

Ipotesi di Piano di Recupero a Valenza Paesaggistica
tra i proprietari di immobili ricompresi nel
"Toponimo Trigoria Alta"

*Ai sensi della n.651 del 14 ottobre 2014 pubblicata sul B.U.R.L. n.84 del 21 ottobre
2014, Suppl. n.3*

Bozza statuto sviluppato dalla D.ssa Antonina Giannini e dall'Avv. Marco
Gherardi

Allegato al n.

di Raccolta

STATUTO

TITOLO I

Costituzione-Scopo-Sede-Durata

Articolo 1

1. A norma degli artt.2612 e seguenti del C.C. anche ai sensi e per gli effetti dell'art.28 della Legge Statale 17 agosto 1942 n.1150 e dell'art.23 della Legge Regionale del Lazio del 28 luglio 1978 n.35 è costituito un Consorzio con attività esterna denominato "Consorzio Trigoria Alta" fra i proprietari di immobili ricompresi nel "Comprensorio Trigoria Alta" come individuato nella Delibera della Giunta Regionale n.651 del 7 ottobre 2014 pubblicata sul B.U.R.L. n.84 del 21 ottobre 2014, Suppl. n.3 e rappresentata nella planimetria allegata al presente Statuto sotto la lettera "A" con bordatura color rossa, sul quale si può presentare un Piano di Recupero a valenza paesaggistica, come indicato in detta Delibera nonché nelle seguenti delibere: Regione Lazio con cui è stato approvato il P.T.P.R. - D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021 pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021 e Comune di Roma n.122/2009 del 21 febbraio 2009.

2. Analogamente, per il perseguimento delle suddette finalità, il Consorzio potrà decidere di accedere ad altri e/o diversi strumenti e/o procedure urbanistiche ritenute comunque idonee e convenienti per la presentazione del citato Piano di Recupero a valenza paesaggistica.

3. Il Consorzio, nei rapporti con l'Amministrazione Capitolina e con i terzi in genere, può operare ai sensi e per gli effetti sia del primo che del secondo comma dell'art.2615 del C.C. oppure quale mero mandatario di tutti o di parte dei Consorziati. A tal fine, il Consorzio, una volta definito il contenuto del Piano di Recupero e prima della presentazione del medesimo al Comune per la relativa approvazione richiederà a ciascun consorziato proponente, qualunque sia stato lo strumento urbanistico scelto per l'arrivo alla redazione del Piano di recupero - in applicazione diretta e/o analogica di quanto previsto dall'art.3 delle "linee guida" allegate deliberazione consiliare del Comune di Roma n.122 del 21 febbraio 2009 e fatto salvo quanto ivi precisato - il rinnovo espresso dello specifico mandato di cui ai successivi artt.6 e 10 già rilasciato per effetto dell'adesione al Consorzio.

Articolo 2

Oggetto del Consorzio

1. Il Consorzio ha quale scopo consortile - da attuarsi in nome, per conto e nell'interesse dei consorziati nella loro singolarità e nella loro unitarietà - quello di:

- redigere, presentare e far approvare da Roma Capitale un Piano di Recupero a valenza paesaggistica, anche in sub comparti continui, distinti e autonomi al fine di dare al "Comprensorio Trigoria Alta" riconoscimento e legittimazione urbanistica presentando un progetto urbanistico portante l'assetto

urbanistico completo;

- sottoscrivere la Convenzione Urbanistica; più in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Consorzio a tal fine potrà:

. redigere, presentare a far approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 2023 n.36;

. realizzare le Opere di Urbanizzazione a scomputo del contributo di urbanizzazione;

. stipulare, per conto dei Consorziati, con Roma Capitale la Convenzione Urbanistica per e dare attuazione alla detta Convenzione.

2. Pertanto il Consorzio curerà e perfezionerà tutto quanto necessario per pervenire alla stipula della Convenzione Urbanistica e, successivamente, per l'integrale adempimento della stessa talché, a titolo esemplificativo:

- provvederà a presentare a Roma Capitale un Piano di Recupero a valenza paesaggistica di cui ai provvedimenti deliberativi sopra indicati relativo all'intero "Comprensorio Trigoria Alta" redatto in armonia e nel rispetto delle prescrizioni di legge, del vigente P.R.G. di Roma Capitale, del piano paesistico e dei vincoli esistenti sulle aree interessate;

- predisporrà eventuali piani planivolumetrici in variante a seguito ed in base ad indicazioni e richieste avanzate da Roma Capitale e/o da altre competenti amministrazioni;

- potrà in essere tutte le attività tecniche, amministrative, negoziali e legali necessarie e utili per l'approvazione da parte di Roma Capitale del detto Piano di Recupero a valenza paesaggistica e per il perfezionamento della convenzione urbanistica sottoscrivendo gli atti, i contratti, i documenti e le certificazioni all'uopo necessari e presupposti;

- sottoscriverà la Convenzione urbanistica con Roma Capitale, in conformità dello schema di atto d'obbligo che sarà predisposto dallo stesso Ente e approvato dall'Assemblea dei Consorziati;

- darà attuazione alla predetta Convenzione secondo le modalità in essa convenute anche per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Al fine di perseguire lo scopo consortile e, in particolar modo, per quanto riguarderà la realizzazione delle opere di urbanizzazione e ove necessario, il Consorzio potrà curare l'esproprio in suo favore delle aree ricadenti nel "Comprensorio Trigoria Alta" provvedendo poi alla cessione a Roma Capitale delle aree e delle opere di urbanizzazione ivi realizzate.

