

*Allegato "A" del numero*

*di raccolta*

**STATUTO**

**TITOLO I°**

**COSTITUZIONE - SCOPI - SEDE E DURATA DEL CONSORZIO**

**ART. 1°**

Il "CONSORZIO AURELIA NORD" riunisce i proprietari dei terreni posti nel Comune di Grosseto, in Loc. Quattro Poderi, compresi fra la S.S. n. 1 Aurelia, il Canale Diversivo e le zone con piccoli orti, inseriti nel vigente P.R.G.C. come zona artigianale, al fine di realizzare i seguenti scopi:

- a) Procedere a tutte le iniziative necessarie dal punto di vista formale e sostanziale per l'attuazione delle funzioni del Piano Regolatore Generale, attraverso la presentazione al Comune di Grosseto di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.
- b) Eseguire, anche per stralci funzionali, i lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali strade e parcheggi, opere di acquedotto e fognatura, spazi verdi, opere elettriche e telefoniche, condutture di distribuzione del gas e quanto altro necessario per lottizzare i terreni sopra considerati in conformità all'Art. 80/1(a) delle NN.TT.A del P.R.G. di Grosseto - L.R. nr. 5/95 commi 8-20 art. 40 - integrate a seguito del parere della Regione Toscana di cui alla D.G.R.T. nr. 1115/2002.
- c) Garantire, in attuazione della Convenzione d'onere da stipulare con

il Comune di Grosseto, la cessione gratuita al Comune medesimo di tutte le aree a destinazione pubblica interne alla lottizzazione. Garantire altresì la manutenzione di tutte le opere di cui al punto "b" precedente fino al momento della loro presa in consegna da parte del Comune di Grosseto.

d) Realizzare, all'interno dell'area di lottizzazione, un centro servizi su terreno di proprietà o in concessione, gestire le unità immobiliari e le attività ivi ubicate rappresentate da uffici direzionali e/o per il commercio all'ingrosso e al dettaglio di generi alimentari e non, generi di largo commercio e generale consumo, bar, ristoranti, self-service, pizzerie, piani-bar, dancing, sale da ballo, discoteche, esercizi ludici in genere, palestre, saune, saloni di bellezza e centri benessere. Alienare, cedere o concedere a terzi il godimento delle attività e/o delle unità immobiliari di cui sopra mediante contratti di vendita, donazione, locazione, affitto e comodato.

Il Consorzio potrà svolgere tutte le altre attività commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari che saranno ritenute dall'organo amministrativo strumentali, accessorie, connesse, necessarie od utili per la realizzazione delle attività che costituiscono l'oggetto sociale, nonché assumere interessenze e partecipazioni in altre società od imprese aventi per oggetto attività analoghe, affini o connesse alle proprie, sia direttamente che indirettamente, sia in Italia che all'estero, nonché contrarre mutui e prestiti, rilasciare garanzie reali

o personali anche a favore di terzi e/o per debiti di terzi, il tutto purché non nei confronti del pubblico e purché tali attività non vengano svolte in misura prevalente rispetto a quelle che costituiscono l'oggetto sociale.

E' esclusa l'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e le attività previste dal D.Lgs. 415/96.

#### **ART. 2°**

Il Consorzio ha la sua sede nel Comune di Grosseto, all'indirizzo risultante dall'apposita iscrizione eseguita presso il Registro delle Imprese ai sensi dell'art. 111 ter delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

L'organo amministrativo ha facoltà di istituire o di sopprimere sedi secondarie, di trasferire, previa autorizzazione dell'assemblea, la sede sociale nell'ambito del Comune sopra indicato e di istituire e di sopprimere ovunque unità locali operative.

#### **ART. 3°**

Il Consorzio ha durata fino alla completa attuazione della lottizzazione, comprensiva della totale edificazione del centro servizi e di urbanizzazione della stessa area, fino al collaudo finale e consegna delle opere al Comune, fino alla completa alienazione degli immobili di proprietà e/o degli immobili costruiti sulle aree in concessione, e presumibilmente fino al 31 dicembre 2020 salvo anticipata cessazione, ovvero proroga a seconda che sia esaurito o meno lo scopo consortile.

## **TITOLO II°**

### **CONSORZIATI - CONTRIBUTI**

#### **ART. 4°**

Costituisce titolo per l'ammissione al Consorzio l'esercizio in forma individuale o congiunta ad altri consorziati del diritto di piena proprietà di un terreno ricadente nell'area di lottizzazione sopra individuata.

Fanno parte del Consorzio, dal momento della sua nascita, tutti i proprietari dei terreni indicati nell'atto costitutivo, mentre tutti gli altri titolari del diritto di proprietà di un terreno ricadente nella medesima area di lottizzazione, che non abbiano partecipato alla costituzione del Consorzio, potranno essere ammessi mediante delibera approvata a maggioranza assoluta da tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione.

