



REPERTORIO N. 14490

RACCOLTA N. 9718

**VERBALE DI ASSEMBLEA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno diciotto del mese di dicembre, alle ore dieci e minuti cinquanta, in Roma, Via Antonio Bertoloni n. 26/A, nel mio studio.

(18 dicembre 2024)

Innanzi a me dottor Francesco Balletta, Notaio residente in Roma, con lo studio in Via Antonio Bertoloni n. 26/A, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, è presente il Signor

**CALCAGNI Giuseppe**, nato a Roma (RM) il 30 luglio 1947, che interviene in veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione del "**CONSORZIO A.S.PE. 1 - S. GIUSTO - PODERE ZARA**", consorzio con attività esterna, costituito ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 14, del Bando di confronto concorrenziale per la formazione dei Programmi di Recupero Urbano - PRU del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del giorno 11 gennaio 2001 e delle disposizioni in esso richiamate, con sede in Roma (RM), Via Nicola Ricciotti n. 9, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 06859771005, iscritto al R.E.A di Roma al numero RM-1285787.

Il costituito, della cui identità personale, anche con la qualifica ed i poteri di cui sopra, io Notaio sono certo mi dichiara che è stata convocata in questo luogo e giorno, alle ore 10.30 (dieci e minuti trenta), l'assemblea dei consorziati, onde discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno:

Approvazione delle seguenti modifiche statutarie:

**1)**- modifica del punto 4 dell'articolo 8 dello statuto ai fini della disciplina della solidarietà tra consorziato cessato a seguito della vendita del proprio immobile e consorziato subentrante, per il pagamento dei debiti pregressi con esclusione del limite dei due anni e in deroga alla disciplina di cui all'articolo 61 3 comma delle Disposizioni di Attuazione, la cui applicazione viene specificamente esclusa;

**2)**- modifica del punto 5 dell'articolo 10 dello statuto ai fini dell'introduzione della possibilità di rateizzare il pagamento degli oneri consortili di importo superiore ad Euro 500 (cinquecento);

**3)**- modifica del punto 6 dell'articolo 10 dello statuto ai fini dell'equiparazione del Consorzio al Condominio per la disciplina relativa alla riscossione degli oneri allo stesso dovuti e per le altre disposizioni in materia di condomini, fatte salve deroghe specifiche;

**4)**- modifica del punto 4 dell'articolo 15 dello statuto ai fini della disciplina dell'intervento in Assemblea del rappresentante legale dei Condominii o di enti di gestione

**FRANCESCO BALLETTA**  
notaio  
00197 Roma  
Via A. Bertoloni, 26/A  
Tel. 06/8083.711 r.a.  
Fax 06/8083.771

Registrato a Roma 1  
in data  
7 gennaio 2025  
al n. 246 serie 1T

facenti parte del Consorzio, ferma restando per il diritto al voto la condizione dell'intervenuto pagamento dell'intera quota degli oneri consortili da parte dell'ente di gestione/Condominio;

**5)-** modifica del punto 2 dell'articolo 19 dello statuto ai fini della previsione di un quorum deliberativo speciale qualificato per lo scioglimento del Consorzio nell'ipotesi di mancato conseguimento dell'oggetto sociale in deroga all'articolo 17, pari per il quorum costitutivo sia in prima che in seconda convocazione ai 3/4 (tre quarti) dei voti e per quello deliberativo pari all'unanimità dei voti degli intervenuti;

**6)-** varie ed eventuali;

ed invita me Notaio a far constatare da pubblico verbale le risultanze dell'assemblea stessa.

Aderendo alla richiesta elevatami, io Notaio dò atto di quanto segue.

Ai sensi dello statuto sociale e per designazione dei soci intervenuti, assume la presidenza dell'assemblea il costituito Signor CALCAGNI Giuseppe, nella qualità, il quale, preliminarmente constata e mi dichiara:

- che la presente assemblea è stata regolarmente convocata con avviso di indizione pubblicato in data 28 novembre 2024 sul giornale quotidiano "LEGGO" e sul sito internet del Consorzio, all'indirizzo [www.consorzioaspel.it](http://www.consorzioaspel.it);

- che per il Consiglio di Amministrazione sono presenti esso comparente ed i Consiglieri PUCILLO Annalisa, nata a Roma (RM) il 3 febbraio 1963 e MANCINI Riccardo, nato a Roma (RM) il 3 marzo 1969, avendo giustificato la loro assenza gli altri il quali, peraltro, informati della presente adunanza, non hanno formulato obiezioni o manifestazioni di diniego;

- che sono intervenuti in persona o per delega numero 4 (quattro)

consorziati nelle persone dei Signori MANCINI Riccardo, sopra generalizzato, titolare di una quota di partecipazione pari a 2.367/1.000.000 (duemilatrecentosessantasette unmilionesimi) e delle Società F.M. COSTRUZIONI S.R.L. avente codice fiscale 12736571006, D.C. IMMOBILIARE S.R.L., avente codice fiscale 17048531002 e GRUPPO MA.DE.CA. S.R.L., avente codice fiscale 06067471000, complessivamente titolari di una quota di partecipazione pari a 47.526,85/1.000.000 (quarantasettemilacinquecentoventisei virgola ottantacinque unmilionesimi) e tutti complessivamente per 49.893,85/1.000.000 (quarantanovemilaottocentonovantatré virgola ottantacinque unmilionesimi),

- che è altresì presente il sindaco unico TRAMONTOZZI Paolo Ugo, nato a Livorno (LI) il 24 dicembre 1959;

il tutto come si evince dal Foglio delle Presenze che si allega al presente verbale sotto la lettera "A";

- che in conseguenza di quanto sopra, la presente adunanza

deve considerarsi validamente costituita anche in forma totalitaria ed è idonea a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Il Presidente, presa la parola, inizia la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno ed illustra agli intervenuti le motivazioni poste alla base delle modifiche statutarie proposte, riguardanti, in particolar modo il tema della partecipazione da parte dei consorziati alle spese del consorzio e la solidarietà tra consorziati uscenti e nuovi consorziati nelle ipotesi di alienazione degli immobili ricompresi nel perimetro di operatività del consorzio stesso.