4. Il Consorzio provvederà inoltre per conto dei Consorziati alla gestione ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione che saranno previste dalla stipulanda convenzione urbanistica del "Comprensorio Trigoria Alta" fino al collaudo e alla presa in carico da parte di Roma Capitale.

5. Il Consorzio verificherà infine che i Consorziati adempiano

Allegato al n.

di Raccolta

STATUTO

TITOLO I

Costituzione-Scopo-Sede-Durata

Articolo 1

1. A norma degli artt.2612 e seguenti del C.C. anche ai sensi e per gli effetti dell'art.28 della Legge Statale 17 agosto 1942 n.1150 e dell'art.23 della Legge Regionale del Lazio del 28 luglio 1978 n.35 è costituito un Consorzio con attività esterna denominato "Consorzio Trigoria Alta" fra i proprietari di immobili ricompresi nel "Comprensorio Trigoria Alta" come individuato nella Delibera della Giunta Regionale n.651 del 7 ottobre 2014 pubblicata sul B.U.R.L. n.84 del 21 ottobre 2014, Suppl. n.3 e rappresentato nella planimetria allegata al presente Statuto sotto la lettera "A" con bordatura color rossa, sul quale si può presentare un Piano di Recupero a valenza paesaggistica, come indicato in detta Delibera nonché nelle seguenti delibere: Regione Lazio con cui è stato approvato il P.T.P.R. - D.G.R. n. 5 del 21 aprile 2021 pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021 e Comune di Roma n.122/2009 del 21 febbraio 2009.

2. Analogamente, per il perseguimento delle suddette finalità, il Consorzio potrà decidere di accedere ad altri e/o diversi strumenti e/o procedure urbanistiche ritenute comunque idonee e convenienti per la presentazione del citato Piano di Recupero a valenza paesaggistica.

3. Il Consorzio, nei rapporti con l'Amministrazione Capitolina e con i terzi in genere, può operare ai sensi e per gli effetti sia del primo che del secondo comma dell'art.2615 del C.C. oppure quale mero mandatario di tutti o di parte dei Consorziati. A tal fine, il Consorzio, una volta definito il contenuto del Piano di Recupero e prima della presentazione del medesimo al Comune per la relativa approvazione richiederà a ciascun consorziato proponente, qualunque sia stato lo strumento urbanistico scelto per l'arrivo alla redazione del Piano di recupero - in applicazione diretta e/o analogica di quanto previsto dall'art.3 delle "linee guida" allegate deliberazione consiliare del Comune di Roma n.122 del 21 febbraio 2009 e fatto salvo quanto ivi precisato - il rinnovo espresso dello specifico mandato di cui ai successivi artt.6 e 10 già rilasciato per effetto dell'adesione al Consorzio.

Articolo 2

Oggetto del Consorzio

1. Il Consorzio ha quale scopo consortile - da attuarsi in nome, per conto e nell'interesse dei consorziati nella loro singolarità e nella loro unitarietà - quello di:

- redigere, presentare e far approvare da Roma Capitale un Piano di Recupero a valenza paesaggistica, anche in sub comparti continui, distinti e autonomi al fine di dare al "Comprensorio Trigoria Alta" riconoscimento e legittimazione urbanistica presentando un progetto urbanistico portante l'assetto

urbanistico completo;

- sottoscrivere la Convenzione Urbanistica; più in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Consorzio a tal fine potrà:

. redigere, presentare a far approvare il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 2023 n.36;

. realizzare le Opere di Urbanizzazione a scomputo del contributo di urbanizzazione;

. stipulare, per conto dei Consorziati, con Roma Capitale la Convenzione Urbanistica per e dare attuazione alla detta Convenzione.

2. Pertanto il Consorzio curerà e perfezionerà tutto quanto necessario per pervenire alla stipula della Convenzione Urbanistica e, successivamente, per l'integrale adempimento della stessa talché, a titolo esemplificativo:

- provvederà a presentare a Roma Capitale un Piano di Recupero a valenza paesaggistica di cui ai provvedimenti deliberativi sopra indicati relativo all'intero "Comprensorio Trigoria Alta" redatto in armonia e nel rispetto delle prescrizioni di legge, del vigente P.R.G. di Roma Capitale, del piano paesistico e dei vincoli esistenti sulle aree interessate;

- predisporrà eventuali piani planivolumetrici in variante a seguito ed in base ad indicazioni e richieste avanzate da Roma Capitale e/o da altre competenti amministrazioni;

- potrà in essere tutte le attività tecniche, amministrative, negoziali e legali necessarie e utili per l'approvazione da parte di Roma Capitale del detto Piano di Recupero a valenza paesaggistica e per il perfezionamento della convenzione urbanistica sottoscrivendo gli atti, i contratti, i documenti e le certificazioni all'uopo necessari e presupposti;

- sottoscriverà la Convenzione urbanistica con Roma Capitale, in conformità dello schema di atto d'obbligo che sarà predisposto dallo stesso Ente e approvato dall'Assemblea dei Consorziati;

- darà attuazione alla predetta Convenzione secondo le modalità in essa convenute anche per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Al fine di perseguire lo scopo consortile e, in particolar modo, per quanto riguarderà la realizzazione delle opere di urbanizzazione e ove necessario, il Consorzio potrà curare l'esproprio in suo favore delle aree ricadenti nel "Comprensorio Trigoria Alta" provvedendo poi alla cessione a Roma Capitale delle aree e delle opere di urbanizzazione ivi realizzate.

4. Il Consorzio provvederà inoltre per conto dei Consorziati alla gestione ed alla manutenzione delle opere di urbanizzazione che saranno previste dalla stipulanda convenzione urbanistica del "Comprensorio Trigoria Alta" fino al collaudo e alla presa in carico da parte di Roma Capitale.

