

ALLEGATO “B”

COMUNE DI LADISPOLI

TAVOLA 12 STATUTO DEL CONSORZIO “OLMETTO”

Art. 1 - Costituzione

1. E' costituito un Consorzio denominato “Olmetto”, di seguito anche solo “Consorzio”, fra i proprietari di aree ricadenti nel comprensorio del Piano di Lottizzazione d’ufficio Olmetto Monteroni approvato dal Comune di Ladispoli (da cui in avanti “PdL”).
2. Il Consorzio è costituito dai proprietari del PdL rappresentanti l’imponibile catastale superiore al settantacinque per cento dell’area complessiva di piano, così come previsto nei termini di cui alla Legge n. 1150/1942 e dalle disposizioni del Comune di Ladispoli.

Art. 2 – Oggetto e finalità

1. Il Consorzio ha per oggetto e finalità:
 - Realizzare le opere ed infrastrutture pubbliche previste nel Piano di Lottizzazione, previo frazionamento e atto di redistribuzione immobiliare delle relative aree di sedime da parte dei proprietari delle stesse, secondo la normativa vigente relativamente all’attuazione dei consorzi di comparto edificatorio;
 - Prestare garanzie fideiussorie al comune di Ladispoli per la piena ed esatta esecuzione dei lavori relativi alle opere ed infrastrutture pubbliche del Piano di Lottizzazione;
 - Attuare le obbligazioni previste dalla convenzione urbanistica regolante i rapporti con il Comune di Ladispoli;
 - Conseguire la piena disponibilità delle aree pubbliche interessate alla realizzazione delle opere del P.d.L. così come previste dalla convenzione urbanistica mediante l’avvio di procedure bonarie e/o di espropriazione, ai sensi della normativa vigente secondo i termini e le modalità di legge previste per i consorzi di comparto edificatorio;
 - Provvedere agli incarichi per i compiti amministrativi, tecnici, progettuali, economico-finanziari e legali necessari al perseguimento dei fini consortili;
 - Predisporre la progettazione tecnica e la pianificazione economica e finanziaria, da sottoporre preventivamente all’approvazione del Comune di Ladispoli;
 - Affidare i relativi lavori secondo le modalità e le procedure previste dalle norme di legge attuative e regolamentari;
 - Gestire e mantenere le opere e le infrastrutture pubbliche realizzate, fino a cessione al comune di Ladispoli nei termini della convenzione urbanistica, garantendone lo stato d’uso fino alla loro trasferimento al comune di Ladispoli;
 - Regolare i rapporti con il Comune anche in ordine alle attività tecniche operative previste;
 - Effettuare quant’altro utile e necessario all’attuazione del Piano di Lottizzazione.

Art. 3 - Sede sociale

1. Il Consorzio ha sede in Ladispoli Via
2. Il Consiglio di Amministrazione, con proprio atto deliberativo, potrà stabilire altre sedi operative all'interno del territorio comunale.

Art. 4 - Durata

1. Il Consorzio ha durata di 10 anni dalla sua costituzione.
2. La durata del Consorzio si intende comunque prorogata fino alla completa realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche previste nel Piano di Lottizzazione ed al perfezionamento delle consegne di queste ultime al Comune nei termini indicati della Convenzione urbanistica.
3. Con l'ultimo verbale di consegna effettuato dal Consorzio, relativo alle opere di cui alla Convenzione urbanistica, gli amministratori dovranno provvedere ad effettuare il verbale di Consiglio di Amministrazione per l'accertamento dell'esaurimento delle finalità statutarie, provvedendo, altresì, sia al deposito presso la CCIAA o altro organo all'uopo deputato, sia alla convocazione dell'assemblea generale dei soci per la nomina del liquidatore.

