



## **Consorzio Giustiniana VII e VIII**

### **STATUTO**

Art. 1 - Ai sensi e per l'effetto degli artt. 2602 e seguenti del Codice civile è costituito un Consorzio con attività esterna denominato "CONSORZIO GIUSTINIANA VII E VIII", senza scopo di lucro.

### **OGGETTO**

Art. 2 - Il Consorzio è costituito tra i proprietari delle aree in comune di Roma, comprensorio di via della Giustiniana, tra i chilometri dal sesto al nono e strade adiacenti, censito nel catasto terreni al foglio 114, 115 e 118, ed ha per scopo:

- la redazione e proposizione presso le pubbliche autorità competenti di progetti finalizzati al recupero ed alla sistemazione urbanistica di tali aree, oggetto di edificazione abusiva;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che di opere di riqualificazione del tessuto abitativo;
- la riscossione degli oneri concessori degli associati;
- la gestione delle aree, delle strutture mobili ed immobili del consorzio;
- la tutela, la salvaguardia e conservazione del territorio.

Ogni altra attività comunque connessa agli scopi di cui sopra.

### **SEDE**

Art. 3 - Il Consorzio ha sede legale in Roma.

### **DURATA**

Art. 4 - Il Consorzio ha durata fino al 31 dicembre 2030 (duemilatrenta), salvo prolungamento da deliberare nei modi di legge. Il Consorzio può essere sciolto prima della scadenza del termine nei modi indicati dall'art. 21.

### **CONSORZIATI**

Art. 5 - Partecipano al Consorzio i proprietari delle aree in comune di Roma, comprensorio di via della Giustiniana, tra i chilometri sesto e nono e aree adiacenti, censite nel catasto terreni al foglio 114, 115 e 118. Per ciascuna particella è prevista la partecipazione del o dei proprietari, fermo restando che in sede di votazione si avrà diritto ad un solo voto.

### **ORGANI**

Art. 6 - Sono organi del Consorzio:

- 1) L'Assemblea generale dei Consorziati;
- 2) Il Consiglio Direttivo;
- 3) Il Presidente, il Vice Presidente;
- 4) Il Collegio dei Revisori dei conti;

### **RAPPRESENTANZA**

Art. 7 - La rappresentanza del Consorzio è attribuita al Presidente del Consorzio ed in sua assenza o impedimento al Vice Presidente.

### **ASSEMBLEA DEI CONSORZIATI**

Art. 8 - L'Assemblea è costituita dai Consorziati e tutti hanno diritto ad un voto (secondo quanto precisato al precedente art. 5) a condizione che abbiano interamente versato le quote e le eventuali penalità dovute al Consorzio.

L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei Consorziati e le sue deliberazioni, prese in conformità della legge e del presente Statuto, obbligano tutti i Consorziati.

L'Assemblea è convocata dal Presidente almeno una volta all'anno, entro il 30 aprile, ed ogni qualvolta egli lo ritenga opportuno o ne sia fatta richiesta almeno da un quarto dei Consorziati; può essere convocata presso la sede del Consorzio o altrove, purché nella Regione Lazio.

La convocazione sarà fatta a mezzo di lettera raccomandata, per e-mail o telegramma da spedirsi ai Consorziati almeno dieci giorni prima di quello fissato per la riunione.

L'invito dovrà contenere l'ordine del giorno l'indicazione della data e dell'ora stabilita per la prima e la seconda convocazione e del luogo in cui si svolgerà la riunione.

La seconda convocazione non potrà essere fissata nello stesso giorno della prima.

In caso di urgenza la convocazione potrà essere fatta con telegramma o e-mail da spedire tre giorni prima della riunione.

Nel caso di Assemblea straordinaria che abbia all'O.d.G. modifiche statutarie, la proposta di modifica verrà inviata ai Consorziati trenta giorni prima della data dell'Assemblea.

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consorzio o, in sua assenza, dal Vice Presidente.

In assenza di questi l'Assemblea è presieduta dalla persona designata dagli intervenuti.

Il Presidente sarà assistito da un segretario nominato dall'Assemblea per ogni convocazione.

E' possibile la rappresentanza in assemblea per delega che è possibile rilasciare ad altro Consorziato ovvero al coniuge o parente in linea retta del consorziato.

