

# **CONSORZIO STRADALE di TRIGORIA**

Via di Trigoria, 251 - 00128 ROMA

## **STATUTO**

approvato da proprietari, in proprio o a mezzo procura, redatto dal Notaio Misurale il 23 luglio 1976, Rep. n. 366764, Reg. n. 29167.

Con le modifiche apportate dall'assemblea del 4 ottobre 1986

ROMA 1986

## COSTITUZIONE

### del **Consorzio stradale di Trigoria**

I sottoscritti:

- Giovanni FANTASIA, nato a Roma il 16 gennaio 1920 e domiciliato in Roma, Via Montagne Rocciose n. 62, farmacista;
- Cesira COMANDINI in Maffi, nata a Roma il 24 marzo 1932 e domiciliata in Roma, V.le Tito Lapieno n. 71/A - Tel. 743552, impiegata;
- Margherita CAVALLO in Santagata, nata a Napoli il 15 settembre 1924 e domiciliata in Roma, Via Luigi Angeloni n. 25 - Tel. 5264867, impiegata;
- Dr. Michele IANNUZZI, nato a Fuscaldo il 4 ottobre 1923 e domiciliato in Roma, per la carica Via Crescenzo n. 19, nella sua qualità di amministratore unico della "TURNO Società a responsabilità limitata" con sede in Roma, ove sopra, capitale L. 300.000 iscritta al Tribunale di Roma
- Mario MARCHESINI, nato a Trieste il 16 giugno 1904;
- Geom. Angelo BISI, nato ad Amelia il 16 giugno 1912, entrambi domiciliati, per l'incarico, in Roma, Piazza del Parlamento n. 14, nella loro qualità di procuratori con firma abbinata del sig. Erberto VASELLI, nato a Roma il 12 febbraio 1907, domiciliato in Roma, Piazza del Parlamento n. 14, giusta procura autenticata nella firma dal Notaio Alberto Misurale di Roma in data sei (6) dicembre 1973 rep. n. 352848, depositato negli atti del Notaio Misurale stesso;
- sig.ra Ines GRECO, nata a Roma il 22 ottobre 1938 e domiciliata in Roma, Via Gregorio VII n. 221, nella sua qualità di Amministratore Unico della Società Immobiliare Sangro - Società a responsabilità limitata - capitale L. 900.000 iscritta al Tribunale di Roma, con sede in Roma, Via Oslavia n. 12.
- Giuseppe VASELLI, nato a Roma il 17 settembre 1912

### **Premettono**

- che sono proprietari o rappresentanti di proprietari di terreni, siti nel Comune di Roma - Agro Romano in tenuta Trigoria avente accesso dalla Via di Trigoria detta anche di Castel Romano ad essi pervenuta in virtù di pubblici atti indicati nell'elenco annesso all'allegato "A" del presente atto.
- che gli aventi causa dei Signori VASELLI ERBERTO e VASELLI GIUSEPPE, hanno assunto nei rispettivi atti di acquisto l'obbligo di partecipare ad un Consorzio da costituirsi ad iniziativa dei venditori e con l'intervento di essi aventi causa e loro successori ed aventi causa, per la miglioria e manutenzione delle strade e per la manutenzione ed esercizio di altri eventuali impianti di utilità ed uso comune che venissero effettuati nel comprensorio del Consorzio stesso;
- che è stato predisposto, come previsto nei suddetti atti di acquisto lo Statuto del costituendo consorzio comprendente, tra l'altro il criterio del riparto delle spese e la pianta con l'indicazione delle strade e del perimetro del Consorzio;
- che volendo le parti addivenire alla costituzione formale del Consorzio stesso, intervengono e sottoscrivono la presente scrittura che verrà autenticata nelle firme dal Notaio, registrata e trascritta a carico delle singole proprietà.

