

STATUTO

DEL CONSORZIO "TOR SAN LORENZO"

CONSORZIO TOR S. LORENZO
VIA DIOMEDE 1 ARDEA
Coo. Fisc. 0262086581

Art.1

E' costituito il Consorzio "Tor San Lorenzo" con sede in Lido di Tor San Lorenzo, Via Diomede, presso il Presidente in carica.

Art.2

Fanno parte del Consorzio tutti i proprietari dei terreni e degli edifici sorti nell'interno del comprensorio sito in località Tor San Lorenzo, Comune di Ardea, aventi accesso sulla strada privata della larghezza di m. 8,50 (otto e cinquanta) compresi i marciapiedi, denominata Via Diomede che congiunge la litoranea Ostia - Anzio al litorale marittimo, quale strada risulta identificata nella planimetria che qui si allega sotto la lettera A) e delle strade private intersecanti denominate Via Patroclo e Via Casandra, anch'esse tinte in rosso nella pianta allegata.

In tale planimetria sono indicati i lotti di terreno distinti coi numeri dall' 1 al 53, serviti dalla suddette strade private.

Art.3

Il Consorzio ha per oggetto la gestione e la manutenzione delle suddette strade private e di tutti i servizi ad esse inerenti, nonché il regolamento dei rapporti fra i consorziati relativi alle stesse. In particolare, tra l'altro, costituiscono finalità del Consorzio l'impianto di illuminazione di dette strade, la fognatura, le condutture idriche e la segnaletica stradale; la manutenzione e le spese di esercizio delle strade e degli impianti relativi alle stesse.

Il Consorzio si propone altresì lo scopo di trattare e definire con il Demanio marittimo e con i competenti uffici la concessione di un'area demaniale del litorale marittimo antistante i lotti di terreno dei consorziati.

Il Consorzio potrà contrarre mutui e finanziamenti per il raggiungimento delle sue finalità.

Gli edifici in atto esistenti e quelli che in seguito sorgeranno all'interno del comprensorio non possono essere destinati ad uso diverso da quello di abitazione o di studio professionale. Sono in particolare esclusi scuole in genere (musica, canto, ballo, ecc.), laboratori industriali, negozi, (fatta eccezione per i negozi nei lotti - 37 - 38 - 39 - 45, che dovessero avere accesso unicamente dalla strada litoranea), alberghi, pensionati, ristoranti, bar e colonie marine. L'eventuale locazione è consentita solo a nuclei familiari.

E' fatto inoltre divieto di locazione ad enti e altre istituzioni assistenziali, aventi il fine di dare alloggio a minori o adulti.

Art.4

Qualunque opera di qualsiasi natura riguardante le strade consortili ed i servizi ad esse inerenti dovrà essere autorizzata dal Consiglio di Amministrazione e, nel caso di opere o di lavori di notevole entità o aventi il carattere di innovazione, l'autorizzazione sarà di competenza della assemblea.

E' fatto divieto ai consorziati o eventuali locatari:

- a) di occupare - sia pure temporaneamente - le aree delle strade comuni con costruzioni provvisorie od oggetti mobili di qualsiasi specie, nonché l'utilizzazione della mezzeria come luogo di lavoro;
- b) di tenere in casa animali non domestici o, pur ritenuti tali, che non si addicono al decoro e all'igiene comune. I cani devono essere condotti al guinzaglio e di notte non devono recare disturbo abbaiando; nel qual caso il Presidente ne ordina l'allontanamento;
- c) scorinare biancheria o altro al di fuori delle finestre e dei balconi;
- d) gettare immondizie sulla strada o lavare macchine;
- e) suonare, cantare, ballare o disturbare la quiete dalle ore 14 alle ore 17 e oltre le ore 24.

Art.5

Ogni proprietario di lotti o di appartamenti tanto se vende quanto se cede in fitto il terreno o l'appartamento di sua proprietà dovrà scegliere compratori od inquilini di ineccepibili qualità morali.

Art.6

I proprietari che cedono in fitto appartamenti, sono obbligati a far rispettare dagli inquilini le norme del presente Statuto a loro applicabili ed in particolare le prescrizioni di cui al precedente articolo 4.

A tal uopo entro cinque giorni dalla consegna dell'appartamento agli inquilini, i proprietari dovranno far pervenire al Presidente od ad un suo delegato, una dichiarazione scritta dall'inquilino di piena accettazione delle norme del presente Statuto.