Art. 5 - Soggetti aderenti

1. Sono soci del Consorzio tutti i proprietari di beni immobili ricadenti nel perimetro del Piano di Lottizzazione, con esclusione perciò dei titolari di altri diritti reali di godimento o di garanzia, e che hanno partecipato alla costituzione del Consorzio direttamente o che vi avranno aderito successivamente.
2. I proprietari/ditte di aree confinanti al PdL Olmetto-Monteroni, con destinazione urbanistica compatibile al P.R.G. vigente, possono richiedere l'adesione successiva al Consorzio.
3. In ogni caso, l'adesione successiva deve essere di volta in volta autorizzata dall'organo amministrativo del Consorzio.
4. All'atto di adesione al Consorzio, anche in caso di adesione successiva, gli interessati dovranno obbligatoriamente presentare:
 - atto unilaterale d'obbligo debitamente sottoscritto, secondo lo schema di cui alla Tav. 13);
 - dichiarazione del proprio domicilio e del proprio codice fiscale e/o partita IVA, nonché della propria PEC qualora posseduta;
 - copia autenticata dell'atto di acquisto o provenienza delle aree possedute;
 - in caso di lotti già edificati e/o saturi, copia autenticata dell'atto comprovante la sanatoria edilizia, nel quale siano evidenti gli oneri di urbanizzazione computati, nonché copia delle quietanze di pagamento degli stessi;
5. L'adesione successiva al Consorzio comporterà l'automatico accollo di tutti gli oneri, anche pregressi, secondo le quote spettanti in base alle carature millesimali legate alla proprietà dei lotti o parte di essi e/o altri diritti reali come rilevate e aggiornate dall'organo amministrativo del Consorzio nei termini come appresso previsti. Essa avrà effetto solo se accompagnata dal pagamento della quota di spese pregresse spettanti al richiedente. Tale adesione comporterà,

altresì, l'integrale accettazione di tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalle deliberazioni assunte in precedenza.

6. In caso di subentro successivo, l'iscrizione al Consorzio avrà luogo con delibera del Consiglio di Amministrazione su domanda dell'interessato effettuata nei termini statutari e/o regolamentari, salvo quanto previsto per il caso di alienazione.

7. Ai fini di tutte le formalità di notifica degli atti del Consorzio valgono gli indirizzi contenuti nel libro dei soci, nessun socio potrà sollevare eccezione alcuna a nessun titolo o ragione per le comunicazioni effettuate agli indirizzi di cui al libro dei soci.

8. Ogni consorziato è tenuto, pertanto, a comunicare al Consiglio di Amministrazione qualunque variazione di domicilio o di sede mediante PEC e/o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, restando stabilito che, non assolvendo a tale obbligo, saranno ritenuti validi per le notifiche, sia per gli atti consortili che per tutti gli altri atti eventualmente necessari, gli inviti di convocazione ed in genere ogni altra comunicazione del Consorzio indirizzata all'ultimo domicilio formalizzato al Consorzio, esonerando lo stesso da qualunque eccezione o contestazione che il consorziato possa avanzare per la mancata ricezione.

9. Salvo quanto più appresso specificato, la partecipazione al Consorzio è definitiva ed irreversibile; non è soggetta né a recesso, né a rinuncia, né ad espulsione; essa si trasferisce con il trasferimento delle aree e/o immobili ricadenti nel PdL.

Art. 6 – Soci comproprietari

1. In caso di comproprietà del lotto, dell'area di sedime e/o dell'immobile realizzato nel P.d.L., i comproprietari dovranno indicare tra loro un rappresentante comune provvedendo a formalizzare al Consorzio il nome dello stesso.

2. La mancata formalizzazione di un rappresentante unico in caso di comproprietà, renderà valido il voto in assemblea solo se effettuato da tutti i comproprietari congiuntamente e per iscritto a margine della convocazione. A ciascuno dei comproprietari che non formalizzeranno il rappresentante unico sarà applicato un costo amministrativo uguale a tutti gli altri soci.

Art. 7 – Alienazione e subentro

1. In caso di alienazione di un terreno e/o immobile realizzato nel P.d.L., al fine del subentro e, pertanto, trascrizione del nuovo nominativo nel libro soci, i nuovi titolari devono formalmente comunicare l'atto pubblico al Consorzio nei successivi 45 giorni. Altresì, i subentranti dovranno regolarizzare tutte le eventuali posizioni di morosità, in caso contrario sarà applicato agli stessi, oltre che la sospensione dei procedimenti amministrativi approvativi, anche una penale del 5% delle somme dovute, oltre gli interessi e le spese per il recupero.

2. Il consorziato alienante può richiedere specifica attestazione al C.d.A., che dovrà rilasciarla entro e non oltre 15 giorni, relativa allo *status* di rispetto degli obblighi consortili, e/o a pendenze e/o gravami esistenti e allo stato amministrativo delle aree interessate.