## TUTTO CIÒ PREMESSO

si stipula quanto segue:

**Articolo 1°** - Tra i proprietari in proprio od a mezzo procura intervenuti alla presente scrittura viene costituito un Consorzio stradale volontario nell'interesse delle rispettive proprietà, che assume la denominazione di "CONSORZIO STRADALE DI TRIGORIA " da valere tra tutti i comproprietari del comprensorio, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Il comprensorio del Consorzio è sito nel Comune di Roma - Agro Romano in tenuta Trigoria - ed ha accessi ai Km. 4+47 e 5+035 della Via di Trigoria detta anche di Castel Romano - confina con detta Via con proprietà Francesco Marini Dettina ed in parte con suoi aventi causa, con la tenuta di Montemigliore e con il fosso dei Fontaniletti di Trigoria.

**Articolo 2°** - Viene allegato sotto la lettera "A", previa lettura ed approvazione e firma da parte degli intervenuti lo statuto del Consorzio con annessa una planimetria, con delimitazioni in rosso del perimetro del comprensorio, nonché un elenco comprendente:

- a) gli aventi causa dei Signori Vaselli Erberto e Vaselli Giuseppe per acquisti di appezzamenti di terreno nel comprensorio del Consorzio stradale di Trigoria con indicazione delle superfici, dei dati catastali e degli atti di acquisto;
- b) le proprietà residue ai Signori Vaselli Erberto e Vaselli Giuseppe nel perimetro del Consorzio stradale di Trigoria alla data di costituzione del Consorzio con indicazione della rispettiva superficie nonché dei titoli di provenienza della proprietà.

**Articolo 3°** - Le parti si obbligano fra loro, per i loro successori ed aventi causa di ri-spettare il suddetto statuto e tutti gli obblighi in esso specificati ed in particolare quelli del pagamento delle quote dovute per la manutenzione delle strade e spese di amministrazione a norma dell'articolo 3° dello statuto stesso sia per le altre opere che venissero deliberate dal Consorzio a norma dell'articolo 6° dello statuto medesimo e dichiarano che gli oneri relativi al Consorzio graveranno come onere reale sulle proprietà degli aventi causa dei Signori Vaselli Erberto e Giuseppe.

**Articolo 4°** - Le parti convengono che la prima sede del Consorzio venga provvisoriamente fissata in Roma presso il redattore dello Statuto Sig. Ing. Pietro Balzar, Via Giacinto Bruzzesi, 4; il quale provvederà ad indire la prima assemblea entro il corrente anno, per la nomina del Presidente e dell'amministratore indicando la data ed il luogo della riunione.

# STATUTO

del "CONSORZIO STRADALE DI TRIGORIA"

**Articolo 1°** - Fra tutti i proprietari dei terreni situati nel comprensorio della Tenuta di Trigoria, delimitato con colore rosso sulla planimetria allegata al presente statuto viene costituito un Consorzio con la denominazione "CONSORZIO STRADALE DI TRIGORIA".

## **Articolo 2°** - SCOPO DEL CONSORZIO

Lo scopo del Consorzio è quello di provvedere alla manutenzione delle strade indicate con colore verde nella planimetria sopra citata nonché di eventuali altri tratti di strada sistemate che potranno essere aggiunti in futuro a norma del seguente articolo 4°.

## **Articolo 3°** - RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Le spese necessarie per la manutenzione delle strade di cui al precedente punto 2. comprese le spese di amministrazione, andranno ripartite tra i soli proprietari di terreno e/o costruzioni ricadenti nel perimetro del Consorzio, subentrati nella Proprietà Vaselli Erbero e Giuseppe, per acquisti diretti e indiretti. Tale riparto sarà così fatto:

a) il 70% della somma annualmente deliberata a preventivo verrà divisa in egual misura tra i nuclei familiari domiciliati nelle costruzioni del Comprensorio. Costruzioni non abitate o non terminate pagano comunque una quota di detta ripartizione, e cioè il 70% della quota risultante dal consuntivo annuale;

b) il rimanente 30% di detta somma dovrà essere ripartita in proporzione della superficie catastale di ciascun appezzamento; ai fini di tale riparto, superfici superiori a 10 ettari, pagano per 10 ettari.