Al fine di stimolare la partecipazione dei consorziati alle assemblee del consorzio, propone poi di introdurre un quorum deliberativo qualificato per l'adozione della delibera di scioglimento volontario, rispetto a quelli ordinariamente previsti per le modifiche statutarie.

L'assemblea, pertanto, preso atto delle dichiarazioni del Presidente, con il voto favorevole di tutti gli intervenuti, quindi all'unanimità, delibera:

- di modificare gli articoli 8 (otto), 10 (dieci), 15 (quindici) e 19 (diciannove) dello statuto consortile che d'ora innanzi avranno il seguente tenore letterale

#### << **ARTICOLO 8**

8.1 Per tutta la durata del Consorzio, la cessione, sia per atto tra vivi che mortis causa, di una porzione qualsiasi degli immobili e/o dei diritti edificatori o di cubatura di pertinenza dei consorziati, comporterà l'ingresso obbligatorio dell'avente causa nel Consorzio.

8.2 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili, i consorziati sono tenuti a menzionare nell'atto di trasferimento, con obbligo di trascrizione, il vincolo consortile, imponendo al cessionario l'accettazione del presente Statuto e di tutti gli obblighi da esso derivanti.

8.3 Il cedente sarà libero dai suoi impegni solo quando essi saranno integralmente assolti o assunti dal cessionario, ivi compresi quelli fideiussori previsti dal successivo articolo 9.

8.4 L'acquirente sarà obbligato in ogni caso solidalmente con il cedente per i pagamenti dovuti a qualsiasi titolo per ogni debito maturato nei confronti del Consorzio in epoca antecedente al trasferimento, con esclusione di limite di due anni e in deroga alla disciplina di cui all'articolo 61 terzo comma delle Disposizioni di Attuazione al codice civile, la cui applicazione viene specificamente esclusa. Unica prova dell'avvenuto pagamento è la dichiarazione in tal senso rilasciata da parte degli organi del Consorzio.

8.5 Entro quindici giorni dal trasferimento, il cedente comunicherà al Consorzio, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, l'avvenuto trasferimento, gli estremi dell'atto e le generalità del nuovo proprietario. In difetto

di tale comunicazione il cedente sarà tenuto solidalmente con il nuovo proprietario ai pagamenti di quanto comunque dovuto da quest'ultimo al Consorzio anche successivamente al trasferimento >>;

#### << **ARTICOLO 10**

##### CONTRIBUTI E FONDO CONSORTILE

10.1 I contributi versati dai consorziati per il raggiungimento degli scopi consortili ed ogni altro eventuale provento costituiranno il fondo consortile. Nel corso della durata del Consorzio, i consorziati non potranno chiedere la ripartizione di detto fondo.

10.2 I contributi consortili dovranno essere pagati secondo le modalità ed in termini che verranno fissati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione nei limiti delle delibere assembleari e comunicati tempestivamente ai consorziati a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo pec. Decorsi inutilmente quindici giorni dalla data di ricezione della richiesta di versamento, il Consorzio agirà esecutivamente nei confronti del socio moroso ed il Consorzio sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora in ragione del 9% annuo (nove per cento annuo), ed a risarcire al Consorzio i danni causati dal ritardato pagamento. In caso di necessità di cassa, le somme dovute dai consorziati morosi dovranno essere anticipate pro-quota dagli altri consorziati, ai quali verranno restituite a seguito del recupero delle stesse.

10.3 Il bilancio preventivo ed il rendiconto consuntivo annuali approvati dall'Assemblea unitamente al riparto dei contributi a carico di ciascun consorzio, sia a titolo di acconto che di conguaglio, costituiscono in caso di inadempienza ai pagamenti, prova scritta idonea a chiedere ed ottenere da parte del Consorzio, decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 633 e seguenti del codice di procedura civile, immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

10.4 Qualora insorgessero esigenze di spesa oltre i limiti del preventivo, l'assemblea approverà un bilancio integrativo ed i relativi contributi.

10.5. Il pagamento degli oneri consortili avverrà in unica soluzione se l'importo è pari o inferiore a Euro 500,00 (cinquecento) annui, mentre avverrà in tre ratei quadrimestrali se l'importo è superiore a Euro 500,00 (cinquecento) annui.

10.6. A tutti gli effetti di legge ed in particolare con riferimento alla riscossione degli oneri consortili, il Consorzio viene equiparato al condominio con applicazione delle relative disposizioni in materia, fatte salve deroghe specifiche.

#### << **ARTICOLO 15**

##### RAPPRESENTANZA

15.1 Ogni consorzio potrà farsi rappresentare

nell'Assemblea anche da altro consorziato con semplice delega scritta anche sullo stesso avviso di convocazione.

15.2 Ciascun intervenuto non potrà rappresentare più di 3 (tre) consorziati.

15.3 Il consorziato che in una determinata operazione ha, per conto proprio o di terzi, interessi in conflitto con quelli del Consorzio, deve astenersi dal votare le deliberazioni concernenti i relativi argomenti.

15.4. In ipotesi di presenza di un condominio o di un ente di gestione costituito da più soci, è prevista la partecipazione alle assemblee del Consorzio tramite il rappresentante legale del condominio o dell'ente di gestione facenti parte del Consorzio, ferma restando quale condizione per l'esercizio di voto del rappresentante in assemblea quella dell'intervenuto pagamento dell'intera quota degli oneri consortili da parte dell'ente di gestione/Condominio.