3. L'atto di alienazione totale o parziale di aree e/o immobili in proprietà dei consorziati deve contenere:

- espressa accettazione dell'acquirente di aderire al Consorzio e di subentrare in tutti i diritti ed obblighi contemplati dal presente Statuto o ad essi comunque connessi o conseguenti, nonché dal Piano di Lottizzazione e dalla Convenzione tra Consorzio e Comune nell'interesse del Consorzio stesso e di ogni singolo consorziato;
- espresso accollo da parte dell'acquirente del debito derivante dagli oneri consortili maturati alla data di sottoscrizione dell'atto di alienazione, fermo restando, tuttavia, il permanere della responsabilità del venditore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1273 cc.;
- obbligo al rilascio della fidejussione assicurativa pro-quota a garanzia delle obbligazioni finanziarie previste;
- eventuale attestazione rilasciata dal C.d.A. in ordine allo *status* di rispetto degli obblighi consortili, e/o a pendenze e/o gravami esistenti e allo stato amministrativo delle aree interessate.

4. L'atto di alienazione, in copia autentica, deve essere trasmesso con PEC o con plico raccomandato al Consorzio entro trenta giorni dalla stipula. La mancata notifica dell'atto di trasferimento manterrà in capo al creditore tutti gli obblighi e le responsabilità connesse al piano non svincolandolo pertanto da alcun onere a suo carico; in caso di iter amministrativi in corso (edificazione, costruzione, ecc.) la mancata notifica determinerà l'immediata sospensione da parte del Consorzio delle procedure in itinere ed il Consorzio non potrà rilasciare in nessun caso a nessun titolo e/o ragione, nulla osta di voltura a carico di terzi soggetti senza che gli stessi abbiano provveduto ad effettuare il subentro e regolare tutte le morosità eventualmente sospese a carico del Consorziato nei confronti del Consorzio.

5. La liberazione dagli obblighi consortili del consorziato alienante avverrà solo ed esclusivamente dalla data di ricevimento della domanda di adesione al Consorzio a firma dell'acquirente redatta secondo quanto stabilito al precedente comma 3; sino a tale data il consorziato cedente rimarrà coobbligato alle coperture finanziarie dovute al Consorzio e rimarrà efficace la fideiussione dallo stesso rilasciata. Permarrà comunque la responsabilità solidale del consorziato cedente con l'acquirente per gli oneri consortili dovuti al momento del trasferimento e non ancora corrisposti.

6. L'iscrizione e il subentro al consorziato alienante saranno annotati ed attestati nell'apposito libro soci. A corredo della domanda, l'interessato dovrà obbligatoriamente presentare copia autenticata dell'atto di acquisto o provenienza, nonché dichiarazione del proprio domicilio e del proprio codice fiscale e/o partita IVA e della propria PEC, qualora posseduta, nonché apposita quietanza attestante i pagamenti effettuati sul conto del Consorzio delle quote sociali previste per il subentro.

7. In tutti i casi di trasferimento dell'immobile, i nuovi proprietari subentreranno in tutti i diritti ed obblighi del loro dante causa, e, ai fini dell'anzianità, ne manterranno il numero d'iscrizione al Consorzio.