5. Il Consorzio verificherà infine che i Consorziati adempiano

a tutte le obbligazioni assunte in vista del raggiungimento degli scopi e delle finalità consortili, intraprendendo all'uopo le azioni più opportune.

6. Nell'attuazione delle proprie finalità, il Consorzio rappresenterà tutti i Consorziati i cui interessi di fronte ai terzi saranno curati, in espressa veste di mandatario, da chi rappresenta il Consorzio a norma del presente Statuto.

Articolo 3

1. Il Consorzio ha sede a Roma, ogni eventuale trasferimento della sede sarà formalmente comunicato a Roma Capitale.

Articolo 4

1. La durata del Consorzio è fissata fino al 31 dicembre 2070 (trentuno dicembre duemilasettanta), salvo eventuale proroga disposta dall'Assemblea dei Consorziati.

2. Sono cause di anticipato scioglimento del Consorzio:

a) il completo raggiungimento delle finalità e degli scopi del Consorzio; tale evento non si intenderà realizzato fino a quando tutte le opere di urbanizzazione - la cui esecuzione sarà prevista dalla stipulanda convenzione urbanistica - non saranno state assunte in effettiva gestione da Roma Capitale e/o dalle Aziende erogatrici di pubblici servizi;

b) la suddivisione, per atto formale ed espresso di Roma Capitale, del "Comprensorio Trigoria Alta" in più sub comparti continui distinti ed autonomi ed atti, ciascuno di essi, a stipulare, in variante, autonome convenzioni urbanistiche relativamente ai sub comparti medesimi;

c) la mancata stipulazione della convenzione urbanistica entro venti anni dalla legale costituzione del Consorzio ovvero l'intervenuta giuridica impossibilità di poterla stipulare.

TITOLO II

Consorziati - mandato - contributi - obblighi

Articolo 5

1. Hanno diritto di partecipare al Consorzio tutti i proprietari di aree edificate e inedificate ricadenti nel perimetro del "Comprensorio Trigoria Alta", nonché i loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

2. E' escluso il recesso dei Consorziati fatta salva l'applicazione, anche in via meramente analogica, di quanto disposto dalle "Linee Guida" allegate alla deliberazione consiliare del Comune di Roma n.122 del 21 febbraio 2009, sia con riferimento al Piano di Recupero che eventualmente ai diversi strumenti e/o procedure urbanistiche prescelti.

3. L'adesione al Consorzio di un proprietario di immobili che non abbia partecipato alla sua costituzione avverrà - nella forma notarile che sarà di volta in volta convenuta - mediante domanda al Consiglio Direttivo che, vagliati i requisiti dell'istante, provvederà in ordine alla sua ammissione previa sottoscrizione per adesione e accettazione da parte di quest'ultimo dell'Atto Costitutivo, dello Statuto, dei Regolamenti del Consorzio e di

tutte le Delibere consortili nel frattempo intervenute e comunque previo versamento dell'importo al Consorzio a titolo di apporto avuto riguardo ai contributi già versati dai Consorziati ed in proporzione alla quota di partecipazione del nuovo Consorziato.

4. In caso di trasferimento anche parziale del proprio immobile, il Consorziato cedente è tenuto ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione presso la competente Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare - il vincolo per il cessionario di partecipare al Consorzio ed a comunicare al Consorzio e a Roma Capitale entro sette giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento con lettera Raccomandata A.R. sottoscritta anche dal cessionario, o P.E.C. le generalità complete di quest'ultimo, il suo domicilio, gli estremi del relativo rogito (giusto e legittimo titolo di provenienza), i dati identificativi degli immobili venduti nonché ad inviare tanto al Consorzio che a Roma Capitale copia autentica della nota di trascrizione. Il cessionario sarà tenuto a sottoscrivere per adesione e accettazione, l'Atto Costitutivo, lo Statuto, i Regolamenti del Consorzio nonché tutte le delibere consortili nel frattempo intervenute.

5. Fin tanto che il cessionario non avrà aderito al Consorzio e sottoscritto i documenti sopra previsti il cedente sarà responsabile per l'adempimento di tutti gli obblighi consortili relativi all'immobile oggetto della cessione.

6. Il cessionario è solidalmente responsabile con il suo dante causa per l'adempimento di tutti gli obblighi consortili maturati prima della sua adesione al Consorzio.

7. In caso di proprietà di un immobile ricompreso nel "Comprensorio Trigoria Alta" tutti i proprietari sono solidalmente tenuti all'adempimento degli obblighi consortili ma l'esercizio dei diritti consortili può avvenire solo attraverso la nomina di un unico rappresentante comune le cui generalità ed il cui domicilio devono essere formalmente comunicate al Consorzio.

8. Ogni Consorziato è tenuto a comunicare al Consorzio l'eventuale variazione della propria residenza anagrafica: fin tanto che tale comunicazione non sarà pervenuta, il Consorziato si intenderà domiciliato ad ogni effetto nel luogo precedentemente comunicato.

Articolo 6

Mandato con rappresentanza

1. Per l'attuazione dell'oggetto consortile, il Consorzio ha la rappresentanza legale dei propri consorziati, in virtù di specifico mandato connaturato all'adesione al Consorzio.

2. Al consorzio stesso e quindi al proprio legale rappresentante pro tempore, con la formale adesione al Consorzio, sono conferiti tutti i necessari poteri di agire in nome e per suo conto ed interesse.