#### << **ARTICOLO 19**

##### COMPETENZE E ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA

19.1 L'Assemblea straordinaria delibera su tutti gli argomenti non riservati a quella ordinaria ed in particolare:

a) sulle modifiche dello Statuto;

b) sulla proroga e sullo scioglimento anticipato del Consorzio e sulla nomina dei liquidatori, stabilendo i relativi criteri di liquidazione.

19.2. Nella sola ipotesi di scioglimento del consorzio per mancato conseguimento dell'oggetto sociale, in deroga a quanto previsto dall'articolo 17, l'assemblea sarà validamente costituita in prima e seconda convocazione con l'intervento di tanti Consorziati che rappresentino almeno i 3/4 (tre/quarti) dei voti, mentre per la validità delle deliberazioni sarà necessaria l'unanimità dei voti degli intervenuti.

- di approvare il nuovo testo di statuto sociale, coordinato con le modifiche testé deliberate che si allega al presente verbale sotto la lettera "B".

A questo punto, null'altro essendovi su cui deliberare, l'assemblea viene sciolta alle ore dodici e minuti tre.

Il comparente mi dispensa dalla lettura degli allegati dichiarando di averne puntuale conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente verbale, scritto in parte da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione ed in parte integrato di mio pugno e da me letto al comparente che da me interpellato, lo approva ed accetta.

Occupava pagine undici fin qui di tre fogli e viene sottoscritto alle ore dodici e minuti cinque.

F.to Giuseppe Calcagni - Francesco Balletta

**ALLEGATO "B"**  
**REPERTORIO N. 14490**  
**RACCOLTA N. 9718**

**STATUTO**

Titolo I

COSTITUZIONE – OGGETTO - SEDE - DURATA DEL CONSORZIO -  
QUALIFICA DI CONSORZIATO E SUE IMPLICAZIONI - RIARTIZIONE  
DELLE SPESE E FONDO CONSORTILE.

Articolo 1 - COSTITUZIONE E DONOMINAZIONE

1.1. E' corrente un Consorzio, denominato "Consorzio A.S.PE. 1 – S. Giusto Po-  
dere Zara".

1.2. Il Consorzio è costituito ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, comma 14,  
del Bando di confronto concorrenziale per la formazione dei Programmi di Recu-  
pero Urbano – PRU del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio  
Comunale n. 17 dell'11 gennaio 2001, e delle disposizioni in esso richiamate, ed  
ha attività esterna ai sensi e per gli effetti degli articoli 2612 e seguenti del Codi-  
ce Civile.

1.3. Il Consorzio opererà nell'ambito territoriale così come identificato nella pla-  
nimetria allegata sub 1) ed in seguito denominato "territorio consortile".

Articolo 2 - OGGETTO

2.1. Il Consorzio ha ad oggetto, in qualità di Proponente e/o di Attuatore, il com-  
pito di progettare e/o realizzare e/o far realizzare le opere di urbanizzazione pri-  
maria a scomputo degli oneri concessori ordinari e dei contributi straordinari, re-  
lative alle nuove S.U.L. (volumetrie) previste nel piano esecutivo dell'intervento  
privato di cui appresso. Così come disciplinato dall'articolo 12 comma 1 lettera  
"G" del Decreto Legislativo n. 163 del 2006 e successive modifiche ed integra-  
zioni,, opere di urbanizzazione necessarie per attivare l'intervento approvato con  
Delibera di Giunta Comune di Roma n. 39 del 24 febbraio 2010. Il Consorzio ha,  
altresì, per oggetto la gestione del "Territorio Consortile" quale dettagliatamente  
risulta dalla planimetria allegata al presente Statuto sub 1), che non ha subito mo-  
difiche di perimetro a seguito dell'approvazione con la tavola G1 "Zonizzazione  
su base catastale - Nuovi Tipi" allegata alla Delibera di Giunta Comune di Ro-  
ma, n. 39/2010.

2.2. Per il raggiungimento dello scopo predetto il Consorzio provvederà in parti-  
colare, ed a titolo esemplificativo, a:

- a) predisporre e presentare per l'approvazione da parte delle Autorità competenti  
un progetto urbanistico planivolumetrico per il "territorio consortile" di cui sopra,  
mediante conferimento dell'incarico a professionisti abilitati;
- b) definire le regole per la ripartizione della cubatura residenziale tra i singoli  
consorziati sulla base della volumetria complessivamente autorizzata in base al  
PRU approvato dal Comune nonché quelle inerenti l'assegnazione delle eventuali  
cubature commerciali aggiuntive assentite in sede di approvazione del PRU;
- c) negoziare con il Comune di Roma la Convenzione urbanistica in conformità  
alle norme vigenti;
- d) addivenire con il Comune di Roma alla sottoscrizione degli atti d'obbligo ri-  
chiesti dall'Amministrazione ed alla stipula della Convenzione di cui sub lett. c)  
che precede;
- e) dare attuazione alla citata Convenzione e per l'effetto programmare, presiede-  
re e provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secun-  
daria relative al "territorio consortile" di cui all'articolo 1, stabilite dalla Conven-

- zione stessa, anche attraverso l'affidamento a terzi;
- f) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla regolamentazione dell'utilizzazione degli spazi consortili nonché delle opere e dei servizi collettivi;
  - g) assumere le obbligazioni e concedere le fideiussioni cui sarà tenuto in base alla Convenzione e agli atti d'obbligo;
  - h) curare la cessione da parte degli aventi titolo al Comune di Roma, con le modalità stabilite nella Convenzione, delle aree e di opere, impianti e manufatti relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria;
  - i) sottoscrivere le convenzioni con gli Enti erogatori dei servizi ed utenze (energia elettrica, acqua, gas e quant'altro occorrente per la dotazione di tali servizi a favore del comprensorio), procedendo alla costituzione delle eventuali servitù per i tracciati e curando la cessione di aree da parte degli aventi titolo per l'installazione degli impianti tecnici;
  - j) attivare il procedimento di espropriazione delle aree dei non aderenti ovvero degli aderenti che rifiutino di eseguire le prescrizioni del PRU approvato per la realizzazione degli interventi sia pubblici che privati ivi previsti;
  - k) compiere ogni altra attività necessaria in relazione all'oggetto.