Art. 8 – Ripartizione degli oneri consortili

1. La partecipazione finanziaria dei consorziati al Consorzio è data dal rapporto tra gli indici di cubatura ripartiti ai singoli lotti di proprietà, secondo l'apposita tabella millesimale approvata, e la cubatura complessiva prevista dal Piano di Lottizzazione.
2. In caso di aree già edificate, la partecipazione al Consorzio è data dal rapporto tra la cubatura realizzata in precedenza con l'aggiunta dell'ulteriore eventuale residua cubatura spettante fino a concorrenza degli indici di Piano, e la cubatura spettante al complesso delle aree dei consorziati. Per gli immobili abusivi aventi cubatura superiore agli indici di piano, il computo è effettuato in rapporto al volume edificato, e nel caso vi fossero future concessioni di aumenti di cubatura, tali edifici potranno beneficiarne soltanto a seguito della raggiunta parità fra tutti i lotti ricadenti nel PdL.
3. Ciascun consorziato, pertanto, sarà coobbligato nei confronti del Consorzio e per esso verso il Comune di Ladispoli per tutti gli oneri e le obbligazioni determinatisi secondo i rapporti come sopra indicati, che saranno espressi in carature millesimali, secondo la tabella generale approvata in seno ai progetti esecutivi e, ove ricorra il caso, successivamente aggiornata dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio a seguito delle successive adesioni o di alienazioni parziali di terreni dei consorziati.
4. Per la determinazione delle spese di costruzione delle opere di urbanizzazione del P.d.L., il Consiglio di Amministrazione, sulla base di quanto previsto nella Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune, provvederà a determinare gli importi da versare al Consorzio dai consorziati per ogni mc/mq di edificabilità dei terreni di proprietà degli stessi; i consorziati dovranno, al fine di garantire tale versamento nella sua totalità, sottoscrivere pro-quota la fidejussione assicurativa cui il Consorzio è tenuto nei confronti del Comune di Ladispoli a garanzia per tutte le obbligazione nascenti dalla Convenzione Urbanistica per il Piano di Lottizzazione Olmetto-Monteroni.
5. A seguito di tali versamenti, ed in dipendenza dei tempi di attuazione, sulla base di quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica con il Comune, verranno eseguite le opere di urbanizzazione da parte del Consorzio anche a stralci funzionali così come definite dai progetti esecutivi approvati. Tutti gli appalti potranno essere avviati solo con l'accertamento delle somme necessarie previa verifica dei versamenti effettuati da parte dei soci. Nel caso in cui alcuni soci non abbiano provveduto a versare quanto dovuto entro il termine prefissato, il Consiglio di Amministrazione, per dare eventualmente avvio ai lavori in mancanza delle somme necessarie a disposizione potrà accendere linea di credito specifica i cui costi saranno a carico dei Consorziati morosi.
6. L'accatastamento delle nuove unità immobiliari corredato del riparto dei relativi millesimi di proprietà dell'area fondiaria dovrà essere depositato al Consorzio che ne rilascerà ricevuta di deposito. Il mancato deposito al Consorzio sarà elemento di improcedibilità al rilascio dei certificati di abitabilità da parte del Comune. Sarà dichiarata dichiarazione mendace nel caso in cui l'abitabilità venga effettuata attraverso la dichiarazione del tecnico incaricato sprovvista di ricevuta di deposito da parte del Consorzio.

Art. 9 – Modalità di riscossione degli oneri consortili

1. I consorziati sono tenuti a contribuire a tutti gli oneri consortili provvedendo al versamento delle rispettive quote entro trenta giorni dalla richiesta del Consorzio; trascorso detto termine

saranno dovuti gli interessi di mora previsti dalle vigenti normative di legge sugli importi in sofferenza.

2. Nel caso in cui i consorziati morosi non provvedano al pagamento delle somme loro dovute e/o alla definizione dello stesso con il C.d.A., decorsi 60 giorni il C.d.A. dovrà avviare le procedure esecutive e/o attivare le procedure di escussione della fidejussione dallo stesso rilasciata. Nel caso in cui il soggetto non provveda al pagamento delle coperture per conto del consorziato, il Consorzio attiverà le procedure esecutive o quelle previste dalla Legge Regionale di esproprio a titolo oneroso, deducendone tutti i relativi costi.

4. Lo stato di ripartizione del bilancio preventivo e i conguagli eventualmente previsti dal bilancio consuntivo, ambedue approvati dall'Assemblea, nonché la determinazione di quanto dovuto in caso di adesione al Consorzio costituiscono titolo per l'esazione anche mediante procedimento ingiuntivo, senza necessità di alcuna preventiva autorizzazione assembleare. Il C.d.A. dovrà avviare le procedure più idonee per il recupero delle somme dovute.

5. Il Consorzio sottoscrive la garanzia fideiussoria in favore del Comune nei termini previsti dalla Convenzione Urbanistica a copertura degli oneri di realizzazione di tutte le opere del PdL. Detta garanzia fidejussoria sarà sottoscritta pro quota da ciascuno dei consorziati per la copertura degli obblighi finanziari dovuti in base alle proprie carature millesimali di proprietà.