3. Pertanto con la formale adesione al Consorzio il consorziato

conferisce al legale rappresentante del Consorzio mandato speciale con rappresentanza, irrevocabile affinché lo stesso, anche nell'interesse di ciascun soggetto consorziato e mandante (oltre che nel proprio, quale mandatario), ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.1723 e 1726 C.C., nei rapporti con "ROMA CAPITALE" e con gli Enti competenti, proceda, sotto la propria responsabilità, alla attuazione e nei limiti dello scopo consortile.

4. Al legale rappresentante si intende attribuito, nei limiti del mandato, come dinnanzi conferito per l'attuazione degli interventi pubblici ricompresi nel "Comprensorio Trigoria Alta", ogni più ampio potere e facoltà, con promessa di rato e valido e con obbligo di rendiconto.

5. Il nominato legale rappresentante del Consorzio potrà comunque compiere la totalità delle operazioni che si rendessero utili, necessarie od opportune per i fini di cui sopra e richieste dalla normativa in materia vigente tempo per tempo, (e relative fonti applicative subordinate ovvero prassi anche di natura amministrativa) anche se qui non espressamente richiamate e quindi eventualmente in futuro sopravvenuta, nulla escluso od eccettuato, in modo che non gli si possa opporre difetto o imprecisione di poteri.

6. Ai sensi del citato art.1726 C.C., il mandato, in quanto conferito anche nell'interesse di ciascuna parte mandataria, non si estingue per morte, scioglimento ovvero sopravvenienza di qualunque causa di incapacità di una delle mandanti ovvero per revoca dei medesimi mandanti, salvo giusta causa.

7. Il mandato si intende gratuito, in deroga al disposto dell'art.1709 C.C., ed è vincolante per il nominato legale rappresentante del Consorzio che non potrà unilateralmente rinunciarvi, fin quando non venga eventualmente sostituito da altro rappresentante.

8. Il legale rappresentante nominato potrà comunque compiere tutte le operazioni che si rendessero utili, strumentali, necessarie e opportune per i fini di cui sopra, e richieste dalla vigente normativa in materia, anche se qui non espressamente richiamate.

9. Il Consorzio avrà, inoltre, la facoltà di agire giudizialmente nei confronti dei terzi e dei singoli consorziati per conseguire i propri fini. Esso, attraverso il suo rappresentante legale, potrà stare in giudizio attivamente e passivamente, in ogni grado e sede giurisdizionale.

Articolo 7

Diritti e obblighi dei Consorziati

1. La partecipazione dei consorziati al Consorzio, data la finalità unitaria di questo, è determinata sulla base dei redditi dominicali dei terreni edificati e non edificati di proprietà di ciascun consorziato, il tutto come rappresentato nella "Tabella Principale Redditi Dominicali".

2. La particolare natura del Consorzio, nel quale coesistono consorziati proprietari di lotti liberi e proprietari che sui propri lotti hanno già realizzato cubature e/o corpi di fabbrica, presuppone diversa Partecipazione dei consorziati alle diverse spese consortili.

3. Per quanto concerne le spese di funzionamento consortile e generali (sede, telefono, promozione ecc.) si applicherà la "Tabella Principale Redditi Dominicali".

4. Ai fini della redazione, presentazione e approvazione del Piano di Recupero a valenza paesaggistica la misura dei diritti e degli obblighi consortili farà capo inizialmente ai soli proprietari dei lotti liberi, in partita provvisoria, fino alla effettiva e definitiva approvazione del Piano da parte della Pubblica Amministrazione.

5. Fino a tale momento tali costi tra i proprietari dei lotti liberi verranno ripartiti fra questi in relazione alle rendite dominicali delle loro rispettive proprietà come indicate nella "Tabella Secondaria Redditi Dominicali".

6. Successivamente all'approvazione del Piano da parte della Pubblica Amministrazione i suddetti costi di redazione, presentazione e approvazione del Piano di Recupero a valenza paesaggistica saranno definitivamente ripartiti, a consuntivo, tra tutti i consorziati che abbiano avuto dal Piano il riconoscimento di diritti edificatori e la ripartizione definitiva verrà computata in relazione ai diritti edificatori così attribuiti già ora definita: "Tabella Diritti Edificatori" che sarà redatta dal Consiglio Direttivo e approvata dall'Assemblea.

7. Il Piano verrà redatto secondo il disposto indicato dalla Pubblica Amministrazione nelle modalità declinate nelle procedure urbanistiche con quest'ultima concordate.

8. Le opere di urbanizzazione obiettivo del piano, saranno realizzate a scomputo mediante l'utilizzo degli oneri che ogni consorzio dovrà corrispondere in rapporto ai nuovi diritti edificatori a lui riconosciuti.

9. Qualora i consorziati proprietari di lotti edificati intendano usufruire dei servizi nascenti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione l'Assemblea determinerà il costo di partecipazione per ogni singola opera realizzata nell'ambito del piano di recupero.

10. Il Consiglio Direttivo dovrà procedere all'aggiornamento delle tabelle allegate al presente atto entro quindici giorni dal verificarsi dell'evento che ha provocato la variazione.

11. Le modifiche della tabella centomillesimale conseguenti all'ingresso di Consorziati non avranno effetti sui versamenti già effettuati ma comporteranno il ricalcolo, in funzione della nuova tabella, dei versamenti già eseguiti. I conguagli verranno effettuati, a cura del Consiglio Direttivo, sui futuri versamenti, ove possibile.

12. Ciascun Consorzio è tenuto a contribuire alle spese tutte

che il Consorzio affronterà - tanto per la propria gestione che per la realizzazione degli scopi consortili - in proporzione alla sua quota di partecipazione al Consorzio e alla tabella di ripartizione tempo per tempo applicabile.

