



Sede Sociale:
Via dei Faggi, 24
01018 Valentano (VT)
Tel. 0761.453777
Fax: 0761.421562

CONSORZIO
“I FELCETI”

STATUTO
CONSORTILE

REGOLAMENTO

Approvato dall'Assemblea dei Soci
in data Agosto 2009.

STATUTO "CONSORZIO I FELCETI"

ART. 1 - COSTITUZIONE, DENOMINAZIONE, SEDE, SCOPO.

È costituito fra i proprietari di lotti o immobili un Consorzio obbligatorio è denominato "I Felceti", con sede nel Comune di Valentano in località Felceti, ed elegge il suo recapito presso la sede consortile del Consorzio "I FELCETI" - 01018 VALENTANO (VT).

L'area di competenza del Consorzio è definita al Catasto Rustico di Valentano al foglio 27, particella 41, confinante con la proprietà Faggiani Maria, strada doganale Valentano-Capodimonte e restante proprietà comunale di cui al foglio 27, particella n. 244, estratto di mappa n. 11736, frazionamento Geom. Sergio Benedetti del 23 maggio 1973.

Il Consorzio non persegue fini di lucro ed è regolato dalla legge italiana e dal presente Statuto.

L'appartenenza al Consorzio è obbligatoria per tutti i proprietari di lotti o di immobili in genere, compresi nella zona sopraindicata, e ciascun acquirente di terreno o di immobili, a qualsiasi titolo, per il solo fatto della stipulazione del rogito notarile di acquisto o della acquisizione a causa della successione, donazione o di assegnazione a qualsiasi titolo, entrerà a farne parte senza bisogno di alcuna formalità.

Lo scopo del Consorzio è la gestione delle cose comuni realizzate all'interno dell'area consortile dalla Soc. a.r.l. Villaggio "La Pineta" anche successivamente all'eventuale scioglimento della Società stessa.

ART. 2 - COSE DI PROPRIETÀ COMUNE INDIVISIBILE.

Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti i Consorziati:

- a. la rete di fognatura, secondo lo schema di Convenzione con il Comune di Valentano, come di seguito citato;
- b. gli impianti di sollevamento d'acqua e la rete di distribuzione, come da suddetta Convenzione;
- c. la rete stradale di urbanizzazione primaria e le piazzole di sosta;
- d. la rete di pubblica illuminazione sulle vie di lottizzazione;
- e. gli spazi verdi ad uso pubblico.

Le opere di cui ai precedenti punti potranno passare gratuitamente in proprietà al Comune di Valentano, dietro sua richiesta, secondo quanto previsto dall'art. 4 della Convenzione tra il Comune di Valentano e la Soc. a.r.l. Villaggio "La Pineta".

Il Consorzio avrà in manutenzione le strade di lottizzazione come da planimetria apposta nelle sede del Consorzio.

Può realizzare inoltre, qualunque iniziativa, non avente scopo di lucro, che risulti utile al migliore e più ordinato sviluppo e funzionamento del Centro Residenziale, incluso l'acquisizione di beni da destinare all'uso comune dei Consorziati, e la promozione di attività socio-culturali e ricreative a beneficio di tutti i Soci.

Ciascun Consorziato deve consentire, in relazione alle esigenze, il transito sulla sua proprietà di cavi e condutture al servizio del Consorzio, nonché l'ingresso nella stessa del personale del Consorzio e/o di persone da questo incaricato per le esigenze di gestione.

ART. 3 - QUOTE DEI PARTECIPANTI.

L'entità delle rispettive quote di proprietà e comproprietà è espressa in "coefficienti convenzionali" di proprietà reale o presunta per le aree non ancora edificate, come da tabella in vigore approvata dall'Assemblea dei Soci del 5 ottobre 1986 ed è parte integrante del presente Statuto.

I "coefficienti convenzionali" possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo Consorziato, a spese del richiedente, o, nel caso di accertamento positivo di altrui responsabilità, a carico di coloro che hanno alterato il rapporto originario.

Per tutto quanto concerne i bilanci del Consorzio e le quote dei consorziati si fa riferimento all'Esercizio Finanziario che avrà inizio il 1° gennaio e terminerà il 31 dicembre di ogni anno solare.

ART. 4 - MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI.

Nessuno può eseguire sulle cose comuni innovazioni, variazioni, o semplici modificazioni, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione del Consorzio.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo del ripristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni eventuali.

Solo nel caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano carattere della necessità e dell'urgenza, uno o più Consorziati possono prendere l'iniziativa della loro esecuzione con la preventiva autorizzazione scritta del Presidente del Consorzio che, nella prima seduta successiva all'accaduto, ne darà comunicazione al Consiglio di Amministrazione.

Al Consorzio, che avesse eseguito lavori riconosciuti necessari ed urgenti, spetta il rimborso integrale delle spese sostenute, escluso ogni particolare compenso per sue prestazioni.

ART. 5 - OPPOSIZIONI AI LAVORI SULLE COSE COMUNI.

Quando opere di cui all'art. 4 fossero state già iniziate, la opposizione scritta del Presidente del Consorzio comporta l'obbligo della loro sospensione immediata, fino all'eventuale approvazione di cui all'art. 4-3° comma.

ART. 6 - MANUTENZIONE E ISPEZIONE NELLE PROPRIETÀ ESCLUSIVE.

Ogni Consorzio è obbligato ad eseguire, nei locali e nelle aree di sua proprietà, tutti gli interventi necessari le cui omissioni possono danneggiare le altre proprietà, o possano risultare pericolose o arrecare danno alla salute di terzi. È fatto inoltre obbligo di provvedere al mantenimento del decoro delle proprietà in particolare per quelle parti visibili al transito (facciate, balconi, pulizia giardini, muri di recinzione, siepi, ecc.).