#### Articolo 3 - SEDE

- 3.1. Il Consorzio ha la sua sede in Roma.
- 3.2. Ogni eventuale modifica di sede dovrà essere formalmente notificata al Comune di Roma.
- 3.3. Ai fini di legge viene espressamente costituito un Ufficio per le attività esterne, con attribuzione degli incarichi ai soggetti specificati nei successivi articoli dello Statuto. L'Ufficio è istituito presso la sede sociale.

#### Articolo 4 - DURATA

La durata del Consorzio, che venne stabilita in anni 10 (dieci), viene prorogata fino al 31 dicembre 2035, salvo ulteriore proroga per adempiere a quanto previsto dal precedente articolo 2.1 e salvo quanto previsto in materia di scioglimento anticipato dell'articolo 19.

#### Articolo 5 - PARTECIPANTI

- 5.1. Fanno parte del Consorzio coloro che hanno partecipato alla sua costituzione, gli eventuali loro aventi causa e i restanti proprietari di immobili ricadenti nell'ambito del "territorio consortile" di cui alla planimetria allegata sub 1), previa approvazione della loro richiesta di ammissione da parte del Consiglio di Amministrazione, come meglio specificato al successivo articolo 22.
- 5.2. La partecipazione al Consorzio non può essere condizionata e comporta l'accettazione dell'atto costitutivo, del presente Statuto e delle delibere che fossero state nel frattempo adottate dall'Assemblea dei partecipanti e dal Consiglio di Amministrazione.
- 5.3. Qualora in sede di approvazione del PRU sia autorizzata dagli Enti competenti l'attuazione per singoli Comparti, a seguito della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nella Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma all'interno del singolo Comparto e comunque subordinatamente all'adempimento di tutti gli obblighi convenzionali relativi al singolo comparto tra il Consorzio e il singolo Consorziato, quest'ultimo potrà recedere dal Consorzio stesso dandone comunicazione scritta a mezzo di lettera raccomandata a.r.
- 5.4. Nei confronti di coloro che pur essendo proprietari di immobili ricadenti nel "territorio consortile" non intendono partecipare al Consorzio, questo procederà a norma di legge alla espropriazione delle aree e delle costruzioni in base alla Legge 23/6/1865 n. 2359, alla L.U. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed

alla Legge Regionale 28/7/1978 n. 35 al fine di conseguire la piena disponibilità.

5.5. La partecipazione dei consorziati alle decisioni dell'Assemblea del Consorzio avviene sulla base della volumetria di competenza dei singoli consorziati indicata nella tabella allegata sub 2). Nella predisposizione di tale tabella si terrà conto esclusivamente della cubatura realizzata e/o realizzabile sui lotti di pertinenza dei singoli consorziati in base all'indice di fabbricabilità comprensoriale pari a 0,25 (zero virgola venticinque) mc/mq previsto nel Bando concorrenziale, prescindendo dalla volumetria effettivamente realizzata. In caso di variazione di detto indice, la tabella potrà essere conformemente adeguata con delibera del Consiglio di Amministrazione.

#### Articolo 6 - SPESE

6.1. Salvo quanto previsto dal successivo comma 6.2, tutte le spese a carico del Consorzio inerenti la finalità di cui all'articolo 2 vengono ripartite tra i singoli consorziati in proporzione alla volumetria effettivamente realizzata ovvero nel caso in cui questi siano proprietari di aree inedificate, in base alla volumetria realizzabile. Il Consiglio di Amministrazione provvederà alla redazione della tabella di ripartizione delle spese; tale tabella potrà essere modificata con delibera del Consiglio di Amministrazione, a seguito della definitiva approvazione del PRU.

6.2. Limitatamente alle spese di urbanizzazione del Comprensorio di cui all'articolo 2.2 lettera e) che precede, i consorziati proprietari di costruzioni abusive aventi titolo ai sensi della Legge 47/85 e Legge 724/94 e successive modificazioni ed integrazioni, al rilascio della concessione edilizia in sanatoria hanno diritto allo scomputo delle somme già corrisposte ovvero da corrispondere al Comune di Roma per oneri di urbanizzazione, con ulteriore riduzione degli importi ancora dovuti al Consorzio nella misura che verrà determinata dal Consiglio di Amministrazione.

#### Articolo 7 - ADEGUAMENTO PARTECIPAZIONE E RIPARTIZIONE SPESE

7.1. La partecipazione dei consorziati alle decisioni dell'Assemblea del Consorzio sarà ricalcolata e conguagliata nel corso della vita del Consorzio in base alle seguenti evenienze:

- a) acquisizione ed alienazione di diritti edificatori (mc), prima della compensazione di cui agli articoli 25 e 26;
- b) ammissione di nuovi consorziati;
- c) acquisizione forzata delle aree e delle costruzioni di proprietà dei non aderenti al Consorzio in base alle leggi menzionate nel precedente articolo 5.4.

7.2. Nei casi previsti dal precedente comma, sarà altresì ricalcolata e conguagliata nel corso della vita del Consorzio la ripartizione delle spese.

#### Articolo 8 - CESSIONE DI AREE E DIRITTI

8.1 Per tutta la durata del Consorzio, la cessione, sia per atto tra vivi che mortis causa, di una porzione qualsiasi degli immobili e/o dei diritti edificatori o di cubatura di pertinenza dei consorziati, comporterà l'ingresso obbligatorio dell'avente causa nel Consorzio.

8.2 In caso di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili, i consorziati sono tenuti a menzionare nell'atto di trasferimento, con obbligo di trascrizione, il vincolo consortile, imponendo al cessionario l'accettazione del presente Statuto e di tutti gli obblighi da esso derivanti.