Art.7

Le spese del Consorzio, sia ordinarie che straordinarie, sono sostenute dai consorziati col seguente criterio di ripartizione:

70 % fra le unità abitative ; 30 % fra i lotti.

Per la riscossione dei contributi come definiti dall' Art.7 comma 1°, il Presidente del Consorzio può richiedere decreto ingiuntivo di pagamento e tutte le spese legali, notarili ed amministrative sostenute per questo atto sono a carico del socio inadempiente.

Chi subentra nei diritti di un consorziato é obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Art.8

Tutti i cambiamenti di proprietà, anche parziali, a qualsiasi titolo, dei terreni e degli stabili compresi nella zona edificata nella pianta sopra allegata, dovranno essere notificati dalle parti interessate al Consiglio di Amministrazione entro giorni quindici dalla data dell'avvenuto cambiamento. In particolare il consorziato dovrà comunicare le generalità del nuovo proprietario con l'assicurazione di avere reso edotto quest'ultimo delle norme regolanti il Consorzio.

Art.9

Sono organi del Consorzio l' Assemblea dei consorziati, il Consiglio di Amministrazione, il Collegio dei Revisori dei conti ed il Collegio dei Proibiviri.

Art.10

L' Assemblea é costituita da tutti i proprietari delle singole unit  abitative e dei lotti non edificati.

Qualora un lotto di terreno, edificato o non, appartenga in propriet , indivisa o non, a pi  persone, queste potranno partecipare all' Assemblea di persona o delegare un rappresentante, il quale dovr  consegnare alla Segreteria dell' Assemblea le deleghe degli altri comproprietari; in tal caso il rappresentante avr  diritto a tanti voti quante sono le deleghe di cui   portatore, anche se in numero maggiore a quanto previsto nella materia dal successivo Art.14. Ci cun comproprietario potr  tuttavia dare la delega a qualsiasi altro socio di lotto diverso da quello in cui la sua propriet  insiste.

Ogni consorziato ha diritto ad un voto in Assemblea.

Art.11

L' Assemblea   convocata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione almeno una volta all'anno, entro il mese di giugno, per l'approvazione del rendiconto consuntivo e del bilancio di previsione.

Essa dovr  anche essere convocata in qualunque momento su richiesta di almeno un quinto degli aventi diritto a voto, contenente tale richiesta, gli argomenti da trattare.

L' Assemblea viene convocata con avviso, contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo di adunanza, nonch  l'ordine del giorno.

L'avviso dovr  essere comunicato con lettera raccomandata a ciascun avente diritto al voto, ai sensi del precedente Art. 10, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza.

Art.12

L' Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, si intende legalmente costituita in prima convocazione quando sia in essa presente o rappresentata almeno la met  pi  uno dei consorziati aventi diritto al voto, ed in seconda convocazione, che non potr  aver luogo nello stesso giorno fissato per la prima, qualunque sia il numero dei consorziati presenti o rappresentati.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti dei consorziati presenti o rappresentati.

Per le modifiche al presente Statuto o per lo scioglimento del Consorzio sar  necessario il voto favorevole di almeno la met  pi  uno dei consorziati aventi diritto a voto.

Art.13

L' Assemblea ordinaria annuale   presieduta dal Presidente del Consorzio o dal Vice Presidente o dal Consigliere di Amministrazione pi 

anziano; funge da Segretario il segretario del Consorzio o, in sua assenza, un socio nominato dal Presidente.

L' Assemblea straordinaria per l'elezione delle cariche sociali é presieduta da un socio nominato dall' Assemblea; il Presidente nominato chiamerà a costituire il seggio due scrutatori, scelti fra i soci, fra i quali sceglierà anche il segretario.

Art.14

Ciascun consorziato avente diritto a voto può farsi rappresentare in Assemblea con delega per iscritto. Il delegato non può rappresentare più di due consorziati.

Art.15

- Oltre a quanto stabilito in altri articoli, l' Assemblea provvede:
- 1) alla nomina del Consiglio di Amministrazione, del Collegio dei Revisori dei conti e del Collegio dei Proviviri;
 - 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra tutti i proprietari di lotti o di edifici consorziati;
 - 3) all'approvazione del rendiconto annuale presentato dal Consiglio di Amministrazione ed all'impiego del residuo attivo della gestione.

Art.16

Le deliberazioni prese dall' Assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i consorziati.

Per le impugnazioni delle delibere dell' Assemblea si applica il disposto di cui all'art. 1137 Codice Civile.