Art. 10 – Obblighi a carico dei consorziati

1. Ai fini del conseguimento degli scopi del Consorzio, fermo l'obbligo di partecipazione alle spese consortili come sopra, ciascun consorziato è altresì tenuto:

- a corrispondere tutte le coperture finanziarie in rapporto pro-quota previste per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, così come definite nella Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Ladispoli e rilasciare apposita garanzia fideiussoria per i propri obblighi;
- a prestare, anche in caso di subentro e/o successione, ogni assenso e/o sottoscrivere gli atti necessari per l'attuazione del P.d.L. quali, a puro titolo esemplificativo: atti d'obbligo, autorizzazioni, impegni alle cessioni, frazionamenti, atti di redistribuzione immobiliare, altri atti comunque denominati;
- a prestare le richieste garanzie per la realizzazione delle opere e infrastrutture pubbliche e relative cessioni;
- a consentire attraversamenti, cessioni ed edificazioni sui propri terreni, secondo le previsioni del Piano di Lottizzazione approvato;
- ove necessario, a stipulare gli appositi atti di redistribuzione fondiaria allo scopo di compensare i proprietari per la eventuale perdita della cubatura dovuta all'attuazione del P.d.L.;
- quant'altro utile e necessario, nei limiti di cui al presente Statuto, al perseguimento delle finalità consortili che gli venga richiesto dal Consorzio.

Art. 11 – Bilancio e Fondo Consortile

1. Per le spese amministrative e di funzionamento del Consorzio, nonché per le spese connesse all'esecuzione delle opere ed infrastrutture pubbliche del Piano di Lottizzazione e per tutte le somme dovute al Consorzio a qualsiasi titolo, viene costituito un Fondo Consortile, secondo l'entità determinata nel bilancio preventivo e consuntivo approvato dall'Assemblea.
2. In ogni caso, le spese consortili amministrative e di funzionamento, esclusi i costi per la realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche e spese connesse, così come determinate nel piano economico approvato dal Comune (quali progettazioni tecniche, piani economici e finanziari, eccetera), non potranno superare la soglia del 10% rispetto al totale del costo di dette opere e spese connesse, di competenza di ciascun esercizio.
3. Le spese consortili amministrative e di funzionamento, esclusi i costi per la realizzazione delle opere e le spese connesse, dovranno essere dettagliate in un apposito prospetto analitico, da allegare al bilancio preventivo ed al bilancio consuntivo, per ciascun esercizio.
4. L'esercizio finanziario del Consorzio si chiude il 31 dicembre di ogni anno.
5. Entro il 30 Aprile successivo all'esercizio di riferimento, il Consiglio di Amministrazione deve procedere alla redazione del rendiconto della gestione annuale da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea ordinaria dei consorziati entro il 30 Giugno. Unitamente al rendiconto viene determinato per ogni consorziato l'ammontare del contributo a carico di questi, per l'anno trascorso, secondo quanto stabilito dal presente Statuto. Altresì, viene redatto un bilancio preventivo che determini un importo previsionale che il singolo consorziato debba sostenere per l'anno finanziario in corso.

Art. 12 – Organi del Consorzio

Sono Organi del Consorzio:

- 1) L'assemblea dei Consorziati
- 2) Il Consiglio di Amministrazione
- 3) Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
- 4) Il Collegio Sindacale

Art. 13 – Assemblea dei Soci

1. L'Assemblea è costituita dai soci consorziati con diritto di voto pari alla caratura millesimale di proprietà.
2. I comproprietari di un lotto o parte di esso rappresentano un solo voto pari alla caratura millesimale relativa al lotto in comproprietà, da emettere congiuntamente e per iscritto a margine della convocazione se i comproprietari non hanno formalmente comunicato al Consorzio il nome del rappresentante unico. Nel caso non si sia provveduto alla nomina, ogni consorziato parteciperà con millesimi pari alla propria quota come specificato in precedenza.
3. Possono partecipare all'Assemblea tutti i soci consorziati, ma il diritto di voto e di intervento spetta solo a quelli in regola con i pagamenti e che non risultino inadempienti verso il Consorzio con riguardo agli obblighi stabiliti dal presente Statuto e/o dalle delibere assembleari.

4. Ogni consorzio può farsi rappresentare anche da terzi con delega scritta. Ciascun delegato non può rappresentare più di 5 consorziati.
5. L'Assemblea è presieduta dal Presidente, il quale nomina un Segretario, anche non consorzio, e, qualora si debba procedere a votazione, anche due scrutatori scelti fra i partecipanti.
6. Ogni deliberazione deve risultare da apposito libro verbali, a norma di legge, ed ogni verbale dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario.
7. Le procedure di votazione sono disciplinate da apposito regolamento approvato dall'Assemblea.
8. L'Assemblea Ordinaria può sfiduciare il Consiglio di Amministrazione e/o il Presidente. Tale sfiducia, per entrambe, sarà automatica in caso di bocciatura del bilancio consuntivo. Il soggetto sfiduciato potrà ripresentarsi entro 50 giorni in Assemblea una sola volta, apportate adeguate modifiche ai comportamenti censurati. In caso la sfiducia venga reiterata il soggetto sfiduciato decadrà dall'incarico. Tale sfiducia sarà altresì automatica in caso di condanna tale da pregiudicare i requisiti di onorabilità di cui all'art. 2387 C.C..
9. In caso di Assemblea Straordinaria, il verbale verrà redatto da un notaio.