8.3 Il cedente sarà libero dai suoi impegni solo quando essi saranno integralmente assolti o assunti dal cessionario, ivi compresi quelli fideiussori previsti dal suc-

cessivo articolo 9.

8.4 L'acquirente sarà obbligato in ogni caso solidalmente con il cedente per i pagamenti dovuti a qualsiasi titolo per ogni debito maturato nei confronti del Consorzio in epoca antecedente al trasferimento, con esclusione di limite di due anni e in deroga alla disciplina di cui all'articolo 61 terzo comma delle Disposizioni di Attuazione al codice civile, la cui applicazione viene specificamente esclusa. Unica prova dell'avvenuto pagamento è la dichiarazione in tal senso rilasciata da parte degli organi del Consorzio.

8.5 Entro quindici giorni dal trasferimento, il cedente comunicherà al Consorzio, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, l'avvenuto trasferimento, gli estremi dell'atto e le generalità del nuovo proprietario. In difetto di tale comunicazione il cedente sarà tenuto solidalmente con il nuovo proprietario ai pagamenti di quanto comunque dovuto da quest'ultimo al Consorzio anche successivamente al trasferimento.

#### Articolo 9 - OBBLIGHI DEI CONSORZIATI

9.1. La partecipazione al Consorzio comporta l'obbligo per i consorziati:

a) di partecipare a tutte le spese di competenza del Consorzio secondo i criteri innanzi indicati rinviando espressamente alle norme regolanti la comunione ed in particolare all'articolo 1104 del codice civile;

b) di cedere al Comune le aree per i servizi d'interesse collettivo nella misura richiesta dalla Convenzione urbanistica; in caso di inadempimento di tale obbligo, su proposta del Presidente e con delibera del Consiglio di Amministrazione, potrà essere pronunciata l'espulsione del Consorziato inadempiente. Tale espulsione è equiparata alla mancata adesione anche agli effetti della espropriazione prevista dall'articolo 23 L.U. n. 1150/1942 e dell'articolo 23 della Legge Regionale n. 35/1978 e può essere impugnata esclusivamente secondo quanto dispone l'articolo 2533 del codice civile;

c) di indennizzare, nella misura che sarà deliberata dal Consiglio di Amministrazione, i proprietari delle aree cedute al Comune per il reperimento degli standards;

d) di procedere alle compensazioni secondo quanto previsto dal successivo titolo III;

e) di adempiere a tutte le altre obbligazioni previste dalla Convenzione urbanistica con il Comune di Roma ed a quanto altro ritenuto necessario dall'Assemblea del Consorzio per il funzionamento dello stesso e per la migliore unitaria realizzazione del programma;

f) di dare notizia al Consorzio di ogni cambiamento del loro indirizzo e/o domicilio, fermo restando che in difetto di quanto sopra le comunicazioni del Consorzio di intenderanno per regolarmente adempite all'indirizzo e/o al domicilio noto allo stesso Consorzio.

9.2. I Consorziati, secondo quanto previsto dal presente Statuto, risponderanno di tutti gli obblighi del Consorzio nei confronti del Comune, se e nella forma che sarà richiesta dal Comune stesso. Conseguentemente ciascun consorziato è tenuto a versare, in base ai criteri stabiliti dal precedente articolo 6, le somme necessarie per garantire l'adempimento degli obblighi e degli oneri derivanti dalla Convenzione e per la gestione del "territorio consortile", secondo le modalità e i termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione.

9.3. Per garantire al Consorzio e reciprocamente tra di loro l'assolvimento degli obblighi citati al comma 9.2., i consorziati, prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica e per la propria quota, presteranno a favore del Consorzio e dei singoli consorziati idonea garanzia fideiussoria a prima richiesta e con e-

spressa esclusione dal beneficio di escussione, rilasciato da primaria banca nazionale.

9.4. La garanzia fideiussoria nei limiti dell'importo con essa fissato, dovrà essere di durata pari a quella che dovrà essere fornita dal Consorzio al Comune, sarà valevole in caso di inadempienza da parte di un consorziato agli obblighi previsti dal presente atto, anche per il risarcimento dei danni conseguenti a detta inadempienza. In difetto di presentazione della fideiussione, con delibera del Consiglio di Amministrazione potrà essere pronunciata l'espulsione del consorziato inadempiente con conseguente espropriazione delle aree di sua proprietà ai sensi del precedente articolo 9.1 lettera b).

9.5. La garanzia fideiussoria potrà essere ridotta nel suo ammontare in relazione ai progressivi adempimenti, nella misura che verrà di volta in volta stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

#### Articolo 10 - CONTRIBUTI E FONDO CONSORTILE

10.1 I contributi versati dai consorziati per il raggiungimento degli scopi consortili ed ogni altro eventuale provento costituiranno il fondo consortile. Nel corso della durata del Consorzio, i consorziati non potranno chiedere la ripartizione di detto fondo.

10.2 I contributi consortili dovranno essere pagati secondo le modalità ed in termini che verranno fissati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione nei limiti delle delibere assembleari e comunicati tempestivamente ai consorziati a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo pec. Decorso inutilmente quindici giorni dalla data di ricezione della richiesta di versamento, il Consorzio agirà esecutivamente nei confronti del socio moroso ed il Consorzio sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora in ragione del 9% annuo (nove per cento annuo), ed a risarcire al Consorzio i danni causati dal ritardato pagamento. In caso di necessità di cassa, le somme dovute dai consorziati morosi dovranno essere anticipate pro-quota dagli altri consorziati, ai quali verranno restituite a seguito del recupero delle stesse.

10.3 Il bilancio preventivo ed il rendiconto consuntivo annuali approvati dall'Assemblea unitamente al riparto dei contributi a carico di ciascun consorziato, sia a titolo di acconto che di conguaglio, costituiscono in caso di inadempienza ai pagamenti, prova scritta idonea a chiedere ed ottenere da parte del Consorzio, decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 633 e seguenti del codice di procedura civile, immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

10.4 Qualora insorgessero esigenze di spesa oltre i limiti del preventivo, l'assemblea approverà un bilancio integrativo ed i relativi contributi.