Art.17

Il Consorzio é amministrato da un Consiglio di Amministrazione composto di numero cinque membri, i quali durano in carica tre anni e che può essere rieletto. La sua composizione ha validità nel triennio fino a quando rimangono in carica almeno tre dei suoi membri.

Gli amministratori sono consorziati, o loro familiari, in regola con i contributi e loro diritti. La morosità é titolo immediato di decadenza.

Al Consiglio spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione occorrenti per l'attuazione degli scopi del Consorzio.

Esso può delegare in tutto o in parte i suoi poteri a uno o più dei suoi membri e nominare procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti.

In caso di dimissioni o di decadenza di un amministratore, il Consiglio può cooptare un altro consorziato, o suo familiare, all'incarico di amministratore per il solo periodo residuo alla scadenza dell'intero Consiglio e facendosi ratificare la cooptazione alla prima Assemblea.

I fondi del Consorzio debbono essere versati su un conto corrente postale e/o bancario intestato al Consorzio. Tutte le operazioni, postali e/o bancarie, compresi i prelevamenti a mezzo assegni, saranno effettuati

con firma congiunta del Presidente e di uno qualsiasi degli amministratori. In caso di assenza del Presidente, questo ultimo é sostituito dal Vice Presidente.

Art.18

Il Consiglio nomina tra i suoi componenti un Presidente, un Vice Presidente e un segretario.

La firma sociale e la rappresentanza legale del Consorzio spettano al Presidente.

Art.19

Per la validità delle sedute del Consiglio é sufficiente la presenza della maggioranza dei suoi membri. Le deliberazioni si prendono a maggioranza assoluta di voti.

Art.20

Il Collegio dei Revisori dei conti é composto di tre membri effettivi e di due supplenti, nominati dall' Assemblea, i quali durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Al Collegio dei Revisori dei conti é devoluto il controllo della amministrazione del Consorzio.

I Revisori dei conti riferiscono all' Assemblea ordinaria annuale sul rendiconto consuntivo del Consiglio di Amministrazione.

Art.21

Il Collegio dei Proviviri si compone di tre membri, i quali durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Al Collegio sono deferite tutte le controversie che possono sorgere tra i consorziati o fra i consorziati e il Consorzio in dipendenza o in relazione alla esecuzione e alla interpretazione dello Statuto e delle delibere dell' Assemblea e del Consiglio di Amministrazione ed in generale in relazione alla gestione del Consorzio.

Il Collegio giudica a maggioranza di voti, senza alcuna formalità, quale arbitro amichevole compositore.

Art.21 bis

I Consiglieri di Amministrazione, i componenti il Collegio dei Revisori e dei Proviviri, assenti senza giustificato motivo alle riunioni formalmente indette, per tre volte consecutive, decadono dall'incarico.

Art.22

L'esercizio consortile si chiude il 31 DICEMBRE di ogni anno. Entro il mese di Marzo, gli amministratori dovranno redigere il rendiconto consuntivo ed il bilancio di previsione, i quali saranno messi a disposizione del Consiglio dei revisori dei conti entro il 15 Aprile e quindi

sottoposti all' Assemblea dei Soci entro il 31 MAGGIO.

Il bilancio di previsione, approvato dall' Assemblea, costituirà titolo legale per gli amministratori per la riscossione delle quote condominiali ordinarie e straordinarie a carico dei Soci. Comunque, entro trenta giorni dalla data di approvazione assembleare del bilancio di previsione, ciascun socio, se richiesto per esigenze finanziarie della gestione, dovrà versare una quota d'acconto che non potrà eccedere il 50 % della quota condominiale dovuta.

Comunque entro il mese di Giugno di ogni anno ciascun consorziato dovrà versare agli amministratori un fondo spese per l'esercizio in corso nella misura fissata dall' Assemblea.

Tutte le deliberazioni degli organi collegiali (Assemblea, Consiglio di Amministrazione, Collegio dei Revisori dei conti, Collegio dei Probiiviri) dovranno essere trascritte in verbali in appositi registri e sottoscritte dal Presidente e dal segretario della seduta.

Art.23

A cura dell' Assemblea potranno essere emanate norme regolamentari per la migliore attuazione degli scopi del Consorzio nei limiti fissati dal presente Statuto.

Art.24

Ai componenti il Consiglio di Amministrazione, a quelli del Collegio dei Revisori e dei Probiiviri spetta un gettone di presenza pari a lire 20.000 (ventimila) per ogni riunione debitamente convocata e verbalizzata. Lo stesso gettone compete per la partecipazione a riunioni extra Consorzio a cui siano chiamati a partecipare.