13. Le sopra descritte "Tabella Principale Redditi Dominicali" e "Tabella Secondaria Redditi Dominicali" rimarranno depositate agli atti consortili tenuti dal Consiglio Direttivo e di volta in volta, a seconda delle esigenze, modificate dal medesimo organo.

Articolo 8

1. Entro il 28 (ventotto) febbraio di ogni anno, salvo quanto previsto al primo comma del successivo art.14, il Consiglio Direttivo sottoporrà all'Assemblea dei Consorziati per l'approvazione, il preventivo di spesa per l'anno in corso ed il rendiconto consuntivo dell'anno precedente.

2. Qualora intervenissero esigenze di spese immediate sarà redatto dal Consiglio Direttivo, e sottoposto all'approvazione dell'Assemblea, un preventivo di spesa integrativo.

3. I Consorziati sono obbligati a versare al Consorzio le quote di partecipazione alle spese di cui al precedente articolo 7, senza necessità di richiesta o di costituzione in mora entro trenta giorni dall'approvazione da parte dell'Assemblea del preventivo annuale di spesa ovvero del rendiconto consuntivo ed entro trenta giorni dall'approvazione da parte dell'Assemblea di eventuali preventivi integrativi di spesa. E' facoltà del Consiglio Direttivo di disporre frazionamenti dei contributi in funzione del programma di erogazione delle spese.

4. Le singole quote di partecipazione risulteranno da un apposito riparto di spesa che verrà posto a disposizione dei Consorziati entro quindici giorni dall'Assemblea.

5. I Consorziati morosi sono tenuti al pagamento degli interessi di mora in misura pari a quanto previsto dal D.Lgs. 231/02 di volta in volta vigente nel periodo della mora.

Articolo 9

1. I Consorziati sono tenuti al pieno rispetto delle previsioni del Piano di recupero e/o planivolumetrico che verrà allegato alla stipulanda Convenzione urbanistica così come al puntuale adempimento di tutti gli obblighi relativi e conseguenti.

2. Se richiesti, i Consorziati titolari di diritti edificatori conseguenti all'approvazione del Piano sono tenuti a garantire, in proporzione alla rispettiva quota di partecipazione al Consorzio e nelle forme che saranno indicate dal Consiglio Direttivo, gli obblighi assunti dal Consorzio, in particolare quelli nei confronti di Roma Capitale.

3. Al fine di consentire l'adempimento degli obblighi nascenti dalla stipulanda Convenzione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi che saranno dalla stessa previsti, i Consorziati sono obbligati a cedere gratuitamente a Roma Capitale la parte di aree di loro proprietà ove saranno da realizzare detti servizi e opere di urbanizzazione e/o a consentire la costituzione

delle servitù richieste: il tutto in conformità a quanto sarà deliberato in proposito dal Consiglio Direttivo del Consorzio.

4. Al riguardo i Consorziati si obbligano a sottoscrivere tutti gli atti necessari per formalizzare, anche a livello di promessa, le suddette cessioni di aree e/o costituzioni di servitù anche al fine della relativa trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

5. Il Consorzio supporterà le spese di tali atti e provvederà ad indennizzare i Consorziati che saranno tenuti alla cessione delle aree ovvero alla costituzione dei diritti di servitù nella misura e con le modalità che saranno all'uopo determinate dall'Assemblea.

6. A fronte della fidejussione che un Istituto bancario o assicurativo dovrà rilasciare in favore di Roma Capitale a garanzia dell'adempimento degli obblighi della Convenzione urbanistica, i Consorziati sono obbligati a prestare all'Istituto bancario o assicurativo prescelto dal Consiglio Direttivo una controgaranzia in proporzione alla rispettiva quota di partecipazione al Consorzio come risultante dalla "Tabella Diritti Edificatori"; il rilascio della controgaranzia dovrà avvenire nei tempi e con le modalità che saranno fissati dallo stesso Consiglio Direttivo.

7. I Consorziati sono obbligati a sottoscrivere gli atti e a dar luogo agli adempimenti richiesti da Roma Capitale e comunque necessari per l'esecuzione della convenzione urbanistica e per la realizzazione edificatoria del "Comprensorio Trigoria Alta".

Articolo 10

1. Il Consorzio avrà la rappresentanza negoziale, ed ove occorra processuale, di ciascun Consorziato per mandato specifico dei Consorziati stessi - da ritenersi conferito anche nell'interesse del Consorzio nonché degli altri Consorziati in tutti gli atti, rapporti, procedure ed attività necessari per l'attuazione delle finalità consortili; il Consorzio avrà facoltà di agire anche in via giudiziale nei confronti di terzi e dei Consorziati per conseguire la realizzazione dei suoi diritti ed interessi.

2. Pertanto ciascun Consorziato è obbligato a rilasciare e/o rinnovare al Presidente del Consiglio Direttivo del Consorzio e/o anche disgiuntamente ad un Consigliere del Consiglio Direttivo del Consorzio a ciò delegato, tutte le procure che saranno richieste dal Consiglio Direttivo e necessarie a rappresentare i Consorziati e ad agire in loro nome e conto nei confronti di Roma Capitale, Enti ed Autorità e comunque a compiere in loro nome e conto le attività necessarie per il conseguimento degli scopi del Consorzio.