Tutti i Consorziati, a richiesta del Presidente del Consorzio, devono obbligatoriamente consentire l'accesso all'interno delle loro proprietà per procedere alle necessarie ispezioni ed a eventuali lavori per l'interesse del Consorzio.

Qualora il Consorzio, non provveda né in maniera autonoma né dietro sollecitazione formale dal parte dell'Amministrazione del Consorzio, che ne fissa anche i termini temporali, alla esecuzione dei lavori necessari, il Consorzio provvederà direttamente alla esecuzione di tali lavori addebitandone l'importo al Consorzio stesso.

ART. 7 - CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE COMUNI E PER LA GESTIONE.

Tutti i Consorziati devono contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al miglior uso delle cose destinate ad uso comune in ragione dell'interesse di ognuno ed in proporzione al valore delle rispettive quote di proprietà espresso in "coefficienti convenzionali".

Nessuno può sottrarsi al pagamento delle quote anche mediante abbandono o rinuncia alla proprietà.

Le quote dovute saranno poste in esazione in unica soluzione e dovranno essere pagate entro e non oltre il 31 Gennaio di ogni esercizio finanziario e comunque non oltre 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento.

Trascorso tale termine saranno conteggiati sulle quote di spettanza insolute gli interessi di mora previsti dalla legge (art. 20 dello Statuto) con l'aggiunta delle eventuali spese sostenute dal Consorzio per la forzata riscossione.

Le quote Consortili sono sempre a carico dei proprietari di immobili o terreni, anche se questi avessero alienato a terzi il pagamento, salvo il diritto di rivalsa nei confronti dei loro aventi causa.

ART. 8 - DIVIETI E FACOLTÀ LIMITATE.

È vietato:

- a. destinare gli appartamenti ad uso diverso da quello di abitazione e/o locazione, se non dopo cambio di destinazione d'uso autorizzato dai competenti Uffici Comunali;
- b. destinare ad uso diverso i locali già previsti per attività commerciali e servizi, se non dopo cambio di destinazione d'uso autorizzato dai competenti Uffici Comunali;
- c. occupare spazi comuni; l'occupazione è ammessa per lavori, limitatamente al tempo strettamente indispensabile per l'effettuazione dei medesimi, previa autorizzazione dell'Amministrazione del Consorzio. E' altresì ammessa l'occupazione per feste, manifestazioni, fiere, conferenze, ed analoghe iniziative, purchè di interesse per l'intera comunità consortile, comunque limitatamente al tempo strettamente indispensabile per l'effettuazione delle medesime e previa autorizzazione dell'Amministrazione del Consorzio;
- d. posteggiare, per lunghi periodi, nelle aree comuni veicoli non adibiti al trasporto personale;
- e. posteggiare, per lunghi periodi, nelle aree comuni autoveicoli e veicoli danneggiati e/o non in grado di circolare;
- f. campeggiare e/o bivaccare nelle aree comuni con tende, camper o caravan;
- g. effettuare modifiche alle costruzioni senza la preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione e dopo autorizzazione rilasciata dai competenti Uffici Comunali;
- h. manomettere qualsiasi impianto comune;
- i. abbattere alberi e manomettere la vegetazione esistente senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione del Consorzio;
- j. far circolare nelle aree comuni animali se non al guinzaglio e indossanti museruola;
- k. installare apparecchi sonori e/o tutto ciò che può arrecare disturbo alla quiete pubblica;
- l. convogliare gli scarichi di acqua piovana nella rete fognaria;
- m. depositare presso le apposite piazzole destinate alla raccolta dei rifiuti dei giardini: i rifiuti ferrosi, rifiuti ingombranti e calcinacci e quant'altro diverso da quanto indicato nei cartelli apposti nelle piazzole stesse. Per il loro smaltimento contattare il numero verde del Comune di Valentano.

I trasgressori saranno segnalati alle autorità competenti per gli opportuni provvedimenti, sia amministrativi che penali.

ART. 9 - NORME DI COMPORTAMENTO.

Il Consiglio di Amministrazione delibererà norme di comportamento alle quali tutti i Consorziati dovranno attenersi a tutela della reciproca tranquillità. Tali norme faranno parte integrante del presente Statuto.

ART. 10 - OBBLIGHI PARTICOLARI.

Il Consorzio deve fornire all'Amministrazione del Consorzio tutti i dati per la compilazione del Registro dei Consorziati e deve dare comunicazione di ogni variazione.

Nel caso di trasferimento di proprietà il Consorzio è tenuto a comunicare tempestivamente, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, alla predetta Amministrazione tutte le indicazioni relative al nuovo proprietario, integrando la documentazione con l'invio del foglio di Cessione Fabbricato, e a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente Statuto e farne esplicito riferimento nell'atto di vendita.

Il Consorzio subentrante è responsabile, in solido, nei riguardi di oneri relativi al suo predecessore nei confronti dell'Amministrazione del Consorzio.

Le quote Consortili sono a carico dei Consorziati per l'intero esercizio, anche se nel corso dello stesso essi avessero trasferito a terzi la loro proprietà, salvo il diritto di rivalsa nei confronti dei loro aventi causa.

ART. 11 – ASSICURAZIONE.

Il Consorzio si impegna a stipulare quelle assicurazioni necessarie a fronteggiare rischi che possono verificarsi nelle parti comuni e a copertura di eventuali danni da questi prodotti.

ART. 12 – ORGANI DI RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE.