Nessun Consorziato può avere più di una delega.

Per la regolare costituzione dell'Assemblea ordinaria in prima convocazione, è necessario che siano presenti in proprio o per delega almeno la metà dei Consorziati.

L'Assemblea in seconda convocazione è validamente costituita qualunque sia il numero dei presenti.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei Consorziati presenti o rappresentati in Assemblea.

L'Assemblea straordinaria è convocata dal Presidente, a seguito di deliberazione del Consiglio Direttivo.

Essa può validamente deliberare in prima convocazione quando siano presenti in proprio o per delega i due terzi dei Consorziati ed, in seconda convocazione, almeno la metà dei Consorziati.



## Consorzio Giustiniana VII e VIII

Per le deliberazioni sia in prima che in seconda convocazione occorre l'approvazione della maggioranza assoluta dei Consorziati presenti o rappresentati in Assemblea.

Le deliberazioni dell'Assemblea saranno raccolte in verbali trascritti in apposito libro, sottoscritti dal Presidente e dal segretario e messi a disposizione dei Consorziati per visione.

L'Assemblea ordinaria dei Consorziati provvede:

- a) ad impartire le direttive generali per le attività e la politica del Consorzio;
- b) all'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo elaborati dal Consiglio Direttivo;
- c) nominare i membri del Consiglio Direttivo;
- d) nominare il Presidente ed il Vice Presidente del Consorzio individuandoli tra i membri del Consiglio Direttivo;
- e) nominare il Collegio dei Revisori dei Conti, di cui all'art. 11 dello Statuto, determinandone il compenso;
- f) alla determinazione degli eventuali compensi spettanti al Presidente, al Vice Presidente ed ai membri del Consiglio Direttivo;
- g) a deliberare su qualsiasi altro argomento riservato dalla Legge o dal presente Statuto alla sua competenza;
- h) alla copertura delle perdite e all'eventuale reintegro del fondo consortile.

L'Assemblea straordinaria dei Consorziati provvede:

- 1) all'eventuale scioglimento del Consorzio, alla nomina ed al conferimento dei poteri ai liquidatori;
- 2) a deliberare sulla partecipazione del Consorzio ad altri Consorzi, Enti, ecc.;
- 3) a deliberare su qualunque modifica del presente Statuto;
- 4) a deliberare su qualsiasi argomento riservato dalla Legge o dal presente Statuto alla sua competenza.

### CONSIGLIO DIRETTIVO

Art. 9 - Il Consiglio Direttivo è composto da cinque membri scelti tra i consorziati ovvero tra i coniugi o parenti in linea retta degli stessi su indicazione dei consorziati medesimi.

Il Consiglio Direttivo è presieduto dal Presidente del Consorzio o, in sua assenza, dal Vice Presidente. Il Presidente del Consorzio è assistito da un segretario nominato dal Consiglio Direttivo per ogni convocazione.

Il Consiglio Direttivo dura in carica tre anni e viene comunque rinnovato assieme al Presidente ed al Vice Presidente del Consorzio.

Si riunisce ogni qualvolta il Presidente, o chi ne fa le veci, lo ritenga necessario o quando ne facciano richiesta almeno due dei suoi membri.

I suoi componenti sono convocati a cura del Presidente a mezzo raccomandata, e.mail o telegramma da spedirsi almeno dieci giorni prima di quello fissato per la riunione e in caso di urgenza almeno 48 ore prima.

L'avviso dovrà contenere l'ordine del giorno, l'indicazione dell'ora, del giorno e del luogo della riunione.

E' comunque valida la riunione in difetto dei termini e dell'avviso di cui sopra quando sia presente la totalità dei componenti.

Per la validità della riunione è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti in carica.

In casi particolari, previo accordo di tutti i componenti, il

Consiglio Direttivo potrà deliberare senza riunirsi fisicamente, ma mediante risposta scritta o video o audio conferenza.

Tutte le decisioni riservate al Consiglio Direttivo, ma che per legge o in forza delle presenti norme relative al funzionamento del Consorzio non debbano necessariamente adottarsi con deliberazione collegiali fisicamente riunite, possono essere assunte, ad iniziativa del Presidente del Consorzio, mediante sottoscrizione da parte dei consiglieri, anche in tempi e luoghi diversi, di uno o più identici documenti da cui risulti con chiarezza l'argomento oggetto di decisione, il termine assegnato per l'espressione del consenso, il consenso alla stessa e la data in cui è prestato.