3. Ove il Piano di recupero e/o planivolumetrico che verrà allegato alla stipulanda Convenzione urbanistica non dovesse localizzare in tutto o in parte nell'area di un Consorziato la cubatura di relativa spettanza, il Consorziato medesimo avrà diritto alla cessione in suo favore - a titolo compensativo e gratuito - della proprietà dell'area necessaria alla agevole e

comoda realizzazione della cubatura in argomento pur se non strettamente pari a quella originaria; e ciò - in difetto di accordi raggiunti dai Consorziati interessati anche a mezzo di procedure arbitrali - secondo le vincolanti indicazioni che verranno impartite dal Consiglio Direttivo del Consorzio, da ritenersi pertanto fin da ora all'uopo designato quale irrevocabile mandatario anche per quanto riguarda la predisposizione dello specifico strumento negoziale da perfezionarsi tra i Consorziati interessati nonché la determinazione delle eventuali prestazioni compensative da eseguirsi dal Consorzio cessionario in favore del Consorzio cedente.

4. Le spese ed imposte relative e conseguenti al trasferimento della proprietà di aree come sopra necessitato, saranno sopportate dal Consorzio.

TITOLO III

Fondo Consortile

Articolo 11

1. Il Fondo Consortile rappresenta l'insieme dei mezzi patrimoniali mediante i quali il Consorzio persegue le proprie finalità ed è costituito dai contributi versati dai Consorziati, dagli importi che dovranno essere corrisposti dai nuovi Consorziati all'atto della loro ammissione secondo quanto previsto dal precedente art.6, nonché da ogni altro provento od utilità che per qualsiasi motivo o causale dovesse affluire al Consorzio. Esso costituisce oggetto di comunione tra tutti i Consorziati - secondo le quote di loro partecipazione al Consorzio commisurato al reddito dominicale portato dalla proprietà di ciascuna consorzio secondo la "Tabella Principale Redditi Dominicali" ma non ne potrà esser chiesta la divisione fino allo scioglimento del Consorzio medesimo. La perdita per qualsiasi motivo della qualità di Consorzio implica l'automatica perdita di ogni diritto in ordine al Fondo Consortile.

TITOLO IV

Organi del Consorzio

Articolo 12

1. Sono organi del Consorzio:

- a) l'Assemblea dei Consorziati;
- b) il Consiglio Direttivo ed il suo Presidente.

2. Il Presidente - legale rappresentante - ed i componenti il Consiglio Direttivo hanno diritto ad una copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi derivante dall'attività dagli stessi operata nell'esercizio del mandato; i relativi oneri e costi sono a carico del Consorzio.

3. Il Presidente e legale rappresentante ed il Consiglio Direttivo possono avvalersi di un segretario che collabora nelle attività di loro competenza e partecipa alle Assemblee ed alle sedute, senza diritto di voto, verbalizzandone le deliberazioni. Il segretario è nominato, con incarico a tempo determinato, dal Legale Rappresentante previa deliberazione del Consiglio

Direttivo e, con le medesime modalità, può essere revocato in ogni momento. In mancanza, le funzioni sono affidate ad uno dei componenti del Consiglio Direttivo.

Articolo 13

Assemblea

1. L'Assemblea, regolarmente costituita, rappresenta l'universalità dei consorziati e le sue deliberazioni, assunte in conformità alla legge ed al presente statuto, obbligano tutti i consorziati anche se non intervenuti o dissenzienti.

2. L'Assemblea è convocata almeno una volta all'anno presso la sede consortile - o presso altra sede purché nel territorio di Roma - secondo quanto specificato nell'avviso di convocazione.

3. La convocazione dell'Assemblea spetta al Legale Rappresentante e può essere richiesta da consorziati che rappresentino almeno il 10% dei redditi dominicali dei terreni ricompresi all'interno del perimetro del "Comprensorio di Trigoria Alta" quali risultanti dalla "Tabella Principale Redditi Dominicali", con raccomandata al Legale Rappresentante. La convocazione avviene con lettera raccomandata a/r al domicilio eletto dai consorziati o con p.e.c. o a mano o con altro mezzo idoneo a fini di prova dell'avvenuto ricevimento da parte degli aventi diritto, almeno otto giorni prima della data stabilita per la riunione in prima convocazione. L'Avviso di convocazione deve specificare se trattasi di Assemblea ordinaria o straordinaria e contenere indicazione degli argomenti posti all'ordine del giorno, il luogo, la data e l'ora di prima e seconda convocazione, quest'ultima da tenersi almeno ventiquattro ore dopo la prima.

4. L'Assemblea, quali che siano gli argomenti all'ordine del giorno ed anche ove non convocata nelle forme suindicate, si considera comunque validamente costituita se risulti presente la totalità dei consorziati e dei componenti il Consiglio Direttivo e nessuno si opponga alla trattazione dei punti all'ordine del giorno.

5. L'Assemblea è deputata a deliberare in ordine alle seguenti materie:

a) la nomina, la revoca e la sostituzione dei membri del Consiglio Direttivo;

b) le modifiche allo statuto e l'approvazione di patti e/o regolamenti interni;

c) l'approvazione della situazione patrimoniale ai sensi delle vigenti leggi;

d) la proroga della durata del Consorzio nonché lo scioglimento anticipato del Consorzio;

e) la nomina di liquidatori e la determinazione dei loro poteri;

f) l'approvazione di eventuali spese in misura eccedente il corrispettivo dovuto a Roma Capitale.

g) l'incremento del fondo consortile, del fondo di gestione e del deposito fiduciario.

6. L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio

Direttivo o, in caso di sua assenza o impedimento, da altro Consorziato nominato all'uopo dagli intervenuti. L'Assemblea vota a scrutinio palese, con il sistema di alzata di mano. Di ogni seduta deve essere redatto verbale, firmato dal Presidente e dal segretario nominato di volta in volta. I verbali portanti deliberazioni relative alle modifiche dell'atto costitutivo saranno ricevuti da Notaio.