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Consorzio sono:

- a. Assemblea dei Consorziati, formata da tutti i Soci iscritti nel registro dei Consorziati.
- b. Consiglio di Amministrazione, formato da 11 (Undici)membri eletti dall'Assemblea dei Soci tra i quali viene eletto il Presidente del Consorzio. Qualora l'Assemblea non dovesse eleggere il numero indicato di membri per il Consiglio di Amministrazione, i Consiglieri eletti dall'Assemblea provvederanno successivamente alla nomina per cooptazione dei Consiglieri mancanti, scegliendoli inizialmente tra i non eletti dalla lista dei candidati e successivamente tra i Consorziati che ne diano la disponibilità.
- c. Rappresentanze del Consorzio: il Presidente; il Vice Presidente e il Tesoriere.
- d. Comitato di Presidenza, formato dal Presidente, dal Vice Presidente, dal Tesoriere e da 2 (due) Consiglieri eletti dal Consiglio di Amministrazione in seno allo stesso.
- e. Collegio dei Sindaci, costituito da 3 membri effettivi e 1 supplente.

ART. 13 - ASSEMBLEA DEI CONSORZIATI.

L'Assemblea dei Consorziati è costituita da tutti gli iscritti nel Registro dei Consorziati, i quali possono essere rappresentati da altre persone a mezzo di delega scritta.

L'Assemblea dei Consorziati potrà essere tenuta nella sede consortile o altrove. Essa si raduna ordinariamente, almeno una volta ogni tre anni, e ogni qualvolta se ne riconosca la necessità da parte del Consiglio di Amministrazione, o su richiesta di un numero di Consorziati che rappresentino un terzo del valore dei coefficienti convenzionali globali.

L'Assemblea dei Consorziati viene convocata normalmente durante il mese di Agosto, ciò per facilitare i Soci del Consorzio a partecipare personalmente ai lavori dell'Assemblea. I consiglieri e il collegio sindacale eletti in quella sede dovranno ufficialmente insediarsi entro 20 giorni dalla loro elezione.

Gli inviti alle Assemblee dei Soci dovranno essere diramati, di norma, almeno 15 giorni prima di quello fissato per la riunione, a mezzo di lettera raccomandata e con manifesti da apporre nelle bacheche del Consorzio almeno 20 giorni prima della data di convocazione della stessa.

Tali inviti devono riportare l'ordine del giorno relativo agli argomenti in discussione.

Le Assemblee, in seconda convocazione, potranno essere tenute successivamente alla prima non valida, indette per il giorno successivo, e comunque non oltre al quinto.

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consorzio, per sua delega da un componente del Consiglio di Amministrazione, funge da Segretario altra persona designata dal Presidente. Il verbale dell'adunanza deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

I Consorziati sono tenuti a comunicare tempestivamente al Consorzio la loro variazione di domicilio, mediante raccomandata con avviso di ricevimento; in difetto di che saranno ritenuti validi, a tutti gli effetti, gli inviti di convocazione inviati all'ultimo indirizzo comunicato al Consorzio, anche se non recapitati all'utente. Analogamente saranno ritenute valide le convocazioni, fatte alle persone danti causa dell'attuale Consorzio, qualora tale variazione, completa delle generalità, non sia stata comunicata tempestivamente al Consorzio, anche se non recapitate all'utente.

Le deliberazioni delle Assemblee sono valide, in prima convocazione, se è presente la maggioranza dei Consorziati espressa sulla base dei coefficienti convenzionali globali, in seconda convocazione, sono valide con almeno un terzo dei Consorziati espressa sulla base dei coefficienti convenzionali globali.

Per le deliberazioni concernenti le variazioni di questo Statuto, è necessaria la presenza in seconda convocazione di almeno un terzo dei Consorziati, sempre in valutazione dei coefficienti convenzionali globali.

L'allontanamento di alcuno dei Consorziati, dopo l'accertamento del numero legale delle presenze, non influisce sulla validità dell'Assemblea.

Ciascun Consorzio ha diritto al voto in proporzione al coefficiente convenzionale attribuitogli.

Ciascun Consorzio può farsi rappresentare nell'Assemblea dei Consorziati, con mandato scritto.

Un delegato non può rappresentare più di 5 Consorziati, oltre se stesso.

Le prerogative dell'Assemblea dei Consorziati sono:

- a. Eleggere il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale;
- b. Approvare il bilancio preventivo dell'anno successivo in cui si tiene l'Assemblea. Per i due anni intermedi alla convocazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci, l'Assemblea delega l'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo al Consiglio di Amministrazione con il vincolo che il bilancio preventivo annuale non potrà superare il 20% del bilancio consuntivo annuale precedente. Nel caso che il bilancio di previsione dovesse, per necessità inderogabili di gestione del Consorzio, superare tale limite dovrà essere approvato dall'Assemblea dei Soci, che sarà convocata in apposita seduta anche durante il triennio;
- c. Conferire al C.d.A. il mandato di emettere anticipatamente, sulla base del Bilancio Preventivo, le bollette relative alle Quote Consortili a carico dei Soci sin dal mese di Novembre;
- d. Instaurare nuovi servizi e approvare i criteri di ripartizione delle relative spese, nonché l'abolizione dei servizi esistenti;
- e. Approvare eventuali modifiche dello Statuto predisposte e deliberate dal Consiglio di Amministrazione;
- f. Approvare eventuali spese per interventi di straordinaria amministrazione extra bilancio che si rendessero necessari nel triennio di gestione;
- g. Autorizzare il Presidente del Consorzio di assumere o licenziare personale con rapporto di dipendenza diretto e continuativo con il Consorzio.

ART. 14 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.

Il Consiglio di Amministrazione è costituito da 11 Consiglieri tra i quali viene eletto il Presidente del Consorzio.

Alla nomina di detti Consiglieri, si provvede in occasione delle assemblee ordinarie dei Soci ed entrano in carica sin dal momento della loro elezione. Il loro mandato dura tre anni, ovvero fino alla convocazione della successiva Assemblea ordinaria dei Soci. I membri del Consiglio sono rieleggibili.