Si trascrive la clausola relativa alle strade inserite negli atti delle vendite effettuate dai Signori Vaselli che è del seguente tenore:

"I Signori Giuseppe ed Erberto Vaselli e loro successori, familiari, società, ospiti, operai, dipendenti ecc., hanno ed avranno sempre il diritto di transitare sulle strade interessate dal Consorzio innanzi detto, e ciò senza alcuna limitazione di mezzi e di tempo e senza oneri di sorta, essendosi anche di ciò tenuto conto nelle trattative e nel prezzo di vendita".

La riduzione degli oneri consorziali nascenti da tale patto verrà a cessare per quegli appezzamenti di terreno che venissero trasferiti a terzi dai Signori Vaselli Erberto e Giuseppe e/o loro successori sempre che per accedere a detti appezzamenti dovessero essere usate anche in parte, strade mantenute dal Consorzio".

**Articolo 3° bis** - Qualora un socio inizi una nuova costruzione, deve darne comunicazione scritta con raccomandata al Consorzio, e di essere comunque obbligato ad un versamento "una tantum" di una somma da deliberare anno per anno. Detta costruzione indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori, sarà soggetta al pagamento di cui all'art. 3 a partire dall'anno successivo a quello di inizio dei lavori.

**Articolo 4°** - Il Consorzio, a mano a mano, prenderà in consegna e manterrà altre strade in derivazione e prosecuzioni di quelle indicate con colore verde nella citata pianta allegata, qualora gli interessati provvederanno alla loro preventiva sistemazione con manto bituminoso e sempre che tali strade siano necessarie per accedere ad appezzamenti di terreno di consorziati succeduti nella proprietà ai Signori Vaselli e debbono partecipare alle spese Consorziali avendo transito su altre strade del Consorzio.

**Articolo 4° bis** - In attesa che i Soci interessati provvedano ad asfaltare le strade di loro competenza, il Consorzio, purché la strada non sia in terra battuta, ma a Macadam, provvederà alla loro manutenzione adottando gli stessi materiali lapidei usati per la costruzione delle medesime, riconoscendo equo il trattamento, essendo Soci partecipi all'art. 3.

#### **Articolo 5° - CONTRIBUTI STRAORDINARI**

Un contributo straordinario verrà applicato nel caso di un danno che per un qualsiasi motivo, anche indipendente dall'intensità del traffico, venga causato alla rete viaria ed opere del Consorzio.

L'importo del contributo, proposto dall'Amministratore, deve essere approvato dall'Assemblea degli utenti.

#### **Articolo 6° - ESTENSIONE DEI FINI DEL CONSORZIO**

Il Consorzio, potrà, su delibera dell'Assemblea, allargare la propria attività estendendola ad altri servizi e migliorie di interesse comune; la deliberazione, per essere valida dovrà essere approvata da utenti rappresentanti almeno i 2/3 della superficie del Consorzio soggetta a contributo.

Le deliberazioni dell'Assemblea, prese con la maggioranza di cui sopra, sono impegnative anche per gli assenti e dissidenti i quali pertanto non potranno esimersi dal partecipare alle spese deliberate.

#### **Articolo 7° - DELL'ASSEMBLEA**

L'Assemblea è formulata da tutti gli utenti del Consorzio e si aduna in sessione ordinaria una volta l'anno entro 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario.

Nel corso dell'anno l'Assemblea si può riunire in sessione straordinaria quando il Presidente ne ravvisi la necessità, oppure quando ne abbiano fatta richiesta al Presidente un numero di utenti pari ad almeno la metà delle utenze, indipendentemente dalla superficie dei rispettivi terreni.