La documentazione di cui sopra è conservata agli atti sociali ed è comunque trascritta senza indugio a cura del Presidente del Consorzio nel libro delle decisioni del Consiglio Direttivo tenuto ai sensi di legge, con indicazione della data in cui la decisione si è perfezionata ed in cui è stata trascritta.

La procedura di cui al presente articolo non è soggetta a particolari vincoli a condizione che siano rispettati i principi di buona fede e di parità di trattamento e purché sia assicurato a ciascun consigliere parità informativa ed il diritto di partecipare alla decisione, e ne sia data comunicazione a tutti gli amministratori e sindaci effettivi. La decisione è adottata quando pervenga e consti, nel termine previsto, al Presidente del Consorzio, il consenso di tanti consiglieri che rappresentino la maggioranza dell'intero consiglio.

Il Presidente del Consorzio dà comunicazione dell'esito della procedura a tutti i consiglieri e sindaci effettivi.

Le riunioni del Consiglio Direttivo, da considerarsi comunque in adunanza collegiale, si possono svolgere anche per audio o video conferenza a condizione:

- che siano rispettati il metodo collegiale, i principi di buona fede e di parità di trattamento tra i partecipanti;
- che vengano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio o video collegati ove possano accedere i partecipanti;
- che tutti i partecipanti possano essere identificati, che sia loro consentito visionare, ricevere e trasmettere documenti, seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli (ed al voto sugli) argomenti affrontati, e che siano parimenti informati;
- che sia consentito al verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi della riunione oggetto di verbalizzazione;
- che il Presidente possa regolare lo svolgimento della riunione, constatare e proclamare i risultati della votazione.



## **Consorzio Giustiniana VII e VIII**

Verificandosi tali requisiti il Consiglio Direttivo si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Presidente dell'adunanza, dove pure deve trovarsi il segretario della riunione, onde si possa procedere alla stesura ed alla sottoscrizione del verbale sul relativo libro.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti. A parità di voti prevale quello di colui che presiede.

Il Consiglio Direttivo ha tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, esclusi quelli che per legge o disposizioni del presente Statuto spettano all'Assemblea dei Consorziati.

Il Consiglio Direttivo provvede a:

1. assistere il Presidente nella attuazione del presente Statuto;
2. verificare l'attuazione del programma;
3. predisporre il bilancio consuntivo e ad approvare il bilancio preventivo ed a presentare entrambi all'approvazione dell'Assemblea dei Consorziati;
4. elaborare eventuali modifiche di Statuto da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Consorziati riunita in seduta straordinaria;
5. ammissione di nuovi consorziati;
6. esclusione di uno o più consorziati.

Le disposizioni del Consiglio Direttivo saranno raccolte in verbali trascritti in apposito libro, sottoscritti dal Presidente e dal Segretario e messi a disposizione dei Consorziati.

**PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE DEL CONSORZIO**

Art. 10 - L'Assemblea del Consorzio elegge tra i suoi membri il Presidente e il Vice Presidente che dureranno in carica un triennio e potranno essere rieletti non più di una volta consecutivamente.

La cessazione dalla carica di Presidente e di Vice Presidente, per scadenza del termine, ha effetto nel momento in cui

l'Assemblea ha provveduto a sostituirli.

Al Presidente sono conferite le seguenti attribuzioni:

- a) dare attuazione alle delibere dell'Assemblea;
- b) presiedere l'Assemblea ed il Consiglio Direttivo;
- c) sottoscrivere il bilancio consuntivo ed il bilancio preventivo dell'esercizio;
- d) dare le opportune disposizioni per l'esecuzione delle deliberazioni prese dagli organi del Consorzio;
- e) vigilare sulla conservazione e la tenuta dei documenti;
- f) accertare che si operi in conformità agli interessi del Consorzio;
- g) adempiere gli incarichi espressamente conferiti dall'Assemblea o dal Consiglio Direttivo.

La rappresentanza sostanziale e processuale spetta al Presidente.