Art. 14 – Modalità di convocazione e di deliberazione dell'Assemblea

1. L'Assemblea dei consorziati, fatta eccezione per la prima adunanza che sarà riunita su iniziativa del Comune di Ladispoli, è convocata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione almeno una volta l'anno, oppure su richiesta del C.d.A. o di tanti consorziati che rappresentino almeno un terzo dei voti spettanti alla totalità dei consorziati espressi in carature millesimali.
2. L'avviso di convocazione deve indicare il luogo, il giorno, l'ora dell'adunanza, sia in prima che in seconda convocazione, e l'ordine del giorno; l'avviso dovrà essere inviato con qualsiasi mezzo che ne dimostri la trasmissione all'indirizzo risultante agli atti del Consorzio, almeno 20 giorni prima della data fissata per l'Assemblea. Non rilevano ad alcun effetto le modalità di convocazione una volta che risultino presenti tutti i membri dell'Assemblea.
3. L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, in caso di assenza od impedimento, dal Consigliere nominato dall'Assemblea stessa.
4. L'Assemblea Ordinaria è regolarmente costituita e può deliberare validamente:
 - in prima convocazione, con la presenza di tanti consorziati che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti alla totalità dei consorziati espressi in carature millesimali;
 - in seconda convocazione, con la presenza di tanti consorziati che rappresentino almeno un terzo dei voti spettanti alla totalità dei consorziati espressi in carature millesimali;
5. Le deliberazioni dell'Assemblea Ordinaria vengono assunte con la maggioranza dei voti dei soci presenti.
6. I soci morosi sono esclusi sia dal computo costitutivo che da quello deliberativo, pertanto, pur se presenti in assemblea, gli stessi non avranno né diritto di votazione né diritto di intervento.

Art. 15 – Funzioni e compiti dell'Assemblea

1. L'Assemblea Ordinaria è competente a discutere e deliberare nelle seguenti materie:

- approvazione del bilancio preventivo, del riparto delle spese e del bilancio consuntivo. I bilanci dovranno essere disponibili presso la sede sociale per la visura secondo le modalità di legge e comunque non meno di una settimana prima della seduta assemblea in cui si prevede l'approvazione. I voti contrari dovranno essere motivati;
- elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione del Consorzio;
- nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei relativi compensi;
- approvazione dei capitolati per i progetti esecutivi delle opere e delle eventuali varianti al progetto di lottizzazione e/o modifiche al relativo schema di Convenzione;
- regolamentazione dell'uso degli impianti e servizi consortili;
- regolamentazione dei tempi di attuazione, unitaria o frazionata, del comprensorio;
- proroga di durata del Consorzio come da art. 4 che precede;
- presa d'atto e/o approvazione delle tabelle millesimali del Consorzio;
- approvazione di regolamenti volti a disciplinare il proprio funzionamento nonché le modalità operative di esercizio del diritto di voto da parte dei consorziati;
- ogni altro argomento sottoposto alla sua attenzione dal Consiglio di Amministrazione o dal Presidente, ovvero proposto da almeno un terzo dei consorziati o delle carature millesimali attraverso sottoscrizione di specifica mozione.

2. L'Assemblea Straordinaria è competente unicamente a discutere e deliberare nelle seguenti materie:

- modificazione dello Statuto del Consorzio, anche per sopravvenute variazioni normative o per adempiere a modifiche intervenute in seno al PdL;
- sullo scioglimento anticipato del Consorzio;
- sulla nomina dei liquidatori.

3. Le deliberazioni dell'Assemblea Straordinaria devono essere assunte sia in prima che in seconda convocazione da almeno i due terzi del totale dei soci, con maggioranza qualificata del 60% delle carature millesimali.