Ogni consorziato in occasione della stipula dell'atto pubblico di costituzione del consorzio, o in caso di successiva ammissione mediante contestuale sottoscrizione di apposito atto notarile, acconsente alla trascrizione con efficacia reale sui terreni di proprietà ricadenti nell'area di lottizzazione degli obblighi e dei vincoli derivanti dalla partecipazione al Consorzio con formalità da eseguirsi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto e con obbligo di includere nei successivi eventuali atti di trasferimento di proprietà immobiliare comprese nell'area in oggetto il rispetto delle norme sopra

assunte, con contestuale subentro del cessionario nel rapporto consortile del cedente.

Dal momento della sua partecipazione al Consorzio ciascun proprietario dovrà rispettare gli obblighi ed i vincoli previsti dal presente statuto e delle eventuali convenzioni complementari.

#### **ART. 5°**

Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere a tutte le spese ed a tutti gli oneri che il Consorzio dovrà sostenere; tali spese ed oneri vanno ripartiti in proporzione ai decimillesimi di ciascuno, i quali, a loro volta, sono proporzionali alla superficie edificabile della proprietà posseduta all'interno della zona disciplinata dal piano di lottizzazione.

Una volta approvato il piano di lottizzazione, ciascun consorziato sarà obbligato a partecipare all'atto notarile di redistribuzione delle aree, con il quale, in rapporto alla superficie di terreno inizialmente posseduta, verrà assegnata a ciascun consorziato un'area edificabile all'interno della lottizzazione avente una superficie ed una volumetria edificabile esattamente corrispondente a quella a ciascuno spettante di diritto, rispettando, ove possibile, il principio di mantenimento in assegnazione del terreno originariamente di proprietà. Le spese notarili di detto atto di redistribuzione faranno interamente carico al Consorzio. Ciascuno consorziato dovrà cedere al Comune le aree, da utilizzare per gli spazi pubblici e per le opere di urbanizzazione, ricadenti nella sua

proprietà a prescindere dalla consistenza, e dovrà sopportare il carico relativo agli oneri di urbanizzazione secondo le quote decimillesimali prima indicate, senza vincolo di solidarietà fra le parti. Ciascun lotto non potrà essere inferiore a 1.000 (mille) metri quadri.

Per tale titolo, a fini perequativi, saranno trovate le necessarie compensazioni fra i componenti del Consorzio, le cui modalità e direttive esecutive potranno costituire oggetto di patto para-sociale tra i consorziati.

#### **ART. 6°**

Il patrimonio del Consorzio è costituito dai contributi dei consorziati; ad esso farà carico la gestione e l'amministrazione degli impianti e manufatti di carattere generale costruiti nella zona interessata, nonché delle strade e servizi di pubblica utilità e di altre aree che l'organo Amministrativo riterrà opportuno gestire, fino a che resteranno nella disponibilità del Consorzio e dei consorziati.

#### **TITOLO III°**

##### **USO DEGLI IMPIANTI - SERVIZI IN COMUNE**

#### **ART. 7°**

E' fatto d'obbligo a ciascun consorziato:

a) di concorrere, pro-quota, a tutte le spese ed a tutti gli oneri consortili; a tal fine, ciascun consorziato dovrà versare, entro i 30 giorni dalla richiesta fatta dall'organo amministrativo, le somme richieste a titolo di acconto e di saldo;

- b) di provvedere a propria cura e spese alla sollecita riparazione di qualsiasi danno, da lui prodotto ad opere stradali od impianti di uso comune se dovuto ad un lavoro autorizzato dall'amministrazione consorziale;
- c) di versare un adeguato contributo spese, nella misura che determinerà l'Organo amministrativo qualora per suo fatto di colpa, venissero prodotti danni da dover richiedere i lavori di manutenzione straordinaria;
- d) di astenersi da tutto quanto possa essere causa di danno, di molestia o di pericolo per i terzi ed in particolare per i consorziati a lui confinanti e che comunque possa essere causa di pregiudizio per gli interessi ed i diritti dei singoli e del Consorzio nel suo complesso;
- e) rilasciare fideiussione bancaria escutibile a "prima richiesta" al momento della firma della convenzione, a garanzia del versamento al Consorzio delle somme per il pagamento della quota delle opere di urbanizzazione di propria spettanza, nonché rilasciare, pro-quota, le garanzie che saranno richieste dalla Compagnia di Assicurazioni per il rilascio della polizza fidejussoria in favore del Comune di Grosseto al momento della firma della Convenzione.

#### **ART. 8°**

Per tutto il periodo di validità del Consorzio, l'Organo Amministrativo stabilirà le norme necessarie per disciplinare i servizi di carattere generale del consorzio, e determinerà i limiti di uso delle cose comuni.