In caso di sua assenza o impedimento, subentra nella funzione il Vice Presidente.

**IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI**

Art. 11 - Il Collegio dei Revisori dei Conti è composto da tre membri effettivi e da due membri supplenti nominati dall'Assemblea dei Consorziati.

L'Assemblea designa, tra i membri effettivi, il Presidente del Collegio.

I Revisori durano in carica tre esercizi e possono essere riconfermati nella funzione.

Il Collegio dei Revisori accerta la regolare tenuta della contabilità consortile, la corrispondenza del bilancio alle risultanze dei libri e delle scritture contabili, l'osservanza delle norme di legge per la valutazione del patrimonio consortile.

Il Collegio deve riunirsi almeno ogni trimestre e delibera a maggioranza; il Revisore dissenziente ha diritto di fare iscrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.

Delle riunioni del Collegio deve redigersi verbale, sottoscritto dagli intervenuti, sull'apposito libro.

Il Presidente del Consiglio Direttivo deve comunicare ai Revisori il progetto di bilancio consuntivo approvato dal Consiglio direttivo almeno trenta giorni prima di quello fissato per l'assemblea che deve discuterlo.

I Revisori devono depositare presso la sede la propria relazione al bilancio consuntivo durante i quindici giorni che precedono l'assemblea che deve discuterlo.

I Revisori assistono alle adunanze dell'Assemblea e a quelle del Consiglio Direttivo che hanno per oggetto l'approvazione del progetto di Bilancio consuntivo.

Il Presidente del Consorzio può invitarli ad assistere alle altre adunanze ove se ne ravvisi l'opportunità in relazione agli argomenti all'ordine del giorno.

**AMMISSIONE**

Art. 12 - La domanda di ammissione al Consorzio deve essere indirizzata al Presidente del Consorzio.

Il richiedente dovrà dichiarare di essere a conoscenza delle disposizioni del presente Statuto e delle deliberazioni già adottate dagli organi del Consorzio e dichiarare di accettarle nella loro integrità.

La domanda dovrà inoltre contenere le generalità del richiedente, la sua residenza, e i riferimenti catastali della proprietà.

Nel caso di persone giuridiche la denominazione sociale, la sede legale, le generalità del legale rappresentante e i riferimenti catastali della proprietà.

Sulla domanda di ammissione delibera il Consiglio Direttivo.

La delibera che respinge la domanda di ammissione non è soggetta a impugnativa e l'aspirante potrà ripresentare la domanda non prima di dodici mesi decorrenti dalla data di comunicazione di non accoglimento dell'istanza.

Se la domanda viene accolta, il Presidente chiede al nuovo

Consorziato di versare entro quindici giorni la sua quota finanziaria per il fondo consortile.

**FONDO CONSORTILE E MEZZI FINANZIARI**



## **Consorzio Giustiniana VII e VIII**

Art. 13 - Il fondo consortile è costituito dalla quota sottoscritta e versata dai Consorziati in sede di costituzione e di successiva adesione.

Il Consiglio Direttivo fissa la quota di partecipazione al Consorzio.

Le quote di partecipazione al Consorzio sono fisse o in percentuale riferita alle aspettative di diritti edificatori secondo quanto previsto dalla Delibera Consigliare del Comune di Roma n. 122 del 21 dicembre 2009.

La copertura delle perdite e l'eventuale reintegro del fondo dovrà essere deliberato dall'Assemblea Straordinaria con il voto favorevole del 75% dei partecipanti al consorzio.

Al fondo consortile si applicano le disposizioni degli Artt. 2609, primo comma, 2614 e 2615 del Codice Civile.

### **OBBLIGHI DEI CONSORZIATI**

Art. 14 - Tutti i Consorziati: si impegnano a mettere a disposizione del Consorzio, i mezzi per il miglior coordinamento dell'attività e per il conseguimento degli scopi consortili, secondo le indicazioni contenute nello Statuto e quelle fornite dall'Assemblea e dal Consiglio Direttivo.

### **RECESSO, ESCLUSIONE, FORMA GIURIDICA/CONSORZIATI**

Art. 15 - Allo scadere di ogni anno di attività, ciascun Consorziato potrà recedere dal Consorzio con preavviso di almeno novanta giorni da inviarsi a mezzo raccomandata a.r. al Consorzio in persona del Presidente.