Agli stessi compete il rimborso delle spese di viaggio in ragione di un importo per Km. di distanza (andata e ritorno) pari ad un terzo del costo della benzina super, nonché il rimborso a piè di lista delle spese sostenute per vitto ed alloggio.

Art.25

La durata del Consorzio é fissata in anni trenta, prorogabile per delibera dell' Assemblea.

Art.26

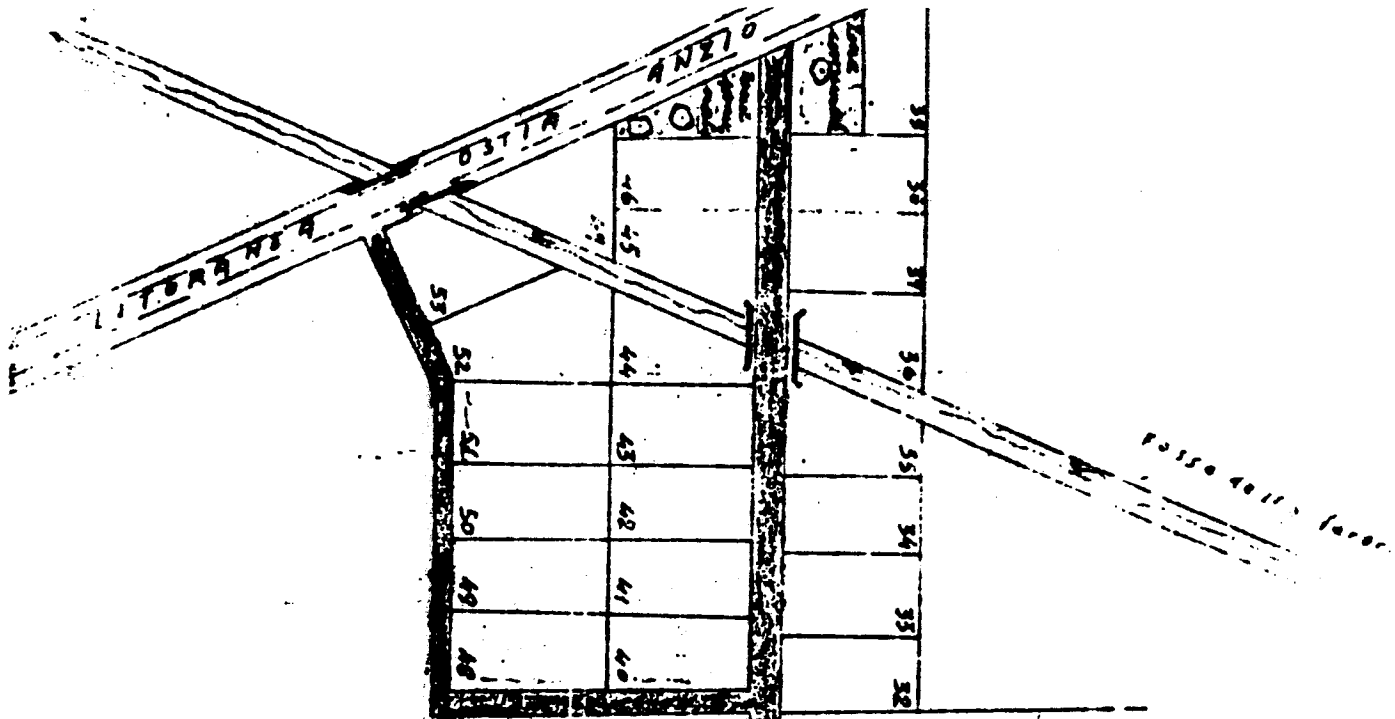
Per quanto non regolato dal presente Statuto varranno le norme di legge vigenti in materia.

Art.27

Il regolamento per la gestione e manutenzione dell' Acquedotto Sociale fa parte integrante del presente Statuto.

TOR S. LORENZO 28/8/1982

CONSORZIO TOR S. LORENZO
VIA DIOMEDE I ARDEA
Cod. Fisc. 0000000000



LOTTIZZAZIONE TIRRENELLA

LOTTIZZAZIONE

J.I.M.

CONSORZIO TOR S. LORENZO
VIA DIOMEDE ARDEA
Cod. Fisc. 030200581

PROPRIETA' DEMANIALE