Gli inviti alle Assemblee dovranno essere recapitati ai singoli utenti mediante lettera raccomandata almeno cinque giorni prima del giorno stabilito per l'adunanza, gli inviti dovranno contenere l'ordine del giorno dell'Assemblea, dovranno cioè indicare in modo chiaro tutti gli argomenti che saranno trattati dagli utenti i quali dovranno poi deliberare in merito.

Ciascun utente può delegare altra persona, anche estranea al Consorzio, a rappresentarlo in Assemblea mediante delega scritta sullo stesso invito.

L'Assemblea nella sua sessione ordinaria annuale svolge le seguenti funzioni:

- elegge il Presidente del Consorzio ed il Vicepresidente;
- nomina il Tecnico-amministratore del Consorzio;

- approva il bilancio consuntivo e quello preventivo;
- stabilisce l'importo di eventuali quote straordinarie;
- approva i lavori da eseguirsi;
- autorizza il Tecnico-amministratore a chiedere ai vari utenti l'esazione dei contributi;
- autorizza il Presidente a stare in giudizio;
- delibera su quegli argomenti di interesse comune che possono divenire di carattere consorziale in base a quanto stabilito dall'articolo 6°.

#### **Articolo 7° bis - MAGGIORANZA E VALIDITÀ DELLE DELIBERE**

Dal 1° gennaio 1987 le deliberazioni dell'Assemblea per essere valida in 1a convocazione, debbono ottenere la presenza di un numero di votanti o rappresentanti almeno la metà delle quote pagate secondo l'Art. 3°.

In seconda convocazione, si potrà tenere nello stesso giorno della prima, dopo un intervallo di un'ora.

Il Socio o il rappresentante ha diritto ad un voto di peso proporzionale alla quota pagata, sia in prima, che in seconda convocazione secondo quanto stabilito dall'Art. 3°.

In seconda convocazione l'Assemblea sarà valida qualunque sia il numero dei soci presenti o rappresentati.

#### **Articolo 8° - DEL PRESIDENTE**

Per tutti i rapporti economici, amministrativi e giuridici, il Presidente od in sua assenza il Vice Presidente, riveste la qualità di rappresentante legale del Consorzio e perciò ha il diritto e l'obbligo:

- di fissare il giorno dell'adunanza dell'Assemblea e di predisporre l'ordine del giorno;
- di presiedere l'Assemblea;
- di eseguire tutte le deliberazioni adottate dall'Assemblea;
- di provvedere, nei casi di urgenza, a svolgere affari consorziali di competenza dell'Assemblea per poi riferirne nel corso della sua prima riunione affinché possano essere ratificati;
- di firmare la corrispondenza d'ufficio e gli atti del Consorzio;
- di provvedere all'appalto dei lavori, di firmare i contratti tutti gli atti deliberati dall'Assemblea;
- di rappresentare legalmente a tutti gli effetti il Consorzio ad ogni grado di giudizio;
- autorizza ai pagamenti l'Amministratore.

Il Presidente, nominato dall'Assemblea, resta in carica tre anni e può essere riconfermato.

#### **Articolo 9° - DEL TECNICO-AMMINISTRATORE**

Il Consorzio si avvale dell'opera di un tecnico, che funge anche da amministratore, il quale ha le seguenti mansioni:

- stabilisce i lavori che a suo giudizio sono necessari far eseguire e li sottopone al Presidente per la inclusione nell'ordine del giorno da discutere nell'Assemblea;
- rivede ed aggiorna annualmente l'elenco degli utenti;
- compila il conto consuntivo e il bilancio preventivo da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;
- esegue la ripartizione delle spese fra i vari utenti in base a quanto stabilito dal presente Statuto;
- notifica il contributo a carico dei singoli utenti;
- riscuote i contributi e provvede ai pagamenti su autorizzazione del Presidente;
- evade tutte le pratiche necessarie per il buon funzionamento del Consorzio, esercitando ogni attività di carattere tecnico ed amministrativo che non sia espressamente riservata al Presidente.