Il Consiglio di Amministrazione viene convocato ogni qualvolta venga ritenuto opportuno dal Presidente o ne faccia richiesta scritta almeno un terzo dei membri del Consiglio di Amministrazione, a mezzo lettera raccomandata, o in casi particolari urgenti anche mediante comunicazione telefonica.

L'assenza dei Consiglieri, alle riunioni del Consiglio, non causata da forza maggiore, verificatasi 3 volte nell'arco di un anno finanziario, comporta la automatica decadenza dalla carica.

I Consiglieri, convocati entro 20 giorni dalla loro elezione in apposita riunione dal Presidente uscente o in mancanza dal Vice Presidente, nominano, con la partecipazione di almeno 2/3 dei componenti il Consiglio stesso, a maggioranza dei presenti, uno fra loro come Presidente, che assume anche la carica di Presidente del Consorzio e successivamente, su proposta del Presidente, il Vice Presidente, il Tesoriere e il Comitato di Presidenza.

Alla nomina del Presidente del Consorzio si provvede con votazione segreta. Mentre sia per le eventuali convocazioni di Assemblee straordinarie dei Soci, e sia per tutte le deliberazioni di riunioni, la volontà del Consiglio di Amministrazione e del Comitato di Presidenza si forma a maggioranza dei componenti intervenuti alle riunioni.

Sono prerogative del Consiglio di Amministrazione:

- a. vigilare sulla regolare tenuta del registro dei Consorziati e sulla corretta applicazione dei coefficienti convenzionali;

- b. approvare il bilancio annuale consuntivo e preventivo come da delega dell'Assemblea dei Soci (art. 13 lettera b dello Statuto) e il piano di riparto delle spese tra i singoli Consorziati;
- c. autorizzare il presidente del Consorzio a resistere o promuovere giudizi legali, nominare arbitri, procuratori e transigere liti;
- d. autorizzare il Comitato di Presidenza ad appaltare a persone o ditte la manutenzione e conservazione dei vari servizi;
- e. approvare i progetti dei lavori ordinari e straordinari e i relativi capitolati di appalto e spesa;
- f. vigilare sulle condizioni contrattuali dei servizi;
- g. vigilare sull'andamento dei lavori da effettuare, sullo stato di conservazione delle strade, degli impianti o manufatti, sulle condizioni in genere di tutti i servizi;
- h. predisporre eventuali modifiche allo Statuto, da sottoporre alla approvazione dell'Assemblea dei Soci;
- i. proporre iniziative per realizzare gli scopi per cui il Consorzio è costituito;
- j. nominare il Presidente del Consorzio, il Vice-Presidente, il Tesoriere e il Comitato di Presidenza;
- k. nominare, per cooptazione ove se ne presenti la necessità, un nuovo membro del Consiglio di Amministrazione in sostituzione di eventuale dimissionario o decaduto dalla carica, inizialmente tra i non eletti dalla lista dei candidati e successivamente tra i Consorziati che ne diano la disponibilità;
- l. approvare il verbale delle riunioni del Consiglio e controllare la regolare trascrizione dello stesso sull'apposito libro verbale.
- m. fissare la data per la convocazione triennale dell'Assemblea ordinaria dei Soci;
- n. decidere, a maggioranza assoluta dei componenti il Consiglio di Amministrazione, di convocare eventuali Assemblee straordinarie dei Soci.

ART. 15 - COMITATO DI PRESIDENZA.

Le prerogative principali del Comitato di Presidenza, che è l'organo esecutivo delle delibere dell'Assemblea dei Soci e del Consiglio di Amministrazione, sono le seguenti:

- a. dare esecuzione alle delibere dell'Assemblea Soci e del Consiglio di Amministrazione;
- b. curare la tenuta e l'aggiornamento del Registro dei Consorziati;
- c. predisporre il bilancio annuale consuntivo e il bilancio annuale preventivo da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Soci e del Consiglio di Amministrazione;
- d. tenere aggiornata la tabella dei coefficienti convenzionali e predisporre la ripartizione di spesa annuale in base agli stessi;
- e. verificare periodicamente l'andamento delle spese di bilancio e la regolare riscossione delle quote annuali di competenza dei vari Soci;
- f. predisporre i progetti dei lavori e i relativi capitoli di spesa;
- g. curare le condizioni contrattuali per l'appalto dei servizi;
- h. curare l'esecuzione dei lavori, la manutenzione delle strade, degli impianti o manufatti e di ogni altro servizio;
- i. vigilare sul regolare andamento del servizio tecnico-amministrativo;
- j. provvedere, nei casi di improrogabile necessità, all'esecuzione di riparazioni di impianti di interesse essenziale per il Consorzio, riferendo al primo Consiglio di Amministrazione;
- k. nominare Commissioni tecniche, con funzioni consultive, composte possibilmente da esperti scelti fra i Consorziati;
- l. curare il verbale degli atti del Comitato di Presidenza;
- m. redigere e fare stampare il "Bollettino" periodico di informazione del Consorzio da inviare gratuitamente a tutti i soci, previa approvazione e collaborazione da parte dei componenti del Consiglio di Amministrazione e Comitato di Presidenza;

- n. curare la tenuta dell'archivio generale del Consorzio;
- o. custodire con la opportuna diligenza il materiale in dotazione alla sede del Consorzio e provvedere alla fornitura del materiale necessario per il funzionamento dello stesso;
- p. predisporre la dovuta documentazione per gli argomenti all'ordine del giorno del Consiglio di Amministrazione e delle Assemblee dei Soci;
- q. fissare, in accordo con il Presidente del Consorzio, le date di convocazione e gli argomenti da porre all'ordine del giorno del Consiglio di Amministrazione.