Determinerà anche le norme che disciplinano l'accesso alle cose comuni al fine della sicurezza e della tranquillità della zona e per conservare alle parti comuni il carattere edilizio-urbanistico proprio. I consorziati sono tenuti ad osservare le suddette norme facendo uso dei loro diritti nel godimento dei servizi e delle cose comuni con criteri ispirati al rispetto dei diritti degli altri partecipanti al consorzio, per la buona armonia e il vantaggio di tutta la comunità.

#### **TITOLO IV°**

##### **ASSEMBLEE DEI CONSORZIATI**

#### **ART. 9°**

L'assemblea regolarmente costituita rappresenta la universalità dei consorziati e le sue deliberazioni prese in conformità del presente statuto, vincolano - così come precisato in appresso - tutti i consorziati, ancorché non intervenuti o dissenzienti, salve le impugnative di legge.

L'assemblea viene convocata dal Presidente ogni anno, entro 120 giorni dall'inizio dell'esercizio, per la presentazione e l'approvazione del preventivo delle spese per l'esercizio in corso.

La convocazione può aver luogo ogni qualvolta il Presidente ne ravvisi l'opportunità o ne sia fatta richiesta scritta da tanti consorziati, che rappresentino almeno 1/5 dei complessivi decimillesimi.

#### **ART. 10°**

La convocazione, con l'ordine del giorno, deve essere effettuata con

lettera raccomandata, da spediti almeno otto giorni prima della data fissata, per la seduta, al domicilio di ciascun consorziato.

Ogni consorziato ha l'obbligo di notificare all'amministrazione con lettera raccomandata il suo domicilio abituale ed eventuali trasferimenti di residenza, come pure il domicilio dei nuovi proprietari nel caso di cessione anche parziale di proprietà. In caso di irreperibilità o di mancanza di domicilio, il consorziato s'intende domiciliato presso la sede del Consorzio.

#### **ART. 11°**

Ogni consorziato potrà farsi rappresentare nell'Assemblea, da altro consorziato o da un proprio familiare, con semplice dichiarazione scritta nella stessa lettera di invito e sottoscritta dal rappresentato. Le deleghe dovranno essere consegnate al Presidente all'inizio dell'assemblea. Ogni consorziato non potrà rappresentare per delega più di due consorziati.

#### **ART. 12°**

L'assemblea è presieduta, dal Presidente il quale nomina un segretario, anche non consorziato, ed eventualmente due scrutatori tra i partecipanti qualora debbasi procedere a votazione. Ogni deliberazione deve risultare da apposito libro verbali, a norma di legge, ed ogni verbale dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

#### **ART. 13°**

Ogni consorziato, ha il diritto ad un numero di voti pari ai propri

decimillesimi. In caso di contitolarità del diritto, verrà nominato dagli interessati un rappresentante comune che eserciterà il voto ai medesimi spettante.

#### **ART. 14°**

L'assemblea del consorzio delibera validamente su ogni oggetto con la presenza di consorziati che, direttamente o per delega, rappresentino almeno 6.000/10.000 dell'intero - (tre quinti dell'intero).

Ogni deliberazione sarà valida ed efficace, obbligatoria per tutti i consorziati, quando abbia riportato il voto favorevole di tanti consorziati rappresentanti 5.001/10.000 dei presenti (maggioranza dei presenti). Sarà necessario il voto favorevole di tanti consorziati rappresentanti la maggioranza qualificata di 7.000/10.000 dei presenti - per deliberare la proroga del Consorzio, per deliberare lo scioglimento anticipato del Consorzio, per approvare il piano di lottizzazione, per autorizzare la compra-vendita o donazione di beni immobili, per autorizzare la contrazione di mutui ipotecari ed il rilascio di garanzie reali e/o personali, per approvare lo schema della convenzione urbanistica contenente gli oneri di cui all'articolo 8 legge 6 agosto 1967 numero 765.

Nelle assemblee di nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione ogni voto non potrà essere espresso su più di tre nominativi.

#### **TITOLO V°**

#### **AMMINISTRAZIONE DEL CONSORZIO**

#### **ART. 15°**

L'amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri eletti fra i consorziati.

L'assemblea procede alla nomina dei consiglieri e fissa i compensi ed i rimborsi spese. I consiglieri hanno durata triennale ed il loro incarico scade con l'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio dell'ultimo esercizio di detto triennio, gli stessi possono essere rieletti. Per il caso di vacanza e conseguente sostituzione di alcuno dei membri del Consiglio, valgono per analogia le disposizioni del Codice Civile, per gli amministratori della Società per azioni.

Il Consiglio di Amministrazione elegge, se non lo ha fatto l'assemblea al momento della loro nomina, tra i suoi membri un Presidente ed un Vice-Presidente.