Il Tecnico-Amministratore del Consorzio viene eletto dall'Assemblea e dura in carica tre anni, e può essere riconfermato.

**Articolo 9° bis** - Verranno nominati n. 3 consiglieri coadiutori, rimarranno in carica tre li e possono essere rieletti.

#### **Articolo 10° - DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO**

L'esercizio finanziario del Consorzio inizia il 1° gennaio e termina il 31 dicembre di ciascun anno; non appena chiuso l'anno finanziario l'amministratore dovrà redigere il conto consuntivo ad esso relativo in modo da stabilire l'avanzo o il disavanzo che si è avuto nell'esercizio, e quindi redigere il bilancio preventivo per l'esercizio successivo.

Sia il conto consuntivo con la relativa indicazione dell'avanzo o del disavanzo, sia il bilancio preventivo devono essere presentati all'Assemblea degli utenti per essere discussi e deliberati.

#### **Articolo 11° - DELL'ESAZIONE DEI CONTRIBUTI**

Una volta approvato dall'Assemblea il bilancio preventivo, risultano praticamente fissati in base al criterio stabilito dall'articolo 3 i contributi annui a carico dei singoli utenti a meno di eventuali contributi straordinari di cui all'articolo 5.

L'amministratore del Consorzio, calcolati i suddetti contributi, deve notificarli mediante lettera raccomandata ai singoli utenti; questi ultimi sono tenuti al pagamento mediante vaglia postale (c/c postale intestato al Consorzio, N. 77001006) o assegno bancario o un termine massimo di venti giorni dall'avvenuta notifica.

#### **Articolo 12° - OBBLIGHI DEGLI UTENTI**

Gli utenti sono tenuti a comunicare al Consorzio le loro variazioni di domicilio mediante raccomandata; altrimenti saranno considerati validi a tutti gli effetti gli inviti inviati all'ultimo domicilio comunicato al Consorzio, anche se non recapitati all'utente.

Gli utenti, nel caso di trasferimento della proprietà sono tenuti a comunicare al Consorzio con lettera raccomandata l'avvenuto trasferimento indicando gli estremi dell'atto notarile, le generalità ed il domicilio dell'acquirente, in caso contrario resteranno obbligati al pagamento del contributo.

Gli utenti, sempre nel caso di trasferimento della proprietà sono tenuti a richiamare espressamente nell'atto di compravendita l'obbligo per il nuovo acquirente di partecipare al Consorzio con tutti gli obblighi di cui al presente statuto.

#### **Articolo 13° - RECLAMI CONTRO LE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA**

eventuali reclami contro le deliberazioni dell'Assemblea, devono essere notificati al Presidente del Consorzio il quale ha l'obbligo di inserirli nell'ordine del giorno della successiva Assemblea; quest'ultima deciderà quindi in merito ad essi; contro le decisioni di questa si potrà ricorrere all'autorità giudiziaria.

Il termine perentorio per l'impugnazione delle delibere assembleari è di 30 gg. Art. 1137 c.c.

#### **Articolo 14° - SEDE DEL CONSORZIO**

La sede del Consorzio è originalmente quella stabilita nell'atto costitutivo. Eventuali variazioni di sede saranno deliberate dall'Assemblea.

#### **Articolo 15° - RIFERIMENTO AL CODICE CIVILE**

Per quanto non previsto dal presente statuto si fa riferimento a tutte le norme in materia sancite dal Codice Civile e da tutte le altre leggi vigenti.

- Redatto dal Notaio Dott. Alberto Misurale il 23 luglio 1976 Rep. n. 366764 Rogito n. 29167

- Registrato a Roma uff. del registro Atti privati il 20 agosto 1976 al n. 10638

- Aggiornamento assemblea del 4 ottobre 1986. Registrato a Frascati uff. del registro Atti Privati