10.5. Il pagamento degli oneri consortili avverrà in unica soluzione se l'importo è pari o inferiore a Euro 500,00 (cinquecento) annui, mentre avverrà in tre ratei quadrimestrali se l'importo è superiore a Euro 500,00 (cinquecento) annui.

10.6. A tutti gli effetti di legge ed in particolare con riferimento alla riscossione degli oneri consortili, il Consorzio viene equiparato al condominio con applicazione delle relative disposizioni in materia, fatte salve deroghe specifiche.

#### Titolo II

#### ORGANI DEL CONSORZIO E RELATIVI POTERI

##### Articolo 11 - ORGANI DEL CONSORZIO

11.1. Sono organi del Consorzio:

- a) L'Assemblea dei Consorziati;
- b) Il Consiglio di Amministrazione;
- c) Il Presidente del Consorzio;

d) Il Sindaco Unico.

11.2. I compensi dei componenti il Consiglio di Amministrazione, del Presidente e del Vicepresidente, dei Consiglieri Delegati e del Sindaco Unico vengono determinati dall'Assemblea.

#### Articolo 12 - ASSEMBLEA E DIRITTO DI VOTO

12.1. L'Assemblea, regolarmente costituita, rappresenta tutti i consorziati e le sue deliberazioni, prese in conformità del presente Statuto, vincolano tutti i consorziati, anche se non intervenuti o dissenzienti.

12.2. Ciascun consorziato ha diritto a tanti voti quanti sono i milionesimi di caratura ad esso attribuiti in base alla tabella di cui al precedente articolo 5 (allegato 2).

#### Articolo 13 - CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA

13.1. L'Assemblea dei consorziati è convocata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o in caso di suo impedimento dal Vicepresidente, in via ordinaria una volta l'anno entro 120 (centoventi) giorni dalla chiusura dell'esercizio e ogni qualvolta se ne ravvisi l'opportunità ovvero ne sia fatta richiesta scritta da tanti consorziati che rappresentino almeno 1/3 (un terzo) dei voti di cui dispone la universalità dei consorziati.

13.2. L'Assemblea dei consorziati si riunisce nella sede del Consorzio; può tuttavia tenersi in altri locali a scelta del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

13.3. L'avviso di convocazione deve indicare il luogo, il giorno, l'ora e l'ordine del giorno dell'adunanza sia in prima che in seconda convocazione, quest'ultima da tenersi almeno 24 ore dopo la prima. L'avviso dovrà essere affisso nei locali degli uffici consortili e dovrà essere pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana o in almeno un quotidiano, in aggiunta alla pubblicazione sul sito web del Consorzio, almeno 10 (dieci) giorni prima della data fissata per l'Assemblea.

#### Articolo 14 - ESERCIZIO CONSORTILE

14.1. L'esercizio consortile si apre il giorno 1 gennaio e si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

#### Articolo 15 - RAPPRESENTANZA

15.1. Ogni consorziato potrà farsi rappresentare nell'Assemblea anche da altro consorziato con semplice delega scritta anche sullo stesso avviso di convocazione.

15.2. Ciascun intervenuto non potrà rappresentare più di 3 (tre) consorziati.

15.3. Il consorziato che in una determinata operazione ha, per conto proprio o di terzi, interessi in conflitto con quelli del Consorzio, deve astenersi dal votare le deliberazioni concernenti i relativi argomenti.

15.4. In ipotesi di presenza di un condominio o di un ente di gestione costituito da più soci, è prevista la partecipazione alle assemblee del Consorzio tramite il rappresentante legale del condominio o dell'ente di gestione facenti parte del Consorzio, ferma restando quale condizione per l'esercizio di voto del rappresentante in assemblea quella dell'intervenuto pagamento dell'intera quota degli oneri consortili da parte dell'ente di gestione/Condominio.

#### Articolo 16 - PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA

16.1. L'assemblea dei consorziati è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale sceglie tra i presenti un segretario e, se necessario, o comunque ritenuto utile, due scrutatori tra i consorziati.

16.2. In assenza del Presidente e del Vice Presidente, l'Assemblea elegge, a maggioranza dei presenti, un Presidente della seduta.

16.3. Ogni deliberazione dovrà risultare da apposito verbale redatto su libro tenuto a norma di legge. Ogni verbale dovrà essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e, se nominati, dagli scrutatori.

#### Articolo 17 - COSTITUZIONE E DELIBERAZIONI

17.1. L'Assemblea ordinaria in prima convocazione è validamente costituita con l'intervento di tanti partecipanti titolari della metà più uno della totalità dei voti ed in seconda convocazione qualunque sia il numero dei consorziati intervenuti. Le deliberazioni saranno assunte a maggioranza dei voti degli intervenuti.

17.2. L'Assemblea straordinaria, in prima convocazione è validamente costituita con l'intervento di tanti Consorziati che rappresentino almeno i 3/4 (tre/quarti) dei voti, mentre in seconda convocazione è validamente costituita qualunque sia il numero dei consorziati intervenuti. Le deliberazioni saranno assunte a maggioranza di voti degli intervenuti.