7. I diritti di voto millesimali in seno al Consorzio sono costituiti in proporzione alla tipologia di spesa da approvare e dai destinatari degli oneri conseguenti e precisamente dalla "Tabella Principale Redditi Dominicali" per le spese generali e dalla "Tabella Secondaria Redditi Dominicali" per le spese relative al Piano di Recupero e agli oneri conseguenti.

8. Il legale rappresentante redige e tiene costantemente aggiornata, anche in relazione all'ammissione di nuovi consorziati, la Tabella con indicazione dei rapporti millesimali che esprimono il peso dei voti consortili ed i corrispettivi, contributi, depositi ed oneri comunque denominati, di competenza di ciascun consorzio, anche in relazione alla eventuale diversa suddivisione per gruppi secondo le diverse tempistiche di attuazione.

9. Premesso che a ciascun Consorziato è sempre consentito il diritto di partecipazione e di intervento alle Assemblee, le Assemblee sia ordinarie che straordinarie, avranno quorum costitutivi e deliberativi variabili in base a ciascun argomento di volta in volta posto all'ordine del giorno e che riguarderà - a seconda dell'argomento stesso - i consorziati di cui alla "Tabella Principale Redditi Dominicali" oppure alla "Tabella Secondaria Redditi Dominicali", dunque dette Assemblee:

- in prima convocazione, saranno regolarmente costituite quando siano presenti, direttamente o per delega, consorziati che rappresentino la maggioranza degli aventi diritti al voto in base alla Tabella di volta in volta di riferimento, e delibererà validamente con il voto favorevole della maggioranza dei presenti ammessi al voto in funzione della natura e degli scopi della delibera di volta in volta da assumere;

- in seconda convocazione, saranno regolarmente costituite qualunque sia il numero dei consorziati che rappresentino gli aventi diritti al voto in base alla Tabella di volta in volta di riferimento, e delibererà validamente con il voto favorevole della maggioranza dei presenti ammessi al voto in funzione della natura e degli scopi della delibera di volta in volta da assumere.

10. In tutti i casi il voto è commisurato al peso consortile quale risultante dalle rispettive tabelle in funzione delle delibere da assumere. Per delibere di spesa ricadenti nella ripartizione di cui alla "Tabella Secondaria Redditi Dominicali" i quorum assembleari andranno definiti in base alla medesima tabella sopra citata.

11. Per la validità della delibera assembleare avente ad oggetto

l'approvazione del bilancio è necessaria in seconda convocazione il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti quale che sia il loro numero.

12. Le Assemblee aventi ad oggetto deliberare in materie non strettamente riservate al primo o al secondo dei gruppi di voto come sopra delineati in base alle relative tabelle di appartenenza, saranno di competenza della totalità dei consorziati che avranno diritti di voto parametrati al proprio peso consortile individuato in base al proprio reddito dominicale.

13. Spetta al Presidente dell'Assemblea, prima di ogni deliberazione, verificare la titolarità della rappresentanza legale in seno al consorzio e la regolarità delle eventuali deleghe.

Articolo 14

Consiglio Direttivo

1. Il Consiglio Direttivo è composto di un numero dispari di membri variabile da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 7 (sette) - scelti dall'Assemblea anche tra soggetti estranei al Consorzio salvo i primi che sono nominati in sede di costituzione del Consorzio - che è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio nell'ambito degli scopi di questo, fatti salvi comunque i poteri riservati per legge ovvero per statuto all'Assemblea dei Consorziati.

2. Il Presidente del Consiglio Direttivo è di diritto il Legale Rappresentante.

3. Il Consiglio Direttivo dura in carica cinque anni ed i consiglieri sono rieleggibili; la carica di consigliere viene meno alla scadenza del quinquennio di vigenza del Consiglio Direttivo in carica al momento della nomina. Il Consiglio comunque decade automaticamente ove venga meno, anche per dimissioni, la maggioranza dei consiglieri.

4. Il Consiglio Direttivo è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio nell'ambito degli scopi di questo, fatti salvi comunque i poteri riservati per legge ovvero per statuto all'Assemblea dei Consorziati.

5. Ferme le altre indicate nel presente Statuto, al Consiglio Direttivo spettano inoltre le seguenti attribuzioni:

- esperimento e gestione delle procedure ad evidenza pubblica e/o gare che si rendessero necessarie per la selezione delle imprese esecutrici delle opere di cui all'oggetto consortile;

- individuazione come sopra descritto delle imprese esecutrici delle opere di cui all'oggetto consortile;

- determinazione delle carature consortili secondo i criteri fissati al precedente art.5 e fissazione del fondo consortile;

- approvazione del testo dell'atto d'obbligo e della Convenzione con Roma Capitale e di qualunque altro atto, contratto e/o negozio giuridico con Roma Capitale, Amministrazioni dello Stato, Enti Pubblici e privati, società, persone giuridiche e terzi in genere;

- coordinazione e predisposizione dei progetti delle opere di urbanizzazione;

- predisposizione ed approvazione dei programmi e delle priorità delle opere e dei lavori; individuazione e scelta dei professionisti cui affidare le progettazioni e/o della direzione dei lavori con facoltà di nomina di tecnici, consulenti e personale da assumere; il tutto sempre tenendo conto degli interessi di tutti i consorziati, fatta salva ogni prevalente esigenza di carattere tecnico;

- espletamento dell'attività di controllo e di verifica sulle opere in corso;

- garanzia del funzionamento dei beni, impianti e servizi consortili;

- predisposizione dei bilanci preventivi e consuntivi e del riparto delle spese tra i consorziati;

- deliberazioni circa le opportune azioni da intraprendere nei confronti dei consorziati morosi;

- esecuzione delle delibere assembleari;

- decisioni in merito all'ammissione dei consorziati;

- l'assunzione di ogni necessaria iniziativa finalizzata al conseguimento dello scopo consortile.