#### **ART. 16°**

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, al Vice-Presidente spettano la firma e la rappresentanza sociale del Consorzio di fronte ai terzi ed in giudizio.

#### **ART. 17°**

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente di sua iniziativa od, a richiesta della maggioranza dei consiglieri in carica, dallo stesso Presidente o dal Vice-Presidente mediante avviso da spedirsi con qualsiasi mezzo idoneo almeno cinque giorni prima. Il Consiglio si riunisce presso la sede sociale od altrove. Le deliberazioni sono prese a

maggioranza di voti rispetto al numero dei consiglieri in carica.

#### **ART. 18°**

Il consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria del Consorzio, nell'ambito delle attribuzioni dei compiti previsti con il presente statuto e delle deliberazioni prese dall'assemblea, ivi compresi i poteri per la gestione ordinaria del centro servizi e per il compimento di operazioni bancarie di qualunque natura, ancorché configurabili, tali operazioni, in atti di straordinaria amministrazione. In particolare il Consiglio ha facoltà di fare eseguire i lavori per la costruzione delle opere di pubblica utilità sopra precisate e la loro manutenzione ed in particolare approvare, previa delibera dell'assemblea, la convenzione con il Comune di Grosseto con obblighi e gli oneri da essa nascenti, assumere in servizio personale, licenziarlo, affidare incarichi per conto del Consorzio, impegnando validamente il Consorzio per tutto quanto sopra, senza bisogno di specifica autorizzazione da parte dell'assemblea.

Tuttavia sarà necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea per le operazioni di compravendita o donazione immobiliare, per la contrazione di mutui ipotecari e per il rilascio di garanzie reali o personali.

Il consiglio può delegare parte delle proprie attribuzioni per determinati settori e servizi dell'Amministrazione ad uno o più dei suoi membri determinando la durata e i limiti dell'incarico. Il Consiglio deve

rendere conto del suo operato alla prima assemblea ordinaria dei consorziati.

## **TITOLO VI°**

### **BILANCIO ANNUALE - VERSAMENTO CONTRIBUTI E ANTICIPI**

#### **ART. 19°**

Gli esercizi consorziali si chiuderanno il 31 dicembre di ogni anno. Il primo esercizio si chiuderà il 31 dicembre 2005.

Alla fine di ogni esercizio, il Consiglio procederà alla redazione del rendiconto della gestione annuale che sottoporrà all'approvazione dell'assemblea dei consorziati entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio. Approvato il rendiconto, verrà determinato per ogni consorziato l'ammontare del contributo a saldo a carico di questi per l'anno trascorso secondo quanto stabilito dall'articolo 5 del presente statuto.

#### **ART. 20°**

Ogni consorziato è tenuto a versare i propri contributi a saldo ed in conto anticipi, determinati dal Consiglio di Amministrazione nei limiti massimi annuali fissati nel bilancio preventivo e consuntivo regolarmente approvati, entro i trenta giorni dalla richiesta da parte del medesimo organo amministrativo inviata a mezzo di lettera raccomandata. Oltre a ciò l'assemblea stabilirà, di volta in volta, le sanzioni da applicare per il caso di inadempimento degli obblighi da parte dei consorziati.

Ogni consorziato è responsabile, pro-quota di partecipazione, delle

obbligazioni assunte dal Consorzio, ritenendosi espressamente esclusa ogni forma di solidarietà nei confronti dei terzi per eventuali inadempimenti degli altri. Pertanto, a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni verso i terzi, l'organo amministrativo provvederà a richiedere e mantenere presso la sede legale i documenti rappresentativi delle garanzie fidejussorie "a prima richiesta" forniti dai consorziati per il perfetto adempimento di tutti gli impegni economici da ciascuno assunti verso il Consorzio stesso. Tale obbligo di mantenimento delle garanzie farà carico anche sugli eventuali aventi causa dei consorziati.

## **TITOLO VII°**

### **SCIoglimento E LIQUIDAZIONE DEL CONSORZIO**

#### **CONCILIAZIONE**

##### **ART. 21°**

Addivenendosi allo scioglimento del consorzio, l'assemblea stabilirà i criteri per la ripartizione tra i consorziati del fondo consorziale, ed ogni altra modalità per la liquidazione del Consorzio, nominando altresì uno o più liquidatori di cui fisserà i poteri.

##### **ART. 22°**

Qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso - comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione - sarà sottoposta a conciliazione secondo la procedura prevista dallo Statuto-Regolamento della Camera Arbitrale e di Conciliazione di Grosseto. La conciliazione verrà condotta da un

conciliatore indipendente nominato conformemente al suddetto Statuto-Regolamento. Le parti si impegnano a ricorrere alla conciliazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale o arbitrale e ciò indipendentemente dal valore della controversia.