17.3. Hanno diritto al voto i soli membri del Consorzio in regola con i pagamenti.

#### Articolo 18 - COMPETENZE E ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA

18.1. L'Assemblea ordinaria dei consorziati delibera:

- a) sulla nomina, sostituzione e revoca dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Sindaco Unico. Stabilisce inoltre i compensi dei componenti il Consiglio di Amministrazione, del Presidente, del Vicepresidente, dei consiglieri delegati e del Sindaco Unico;
- b) sull'approvazione del bilancio consuntivo, sul riparto delle spese ordinarie e straordinarie dei consorziati e sulla misura dei contributi posti a loro carico, sul bilancio preventivo riferito all'anno di esercizio ed ai successivi 4 (quattro) mesi;
- c) sulla imposizione di nuovi contributi in aggiunta a quelli stabiliti di cui al punto b), su richiesta del Consiglio di Amministrazione;
- d) sulla regolamentazione dell'uso degli spazi ed impianti consortili;
- e) su ogni altro argomento che le sia sottoposto dal Consiglio di Amministrazione o da tanti consorziati che rappresentino 1/3 (un terzo) del totale delle quote consortili:

#### Articolo 19 - COMPETENZE E ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA

19.1 L'Assemblea straordinaria delibera su tutti gli argomenti non riservati a quella ordinaria ed in particolare:

- a) sulle modifiche dello Statuto;
- b) sulla proroga e sullo scioglimento anticipato del Consorzio e sulla nomina dei liquidatori, stabilendo i relativi criteri di liquidazione.

19.2. Nella sola ipotesi di scioglimento del consorzio per mancato conseguimento dell'oggetto sociale, in deroga a quanto previsto dall'articolo 17, l'assemblea sarà validamente costituita in prima e seconda convocazione con l'intervento di tanti Consorziati che rappresentino almeno i 3/4 (tre/quarti) dei voti, mentre per la validità delle deliberazioni sarà necessaria l'unanimità dei voti degli intervenuti.

#### Articolo 20 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

20.1. L'Amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da 3 (tre) a 5 (cinque) membri.

20.2 Il Consiglio di Amministrazione dura in carica 5 (cinque) anni ed è rieleggibile senza interruzione di mandato.

20.3. Il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri il Presidente, qualora non via abbia provveduto l'Assemblea all'atto della nomina, il Vicepresiden-

te, e, ove ritenuto opportuno, un Tesoriere ed ha facoltà di delegare i poteri ad esso spettanti ad uno o più dei suoi membri anche diversi dal Presidente, determinando la durata ed i limiti della delega.

20.4. Il Vicepresidente sostituisce il Presidente in ogni caso di impedimento di questi.

20.5. In caso di cessazione di alcuno dei Consiglieri, gli altri provvedono alla sostituzione per cooptazione ed i Consiglieri così nominati restano in carica fino all'Assemblea successiva che provvederà alla loro definitiva sostituzione.

20.6. In caso di cessazione degli amministratori valgono, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 2385 del codice civile.

#### Articolo 21 - CONVOCAZIONE E DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

21.1. Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente di sua iniziativa o quando gliene sia stata fatta richiesta scritta da almeno 2(due) dei Consiglieri in carica, ed è validamente costituito con la presenza di almeno 3 (tre) Consiglieri.

21.2. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce in Roma nel luogo stabilito dal Presidente e delibera a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente o di chi, in sua assenza, è chiamato a presiedere il Consiglio.

21.3. Il voto non può essere dato per rappresentanza.

#### Articolo 22 - POTERI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

22.1. Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione del Consorzio nell'ambito degli scopi di questo e delle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei consorziati.

22.2. In particolare, il Consiglio di Amministrazione:

- a) cura l'esecuzione delle delibere assembleari;
- b) predispose e sottopone all'Assemblea il bilancio preventivo e consuntivo di ogni esercizio;
- c) predispose e sottopone all'Assemblea la ripartizione tra consorziati delle spese, dei contributi e degli oneri di qualunque natura necessari per il raggiungimento dei fini consortili;
- d) determina con propria deliberazione le condizioni e i requisiti per l'ammissione al Consorzio di eventuali nuovi consorziati;
- e) delibera sull'ammissione dei nuovi consorziati e su quanto da essi dovuto per costi e spese pregresse;
- f) promuove l'espropriazione delle aree e costruzioni nei confronti dei proprietari non aderenti ai sensi dell'articolo 5.4.;
- g) delibera sull'espulsione dei consorziati ai sensi del precedente articolo 9.1 lettera b) e 9.4;
- h) provvede all'eventuale affidamento di incarichi professionali, determinandone i relativi compensi, secondo i minimi tariffari di categoria al fine di adempiere allo scopo sociale, per:
  - 1) la redazione di progetti ed eventuali varianti al piano planovolumetrico finalizzati all'attuazione della proposta di intervento presentata dall'A.S.PE.;
  - 2) lo svolgimento presso il Comune di Roma e le altre amministrazioni competenti di tutte le trattative necessarie per addivenire alla definizione ed approvazione della proposta, del testo della Convenzione urbanistica e dei progetti per l'esecuzione di opere ed impianti in essa previsti;
  - 3) la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione;

- 4) la direzione lavori delle opere di urbanizzazione;
- 5) attività di assistenza e consulenza legale;
- i) sceglie, anche mediante apposita gara, le imprese appaltatrici prioritariamente con criteri di affidabilità ed economia;
- j) provvede eventualmente a determinare i lavori che ritiene di far eseguire direttamente;
- k) delibera in ordine alla stipulazione di convenzioni, anche in variante, con pubbliche amministrazioni;
- l) autorizza i pagamenti e li effettua;
- m) delibera la sottoscrizione di atti e contratti di qualsivoglia genere;
- n) compie tutti gli atti e le attività ad esso attribuiti dall'Assemblea dei Consorziati;
- o) decide l'assunzione del personale dirigente ed impiegatizio del Consorzio;
- o) promuove le eventuali azioni avanti le competenti sedi giudiziarie per la riscossione dei contributi consortili e in genere delibera sulle liti attive e passive del Consorzio aventi qualsiasi giurisdizione;
- q) delibera sulla riduzione della garanzia fidejussoria dei singoli consorziati, così come previsto nell'articolo 9.5 ultimo comma;
- r) determina con propria deliberazione la riduzione da applicare ai consorziati proprietari di costruzioni abusive per le quali è già stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'articolo 6.2;
- s) redige ed adegua, ove non fossero già state predisposte in sede di costituzione, la tabella milionesimale di diritto di voto e la tabella milionesimale di ripartizione degli oneri consortili, secondo quanto in precedenza previsto dagli articoli 5.5 e 6.1;
- t) provvede alla definizione delle operazioni di compensazione tra i consorziati ai sensi dei successivi articoli 25 e 26;
- u) delibera su ogni altra questione non riservata alla competenza esclusiva dell'Assemblea o del Presidente.