6. Il Consiglio Direttivo si riunirà con regolarità secondo il calendario proposto dal Presidente e, comunque, almeno una volta all'anno, ed è convocato dal Presidente del Consiglio Direttivo o, in caso di sua assenza o impedimento, su iniziativa di almeno due consiglieri anche a mezzo mail con anticipo di almeno tre giorni salvo il caso di motivata urgenza.

7. Il Consiglio delibera validamente con la presenza della maggioranza dei Consiglieri in carica e con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei Consiglieri.

8. Le riunioni del Consiglio Direttivo saranno presiedute dal Presidente del Consiglio Direttivo o, in caso di sua assenza o impedimento, dal membro più anziano di età e di esse sarà redatto succinto verbale da trascriversi in apposito libro che sarà conservato dal Presidente del Consiglio Direttivo.

Articolo 16

Presidente del Consiglio Direttivo e Legale Rappresentante

1. Il Presidente del Consiglio Direttivo e Legale Rappresentante è investito della rappresentanza del Consorzio di fronte ai terzi, ivi compresa l'Amministrazione Capitolina, ha la firma consortile ed ha altresì la rappresentanza giudiziale in qualsiasi giudizio di ogni ordine e grado.

2. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, egli potrà:

- aprire e gestire conti correnti a nome del Consorzio presso qualsiasi Istituto Bancario con prelevamenti a sua firma;

- assumere impegni a nome del Consorzio o in nome, per conto e nell'interesse dei Consorziati, collegati all'attività

consortile;

- stipulare contratti, convenzioni, atti d'obbligo sia di natura pubblica che privata con amministrazioni pubbliche e con enti di qualsiasi natura come con privati, concordandone a suo giudizio il contenuto;

- rilasciare e revocare mandati di qualsiasi natura a chicchessia;

- proporre, accettare, concordare e definire rapporti finanziari di qualsiasi tipo con Istituti bancari, assicurativi e con qualsiasi altro ente anche internazionale.

3. Egli potrà esercitare i poteri conferitigli sia di persona che a mezzo di procuratore/i speciale/i da lui nominato/i, essendogli attribuita anche a tale riguardo ogni più ampia facoltà.

4. Per quanto attiene ai rapporti interni, il Presidente dovrà provvedere, sulla base delle Tabelle allegate al presente statuto e successive eventuali sue integrazioni, alla determinazione dell'entità dei versamenti che i Consorziati, in relazione al programma di esecuzione dei lavori, saranno tenuti ad effettuare all'impresa appaltatrice, nei limiti complessivi della quota di rispettiva competenza.

5. Egli dovrà redigere annualmente un prospetto degli incassi, pagamenti e giacenze, da sottoporre al Consiglio Direttivo.

6. Egli dovrà inoltre provvedere alla redazione della situazione patrimoniale, da depositare a norma di legge previa approvazione o ratifica successiva dell'assemblea.

TITOLO IX

Esercizio consortile

Articolo 16

1. L'esercizio consortile è annuale e va dal 1° gennaio al 31 dicembre.

2. Almeno trenta giorni prima della data fissata per l'Assemblea che dovrà esaminarli, il Consiglio Direttivo predispone il preventivo di spesa per l'anno in corso ed il rendiconto consuntivo di quello precedente, unitamente alla propria relazione.

3. Almeno quindici giorni prima della data fissata per l'Assemblea il preventivo ed il consuntivo, con i relativi allegati, debbono essere messi a disposizione dei Consorziati presso la sede del Consorzio.

TITOLO X

Scioglimento e liquidazione

Articolo 17

1. Alla data di cessazione del Consorzio ovvero nell'eventualità che si verificano ipotesi di scioglimento del medesimo, il Consiglio Direttivo dovrà provvedere a convocare senza indugio l'Assemblea per le delibere del caso.

2. Decorsi 2 (due) anni dalla data della sua costituzione, l'Assemblea potrà deliberare lo scioglimento del Consorzio con la maggioranza di cui all'articolo 14 secondo la "Tabella Principale Redditi Dominicali" qualora non sia stata riscontrata l'adesione

al Consorzio stesso di almeno il 75% (ovvero di diversa percentuale minima richiesta in funzione dell'adozione di altre procedure urbanistiche diverse da quelle di cui alla Delibera Consiliare n. 122/2009).

3. L'Assemblea, riunita in sede Straordinaria, provvederà, ove ne sussistano i presupposti, alla messa in liquidazione del Consorzio ed alla nomina di un Liquidatore, precisandone poteri nonché i relativi compensi e stabilendo al contempo termini e modalità della liquidazione.

TITOLO XI

Disposizioni di attuazione e transitorie

Articolo 18

1. Uno o più Regolamenti per disciplinare l'uso e il godimento degli impianti e i servizi Consortili e delle opere ed aree destinate ad uso pubblico potranno essere predisposti dal Consiglio Direttivo e sottoposti all'Assemblea Straordinaria dei Consorziati per l'approvazione. La proposta di Regolamento verrà messa a disposizione dei Consorziati presso la sede del Consorzio almeno trenta giorni prima della data fissata per l'Assemblea che dovrà approvarlo.

XII

Controversie e Foro competente

Articolo 19

1. Per tutte le controversie tra consorzio e consorziati è competente in via esclusiva il Foro di Roma. Sono comunque fatti salvi i fori inderogabili per legge.