Per l'espletamento delle prerogative che gli sono affidate il Comitato di Presidenza si può avvalere, con l'approvazione del Consiglio di Amministrazione, dell'opera di eventuali consulenti, amministrativi e legali, anche esterni al Consorzio.

ART. 16 - PRESIDENTE - VICE PRESIDENTE – TESORIERE.

Presidente:

Il Presidente del Consorzio dura in carica 3 anni e dirige l'Amministrazione del Consorzio.

Sono prerogative specifiche del Presidente del Consorzio:

- a. rappresentare, anche legalmente, in qualsiasi sede e occasione il Consorzio;
- b. curare che vengano eseguite le delibere dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione;
- c. convocare le Assemblee ordinarie e straordinarie dei Soci e, in accordo con il Consiglio di Amministrazione, fissarne gli ordini del giorno;
- d. convocare e presiedere il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato di Presidenza;
- e. firmare gli atti del Consorzio;
- f. presiedere alle formalità degli appalti, forniture e servizi;
- g. ratificare i contratti di assunzione e licenziamento degli addetti ai vari servizi;
- h. custodire il libro Soci e tutti i libri verbali del Consorzio;
- i. vistare, anche congiuntamente al Tesoriere, tutti gli atti di pagamento del Consorzio;
- j. ricevere e destinare, all'interno del Comitato di Presidenza con riferimento alle specifiche competenze, tutta la corrispondenza del Consorzio;
- k. essere punto di riferimento per tutti coloro che, all'esterno del Consorzio, hanno contatti o rapporti con lo stesso.

Vice Presidente.

Il Vice Presidente è il coadiutore del Presidente e assume, per delega del Presidente, le responsabilità che lo stesso può trasferirgli. Nel caso di assenza o impedimento del Presidente, il Vice Presidente ne assume temporaneamente tutte le prerogative, informandolo del proprio operato appena possibile.

Tesoriere.

Il Tesoriere è responsabile, congiuntamente al Presidente del Consorzio, di tutte le operazioni di pagamento e delle operazioni di incasso delle Quote Consortile emesse a carico dei Soci. Provvede alla regolare tenuta delle scritture contabili. Deve mantenere aggiornata la situazione finanziaria e di cassa del Consorzio.

Qualora il Consorzio si avvalga di un Professionista esterno per la tenuta della contabilità è suo compito mantenere i contatti periodici con lui per l'aggiornamento costante della contabilità.

ART. 17 – COMPENSI.

Tutte le cariche Consorziali sono gratuite, quindi nessun emolumento spetta al Presidente, ai Consiglieri di Amministrazione, ai membri del Comitato di Presidenza, ai componenti di eventuali Comitati Tecnici ed al Collegio sindacale: compete loro invece il rimborso delle spese eventualmente sostenute per l'espletamento degli incarichi correlativi alla loro qualifica e funzione. Il Consiglio di Amministrazione può deliberare una cifra forfetaria annuale come rimborso delle spese sostenute dal Presidente e dal Vice Presidente nell'espletamento delle funzioni loro assegnate e non direttamente quantificabili in dettaglio.

ART. 18 - DOCUMENTAZIONE

Il Presidente e il Comitato di Presidenza sono responsabili della regolare tenuta dei seguenti documenti:

1. Registro dei Consorziati;
2. Libro Verbale delle Assemblee ordinarie e straordinarie dei Soci;
3. Libro Verbale delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato di Presidenza;
4. Scritture amministrative e contabili;
5. Documenti di aggiornamento tecnico dei servizi vari.

In particolare, il Presidente dovrà curare che in occasione delle Assemblee siano tenuti disponibili, oltre all'atto costitutivo ed ai relativi allegati, i documenti di cui in 1) 2) 3), nonché la documentazione amministrativa e contabile che abbia riferimento agli argomenti all'ordine del giorno.

Il Registro dei Consorziati, può essere redatto anche in formato elettronico, da tenere in custodia e costantemente aggiornato a cura del Presidente o da persona da questi incaricata, riporterà i seguenti dati:

- a. numero progressivo;
- b. cognome e nome del proprietario, o dante causa;
- c. ubicazione dell'immobile all'interno del Consorzio (via e numero civico);
- d. coefficiente convenzionale attribuito alla singola unità;
- e. domicilio abituale del proprietario o dante causa, con eventuale numero telefonico;
- f. data di adesione al Consorzio (mese ed anno);
- g. annotazioni (fra le annotazioni figureranno gli eventuali subentri sulle unità immobiliari).

Durante le Assemblee dei Consorziati viene compilato, come d'uso, apposito Verbale il cui contenuto deve rispecchiare l'evolversi della riunione con la precisa annotazione degli intervenuti per mozioni e di quanto viene deliberato.

Tale Verbale, firmato dal Presidente dell'Assemblea e dal Segretario, viene spedito con la prima comunicazione utile a tutti i Consorziati.

Il Libro Verbale delle Assemblee dei Consorziati, delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato di Presidenza è custodito dal Presidente o da persona da questi incaricata.

ART. 19 – COLLEGIO SINDACALE.

I Soci Consorziati, nominati dall'Assemblea quali membri del Collegio Sindacale, in numero di 3 effettivi e 1 supplente, anche tra i non consorziati, provvedono alla elezione del proprio Presidente o ad eventuali sostituzioni con le stesse norme disposte per l'elezione o sostituzione dei Consiglieri (art. 12 comma b). Essi restano in carica per un triennio e possono essere rieletti.

Il Collegio Sindacale ha il compito di:

- a. provvedere al periodico riscontro dei documenti relativi alle entrate ed alle spese sostenute dagli organi di rappresentanza e di amministrazione del Consorzio, formulando le eventuali osservazioni al riguardo;
- b. esprimere il proprio parere, mediante relazione di apposito verbale, in ordine al bilancio di previsione ed al bilancio consuntivo.