22.3. Il componente del Consiglio di Amministrazione che in una determinata operazione ha, per conto proprio o di terzi, interessi in conflitto con quelli del Consorzio, deve astenersi dal partecipare al voto sulle deliberazioni concernenti i relativi argomenti.

22.4. Ogni delibera del Consiglio dovrà risultare da apposito verbale, redatto su libro tenuto a norma di legge.

#### Articolo 23 - PRESIDENTE DEL CONSORZIO - RAPPRESENTANZA LEGALE

23.1. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione è di diritto Presidente del Consorzio.

23.2. La firma e la rappresentanza legale del Consorzio spetta al Presidente del Consiglio di Amministrazione. In caso di sua mancanza o impedimenti, i poteri del Presidente spettano al Vicepresidente.

23.3. E' attribuita al Presidente la rappresentanza del Consorzio nei confronti di terzi e pubbliche autorità, anche in giudizio di fronte a qualunque Autorità giudiziaria ed amministrativa e in sede arbitrale.

23.4. Egli, inoltre:

- a) presiede alle adunanze del Consiglio di Amministrazione;
- b) presiede alle adunanze assembleari;
- c) stabilisce i giorni per la convocazione ordinaria e straordinaria dell'Assemblea;
- d) convoca il Consiglio di Amministrazione e l'Assemblea;

- e) formula gli ordini del giorno delle adunanze del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea;
- f) sottoscrive la dichiarazione di cui all'articolo 8.4 del presente Statuto;
- g) tiene i contatti con la pubblica Amministrazione e le competenti Autorità, cui inoltra le opportune istanze;
- h) firma gli atti del Consorzio e compie, nell'ambito delle proprie attribuzioni, tutto quanto utile e necessario per il raggiungimento degli scopi consortili.

#### Articolo 24 - SINDACO UNICO

24.1. Il Sindaco Unico è nominato fra i soggetti iscritti nell'albo dei revisori legali. Dura in carica 3 (tre) anni ed è rieleggibile.

24.2 Il Sindaco Unico ha il compito di:

- a) controllare le entrate, le spese e la gestione dei conti, affinché gli atti di amministrazione del Consorzio siano conformi allo Statuto ed alle delibere degli organi consortili;
- b) partecipare all'esame ed alla discussione dei bilanci;
- c) fare quant'altro dalla legge è devoluto ai Sindaci delle società per azioni.

#### Titolo III COMPENSAZIONI

##### Articolo 25 - COMPENSAZIONE

25.1. Con espressa esclusione di ogni fine speculativo, ed all'esclusivo scopo di non alterare i loro diritti ad edificare risultanti dalla tabella sub 1), i consorziati proprietari oggetto di cessione al Comune per standard pubblici o soggette a vincoli urbanistici e di inedificabilità, avranno diritto a realizzare la cubatura ad essi spettante, ottenendo in cessione, senza alcun corrispettivo, in via preferenziale, la proprietà di aree necessarie a realizzare detta cubatura da parte degli altri consorziati che non avranno ceduto aree al Comune o che ne avranno ceduto in misura inferiore al dovuto ovvero, ove ciò non fosse possibile, avranno diritto a realizzare la cubatura di loro pertinenza su aree di proprietà degli altri consorziati non cedenti.

##### Articolo 26 - CRITERI COMPENSATIVI DELLA CUBATURA TRA I CONSORZIATI

26.1. La compensazione tra i consorziati di cui al precedente articolo 25.2, sarà attuata prima della stipula della Convenzione urbanistica con il Comune di Roma ex articolo 28 della Legge n. 1150/1942 e costituirà condizione indispensabile alla stipula della Convenzione stessa.

26.2. Le cessioni saranno limitate alla sola superficie fondiaria indispensabile a consentire il ripristino della cubatura a ciascuno spettante.

26.3. La compensazione verrà effettuata nel modo seguente:

- a) verrà identificata la cubatura afferente le aree cedute e/o da cedere per standards ovvero gravate da vincolo di inedificabilità;
- b) tale cubatura, concentrata per destinazione, verrà localizzata in via preferenziale su aree inedificate da cedere agli aventi titolo ovvero su aree di proprietà degli altri consorziati non cedenti in conformità al precedente articolo 25.2.

26.4. Le spese dei rogiti di trasferimento effettuati ai fini compensativi saranno ripartite proporzionalmente tra i consorziati mediante prelievo dai fondi consortili.

26.5. Le cessioni notarili di aree o diritti edificatori dovranno avvenire a richiesta dell'avente diritto con la condizione che la efficacia delle cessioni stesse resta subordinata alla stipula della Convenzione urbanistica con il Comune.

#### Titolo IV - NORMA FINALE

##### Articolo 27 - NORMA FINALE

Per quanto non previsto nel presente Statuto si applicano le norme vigenti in ma-

teria e specificamente gli articoli 2612 e 2615 bis del codice civile relativi alla disciplina dei consorzi con attività esterna.

F.to Giuseppe Calcagni - Francesco Balletta

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento analogico redatto su supporto cartaceo, ai sensi dell'art.23-bis comma 2 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82, già modificato dall'articolo 15 del Decreto Legislativo 30 dicembre 2010 n.235, firmato come per Legge.

Si rilascia su richiesta di parte per gli usi consentiti.

Roma, 17 aprile 2025



Firmato digitalmente da  
FRANCESCO BALLETTA  
C: IT  
O: DISTRETTO NOTARILE DI  
ROMA:02126441001