Il Consiglio Direttivo ha facoltà, dopo aver preso atto del recesso, di stabilire un termine più breve per l'efficacia dello stesso. Ovviamente restano ferme anche dopo quella data le obbligazioni del Consorziato recedente verso il Consorzio che, alla data di ricezione della lettera di cui al primo paragrafo di questo articolo, siano in corso di adempimento.

Art. 16 - L'esclusione è deliberata dal Consiglio Direttivo nei confronti del Consorziato che abbia perduto anche uno solo dei requisiti richiesti per l'ammissione al Consorzio o che si sia reso insolvente verso il Consorzio o non abbia adempiuto le obbligazioni assunte verso il Consorzio o per grave inosservanza delle disposizioni dello Statuto Consortile, degli specifici contratti stabiliti con il Consorzio e delle deliberazioni degli organi del Consorzio o arrechi in qualsiasi modo danno materiale o morale al Consorzio o ai Consorziati o che non si trovi più in grado di partecipare al raggiungimento degli scopi Consortili.

Art. 17 - Le deliberazioni relative alla esclusione dei Consorziati debbono essere notificate dal Presidente agli interessati mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro cinque giorni successivi alla deliberazione.

Entro trenta giorni dalla data della notifica, le deliberazioni possono essere impugnate davanti al Collegio Arbitrale.

Le deliberazioni diventano operative immediatamente, ma l'impugnativa davanti al Collegio Arbitrale ha effetto sospensivo.

Art. 18 - Al Consorziato receduto, escluso non sarà rimborsato in nessun caso la quota a fondo consortile.

Tali quote rimarranno a disposizione del Consorzio.

### **CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Art. 19 - Le controversie che dovessero insorgere tra il Consorzio e ciascun Consorziato, ovvero tra i consorziati medesimi, in relazione ad interessi riconosciuti a favore di questi ultimi non nella loro qualità di consorziati, bensì come singoli, connessi all'interpretazione ed all'applicazione dell'atto costitutivo e/o, più in generale, all'esercizio dell'attività consortile, verranno deferite alla decisione di un arbitro nominato dal Presidente della Camera di Commercio di Roma.

La sede dell'arbitrato sarà presso il domicilio dell'arbitro.

L'arbitro dovrà decidere entro tre mesi dalla nomina, in via irrituale secondo diritto.

Resta fin d'ora stabilito irrevocabilmente che le risoluzioni e determinazioni dell'arbitro vincoleranno le parti.

L'arbitro determinerà come ripartire le spese dell'arbitrato tra le parti.

La soppressione della presente clausola compromissoria deve essere approvata con delibera dei consorziati con la maggioranza di almeno i due terzi.

### **BILANCI E UTILI**

Art. 20 - Alla fine di ogni anno solare il Consiglio Direttivo predisporre, in osservanza alle norme di legge, il bilancio consuntivo da presentare all'Assemblea ordinaria che deve discuterlo ed approvarlo entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Il bilancio consuntivo è redatto osservando le norme relative al bilancio di esercizio delle società per azioni ed è relativo all'attività del Consorzio di competenza dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Gli utili eventualmente conseguiti nel corso dell'esercizio rendicontato non potranno essere in alcun modo ripartiti fra i Consorziati, ma dovranno essere accantonati in apposito fondo.

Il deposito del bilancio consuntivo dovrà avvenire rispettando le norme al proposito esistenti.

### **SCIoglimento**

Art. 21 - Il Consorzio si scioglie nei casi previsti nel presente atto ed in quelli previsti dalla legge.

Verificatosi lo scioglimento del Consorzio, l'Assemblea provvede alla liquidazione salvo che venga deliberata dalla stessa la nomina di uno o più liquidatori.

Quanto eventualmente avanzasse sul fondo consortile, detratte le somme occorrenti per il pagamento di eventuali debiti, verrà restituito ai consorziati aventi tale qualità al momento dello scioglimento secondo le quote di contribuzione.

Eventuali importi non utilizzati, provenienti da erogazioni, saranno posti a disposizione degli enti erogatori.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 22 - Per quanto non espressamente contemplato nel presente Statuto si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile ed alle leggi speciali in materia.