I membri del Collegio Sindacale sono solidamente responsabili delle irregolarità amministrative-contabili non tempestivamente denunciate al Consiglio di Amministrazione e per le quali non è stato comunque possibile adottare i necessari provvedimenti di regolarizzazione, siano essi di natura amministrativa che legale.

ART. 20 – RECLAMI.

Ogni reclamo, da presentare in forma scritta, circa l'applicazione dei coefficienti convenzionali sarà deciso dal Consiglio di Amministrazione.

I Consorziati non possono ritenere validi i motivi del reclamo, eventualmente inoltrato al Consorzio, per esimersi dal versamento di quote contributive dovute. A carico di eventuali morosi saranno imposti gli inte-

ressi di mora, nella misura pari a quanto previsto per legge, da notificare agli interessati per iscritto precisando che l'ulteriore persistenza nella morosità comporterà a carico del moroso, le conseguenti procedure legali.

ART. 21 – TERMINAZIONE.

Il Consorzio terminerà nel momento in cui tutte le cose comuni, di cui all'art. 2 del presente Statuto, passeranno completamente al Comune di Valentano (Vedi convenzione) che si assumerà la relativa gestione, (Art. 2 dello Statuto), salvo proroga o scioglimento anticipato da deliberarsi dall'Assemblea dei Consorziati.

ART. 22 DISPOSIZIONI GENERALI.

Per tutto quanto non contemplato nel presente Statuto, valgono le norme dettate in materia dalle vigenti leggi italiane, dagli articoli applicabili del Codice Civile, e dai regolamenti del Comune di Valentano.

Il presente Statuto annulla e sostituisce ogni precedente.

REGOLAMENTO

Il presente Regolamento dettaglia le norme comportamentali all'interno del Consorzio da parte dei Consorziati, loro ospiti, o di chiunque altro si trovi, anche provvisoriamente, all'interno dell'area consortile.

In particolare devono essere rispettati i divieti e le limitazioni definite nell'art. 8 dello Statuto.

ART. 1 – COSE DI PROPRIETÀ COMUNE.

Costituiscono cose indivisibili e comuni a tutti i Consorziati, tutti i seguenti beni e servizi in uso comune (art. 2 dello Statuto):

- a. la rete di fognatura, compresa la stazione di sollevamento ;
- b. il pozzo idrico, gli impianti di sollevamento d'acqua e la rete di distribuzione;
- c. la rete stradale di urbanizzazione primaria e le piazzole di sosta;
- d. la rete di pubblica illuminazione, sulle vie di lottizzazione;
- e. gli spazi di verde ad uso pubblico e le eventuali attrezzature giacenti sugli stessi.

ART. 2 – MODIFICAZIONI DELLE COSE COMUNI.

Nessuno può eseguire sulle cose comuni innovazioni o semplici modificazioni, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo del ripristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni eventuali (art. 4 Statuto).

ART. 3 – RIPARAZIONI URGENTI.

Nessuno può eseguire riparazioni o lavori di qualsiasi genere sulle cose comuni, anche nell'interesse sociale, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

Solo nel caso in cui i lavori da eseguire abbiano carattere della assoluta necessità ed urgenza, uno o più consorziati, in assenza del Presidente del Consorzio o del Vice Presidente, previa comunicazione ufficiale agli uffici del Consorzio, possono prendere l'iniziativa della loro esecuzione. Al Socio (o ai Soci), che avesse eseguito lavori riconosciuti necessari ed urgenti spetta il rimborso integrale delle spese documentate, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

ART. 4 – OPPOSIZIONE AI LAVORI SULLE COSE COMUNI.

Quando opere di cui agli articoli 2 e 3 del presente Regolamento fossero state già iniziate, l'opposizione scritta del Presidente del Consorzio comporta l'obbligo della loro sospensione imme-

diata, fino alla eventuale decisione del primo Consiglio di Amministrazione del Consorzio, che ne può anche decretare il ripristino in danno.

ART. 5 - MANUTENZIONE E ISPEZIONE NELLE PROPRIETÀ ESCLUSIVE

Ogni Consorziato è obbligato ad eseguire, nei locali e nelle aree di sua proprietà, tutti gli interventi (es. potatura o abbattimento piante pericolose) la cui omissione possa danneggiare le altre proprietà o possano risultare pericolose o arrecare danno alla salute di terzi. È fatto inoltre obbligo di provvedere al mantenimento del decoro delle proprietà (vedi art. 6 dello Statuto) in particolare per quelle parti visibili al transito (facciate, balconi, giardini, muri di recinzione, ecc.). Tutti i Consorziati, a richiesta del Presidente del Consorzio, devono obbligatoriamente consentire l'accesso all'interno delle loro proprietà per procedere alle necessarie ispezioni ed a eventuali lavori per l'interesse del Consorzio.

Qualora il Consorziato non provveda né in maniera autonoma né dietro sollecitazione formale dal parte dell'Amministrazione del Consorzio, che ne fissa anche i termini temporali, alla esecuzione dei lavori necessari, il Consorzio provvederà direttamente alla esecuzione di tali lavori addebitandone l'importo al Consorziato stesso.

ART. 6 - ALBERI E SIEPI DIVISORIE.

È fatto divieto, anche nelle proprietà private, di abbattere alberi e manomettere la vegetazione esistente senza la preventiva autorizzazione scritta dall'Amministrazione del Consorzio (art. 8 Statuto lettera g). Ferme restando le disposizioni legislative, tutti gli alberi e le siepi divisorie devono essere tenuti in buono stato con periodiche potature.

ART. 7 - PROPRIETÀ PRIVATE.

È fatto obbligo ai singoli proprietari di abitazioni, o a chi per essi, nei periodi di assenza delle abitazioni di chiudere le saracinesche di allaccio dell'acqua e del gas. I cancelli di ingresso alle singole proprietà, anche durante la permanenza al villaggio, dovranno di norma rimanere chiusi. Nel periodo estivo, in accordo con l'ente gestore idrico l'orario in cui è consentito innaffiare i giardini è compreso tra le ore 22.00 e le ore 06.00 allo scopo di non diminuire la pressione della portata idrica nelle singole abitazioni per l'impiego primario. .

ART. 8 - OPERE SU LOTTI PRIVATI.

Qualora proprietari di appartamenti, giacenti su lotti cosiddetti privati, decidessero, a termine di legge, di effettuare, su servizi comuni esistenti all'interno dei lotti, opere di urbanizzazione primaria, di miglio-ria o di ordinaria manutenzione comportanti spese a carico dei singoli proprietari, il Consorzio potrà intervenire per riscuotere dagli stessi le singole quote di spese.

ART. 9 - TRASPORTO COSE E TRANSITO VEICOLI.

Il trasporto di cose od il transito con veicoli di qualsiasi natura per gli spazi comuni dovrà essere fatto con ogni cautela. Gli eventuali danni causati dovranno essere riparati con urgenza ed a spese di chi li ha cagionati anche se commessi da suoi dipendenti o da terzi che hanno agito per suo conto o per commissione. In difetto, alle riparazioni provvederà il Consiglio di Amministrazione del Consorzio con addebito delle relative spese a carico del danneggiante.

ART. 10 - DEPOSITO AUTOVEICOLI, MOTOCICLI E VEICOLI IN GENERE NEGLI SPAZI COMUNI.

Non è consentito posteggiare, per lunghi periodi, anche nelle piazzole di sosta, veicoli non adibiti al trasporto personale (art. 8, lettera d dello Statuto) né posteggiare, per lunghi periodi, nelle aree comuni autovetture e veicoli danneggiati e/o non in grado di circolare (art. 8, lettera de dello Statuto). Le autovetture, i moto cicli e i veicoli in genere non devono in alcun modo intralciare il tran-

sito sulle strade ed in nessun caso occupare o intralciare i passaggi per l'accesso alle proprietà. Non è consentito lavare autovetture e altri mezzi di trasporto sulle strade consortili e negli spazi comuni. Non è consentito campeggiare e/o bivaccare nelle aree comuni con tende, camper o caravan, né accendere fuochi e/o falò.

ART. 11 - RIFIUTI E OGGETTI VARI.

È vietato gettare e comunque lasciare rifiuti od oggetti di qualsiasi genere nelle strade, nei lotti non edificati e negli spazi ed aree comuni. Le vecchie masserizie non possono essere gettate, per nessun motivo, all'interno del villaggio, ma portare dagli interessati o da personale comandato negli spazi previsti dal Comune di Valentano o telefonando al numero verde per il ritiro a domicilio.

È vietato depositare presso le apposite piazzole destinate alla raccolta dei rifiuti dei giardini i rifiuti ferrosi, ingombranti, calcinacci e quant'altro diverso da quanto indicato nei cartelli apposti nelle piazzole stesse.

I rifiuti dei giardini (sterpaglie, foglie, ecc...), devono essere obbligatoriamente raccolti in sacchi di plastica, i quali potranno essere depositati negli appositi spazi predisposti all'interno del villaggio o, in mancanza, negli spazi predisposti all'esterno del villaggio o, in mancanza, negli spazi predisposti all'esterno del villaggio dal Comune di Valentano. Non è consentito, per norme di sicurezza, bruciare i rifiuti dei giardini all'interno del villaggio.

I trasgressori saranno segnalati alle autorità competenti per gli opportuni provvedimenti, sia amministrativi che penali.

ART. 12 - RACCOLTA DELLE IMMONDIZIE.

Le immondizie, opportunamente chiuse in sacchetti di plastica, devono essere lasciate negli appositi contenitori dislocati all'interno del villaggio. Al fine di evitare lunghe giacenze delle stesse nei contenitori le immondizie dovranno essere depositate nei medesimi dopo le ore 20 di sera o prima delle ore 9 del mattino.

ART. 13 - LOTTI NON EDIFICATI E SPAZI VERDI PRIVATI.

I proprietari dei lotti non edificati devono mantenere i lotti ordinati ed in buone condizioni, adottando tutte le cautele atte ad evitare danni ed in particolare incendi o pericoli. I lavori di cui sopra, in caso di mancata esecuzione da parte degli interessati, potranno essere eseguiti direttamente dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio con addebito a carico dei proprietari delle relative spese. In caso di mancato pagamento delle predette spese il Presidente del Consorzio potrà agire in ogni sede compresa quella cautelare di cui agli art. 671 e seguenti del codice di Procedura Civile. Le stesse norme valgono anche per gli spazi verdi di proprietà private già edificate.

ART. 14 - TUTELA DELLA QUIETE E DEL RIPOSO.

Il villaggio è stato concepito come zona residenziale e quindi è vietato, in qualsiasi ora della giornata, recare grave disturbo alla quiete dello stesso. In particolare, a tutela della tranquillità e del riposo di tutti, è assolutamente vietato fare frastuono dalle ore 13,00 alle ore 16,00 e dalle ore 24,00 alle ore 8,00.

Gli apparecchi radio, televisori, fonografi e qualsiasi altro strumento sonoro debbono essere usati con la massima discrezione per non arrecare fastidio ai vicini, limitando le emissioni sonore a quanto previsto dalla normativa vigente.

In particolari occasioni il C. di P. può autorizzare a svolgere riunioni, feste, quando queste manifestazioni interessano tutti i consorziati. Sono esentati dall'applicazione del presente articolo tutte quelle ditte che svolgono lavori, regolarmente autorizzati dagli enti competenti, nel comprensorio Consortile.

ART. 15 - CANI ED ANIMALI IN GENERE.

È vietato tenere all'interno del villaggio cani che arrecano disturbo, per il continuo abbaiare, in

particolare nelle ore notturne e pomeridiane normalmente destinate al riposo.

È altresì vietato passeggiare in qualsiasi ora della giornata, cani all'interno del villaggio che non siano al guinzaglio o privi di museruola.

Non è consentito abbandonare animali di qualsiasi genere, ed in specie i felini, all'interno del villaggio.

È fatto obbligo ai proprietari degli animali di raccogliere le deiezioni canine rilasciate sulle strade consortili. I trasgressori saranno segnalati alle autorità competenti per gli opportuni provvedimenti, sia amministrativi che penali.

ART. 16 - CIRCOLAZIONE SULLE STRADE CONSORTILI.

La circolazione sulle strade consortili con cicli, moto cicli, autovetture ed altri mezzi meccanici di qualsiasi genere deve avvenire con la massima prudenza non deve mai superare la velocità di Km. 20 orari e comunque quella stabilita dal Consiglio di Amministrazione del Villaggio a mezzo di eventuali appositi cartelli.

Qualora il suddetto divieto non dovesse essere rispettato il Consiglio di Amministrazione del Villaggio potrà adottare provvedimenti tali da impedire, sulle strade consortili, velocità superiori a quelle previste. È vietato circolare all'interno del Villaggio con cicli e motocicli appaiati o in gruppo, fare gare di velocità, utilizzare le aree comuni (strade, spazi verdi, ecc...) come spazi per giochi competitivi con cicli e moto cicli.

Non è altresì consentito utilizzare le strade consortili e le aree comuni, non destinate a parco giochi, quali spazi per gioco al pallone o a qualsiasi altro gioco di gruppo. In particolari occasioni, il C. di P. può concedere deroghe al presente comma dietro richiesta scritta formale dagli interessati.

ART. 17 - VIOLAZIONI DELLE NORME URBANISTICHE.

I lavori di edificazione di immobili o di modifica degli stessi che saranno eseguiti da ditte, privati o soci del consorzio non possono essere iniziati o eseguiti senza che ne sia data preventiva comunicazione al Presidente del Consorzio dell'avvenuta autorizzazione rilasciata dai competenti Uffici Comunali. I soci a conoscenza di lavori che abusivamente fossero messi in atto nell'ambito del Villaggio possono farne denuncia alla Presidenza del Consorzio, che prenderà, le iniziative ritenute più opportune, non esclusa, se del caso, la denuncia all'autorità giudiziaria.

ART. 18 - VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO.

Ogni Socio è tenuto al rispetto del presente Regolamento ed eventuali violazioni delle disposizioni dello stesso devono essere segnalate dai Consorziati al Presidente del Consorzio.

ART. 19 - SANZIONI.

Nel caso di violazioni delle norme del presente Regolamento o di altre che venissero in seguito emanate dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, le Autorità competenti potranno irrogare le previste legali sanzioni, anche pecuniarie, a carico dei trasgressori, fatta comunque salva l'eventuale azione per danni che potrà intraprendere il Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

ART. 20 - DISPOSIZIONE FINALE.

Per quanto non previsto dal presente regolamento trovano applicazione le norme dello Statuto del Consorzio, della Convenzione stipulata tra il Comune di Valentano e la Società "Villaggio La Pineta" e quanto previsto in merito dalla legge italiana e dagli applicabili articoli del Codice Civile.

TABELLA DEI "COEFFICIENTI CONVENZIONALI"

Approvata dall'Assemblea dei soci del 5 Ottobre 1986.

Concorrono alla definizione dei "coefficienti convenzionali", tutte le proprietà (abitazioni - negozi - box esterni - lotti da edificare) inserite nell'area del Consorzio.

Ad ogni Consorziato e per ogni singola proprietà viene attribuito un "coefficiente convenzionale" di partecipazione alle spese di gestione secondo il seguente schema:

A) ABITAZIONI - SUPERFICIE UTILE ABITABILE

A - 1) - Per un "coefficiente convenzionale" pari a "0,85"
le abitazioni con superficie fino a mq. 35.

A - 2) - Per un "coefficiente convenzionale" pari a "1,00"
le abitazioni con superficie da mq. 35,01 a mq. 50

A - 3) - Per un "coefficiente convenzionale" pari a "1,25"
le abitazioni con superficie da mq. 50,01 a mq. 100

A - 4) - Per un "coefficiente convenzionale" pari a "1,50"
le abitazioni con superficie da mq. 100,01 a mq. 150

A - 5) - Per un "coefficiente convenzionale" pari a "1,75"
le abitazioni con superficie oltre i mq. 150.

B) NEGOZI - SUPERFICIE UTILE

B - 1) - Per un "coefficiente convenzionale" pari a "1,50"
negozi con superficie fino a mq. 50

B - 2) - Per un "coefficiente convenzionale" pari a "2,00"
negozi con superficie oltre i mq. 50

C) LOTTI DI TERRENO EDIFICABILI

C - 1) - Per un "coefficiente convenzionale" pari a "1,00"
i lotti con superficie fino a mq. 1000

C - 2) - Per un "coefficiente convenzionale" pari a "1,50"
i lotti con superficie oltre i mq. 1000

D) BOX ESTERNI (non inseriti nell'abitazione di proprietà)

D - 1) - Ad un singolo box viene attribuito un "coefficiente convenzionale" pari a "0,15"

Il valore delle quote annuali di competenza di ogni singola proprietà, si ottiene sviluppando la seguente formula:

$$\frac{\text{Bilancio annuale} \times \text{valore coefficiente convenzionale}}{\text{Totale coefficienti convenzionali}} = \text{quota di competenza}$$