Art. 16 - Consiglio di Amministrazione

1. Il Consiglio di Amministrazione si compone di nove membri nominati dall'Assemblea.

2. I membri del C.d.A. durano in carica tre anni e sono rieleggibili per un massimo di altri 2 mandati.

3. Al fine di garantire la presenza di adeguate professionalità in seno al Consiglio di Amministrazione, questo ultimo può essere composto, oltre che dai consorziati in regola con i pagamenti delle quote consortili, anche da figure esterne al Consorzio con comprovate capacità professionali, nel limite massimo di 3 componenti.

4. Il C.d.A. nomina fra i propri membri il Presidente, il quale dura in carica fino alla scadenza del mandato del Consiglio stesso ed è rieleggibile per un massimo di altri 2 mandati.
5. Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, mediante qualsiasi mezzo che ne dimostri la ricezione almeno tre giorni prima della data fissata per l'adunanza, almeno quattro volte l'anno; per eventuali urgenze il Consiglio di Amministrazione si convoca con ventiquattro ore di preavviso ed è validamente costituito con la presenza del 50% dei consiglieri. Non rilevano ad alcun effetto le modalità di convocazione una volta che risultino presenti tutti i membri del Consiglio.
6. Il C.d.A. è presieduto dal Presidente, ovvero in caso di assenza od impedimento, dal Vice Presidente, se individuato, o, in assenza di entrambi, dal Consigliere più anziano di età.
7. Il C.d.A. delibera a maggioranza assoluta dei presenti all'adunanza e, in caso di parità di voti, prevale il voto di chi presiede.
8. I membri del C.d.A. dovranno astenersi dalle votazioni al palesarsi di situazioni di conflitto di interessi.
9. I componenti del Consiglio di Amministrazione avranno diritto al rimborso delle sole spese vive sostenute per conto del Consorzio, ma non avranno diritto ad alcun gettone di presenza alle riunioni consortili.
10. Il Sindaco, o un suo delegato, può partecipare alle sedute del C.d.A., con facoltà di intervento, ma senza diritto di voto.

Art. 17 – Nomina del Consiglio di Amministrazione

1. Il Presidente provvede a convocare l'Assemblea, almeno 30 giorni prima della data fissata per la seduta contenente l'ordine del giorno per l'elezione dei membri del C.d.A..
2. Almeno 5 giorni prima della data fissata per la seduta, saranno presentate al Presidente, le candidature individuali al Consiglio di Amministrazione. I candidati dovranno autocertificare di non trovarsi in condizione di non eleggibilità prima della votazione.
3. All'atto della votazione per la nomina dei nove membri eletti dall'Assemblea, ogni consorziato potrà esprimere il proprio voto per un numero massimo di sei candidati.
4. I candidati saranno eletti secondo il numero dei millesimi ricevuti a preferenza o, in mancanza, o a parità di preferenza, secondo l'anzianità.
5. Non possono essere eletti membri del C.d.A. e ne decadranno al momento del verificarsi di quanto segue, coloro che abbiano i seguenti rapporti con il Consorzio stesso:
 - lavoro subordinato;
 - lavoro autonomo e di collaborazione;
 - fornitori;
 - contenzioso a qualsiasi titolo.
6. In caso di vacanza, morte o dimissione di alcuno dei membri del C.d.A., subentrerà il primo dei non eletti.

Art. 18 – Funzioni e compiti del Consiglio di Amministrazione

1. Al Consiglio di Amministrazione compete la gestione e l'amministrazione del Consorzio per tutte le attività che non siano di esclusiva competenza dell'Assemblea dei consorziati.

2. In particolare, ed a puro titolo esemplificativo, il Consiglio di Amministrazione provvede in ordine alle seguenti materie:

- approvazione dei progetti di bilancio preventivo, riparto delle spese e bilancio consuntivo;
- gestione del fondo consortile, riscossione dei contributi ed effettuazione dei pagamenti;
- determinazione delle carature in relazione alle adesioni al Consorzio ovvero alle alienazioni parziali di terreni dei consorziati, aggiornando la relativa tabella;
- avvio delle eventuali procedure espropriative, anche di concerto con il Comune, ai fini del conseguimento della piena disponibilità delle aree pubbliche del comparto edificatorio;
- avvio delle eventuali procedure monitorie ed esecutive nei confronti dei Soci morosi nel pagamento delle quote consortili;
- approvazione e deliberazione degli incarichi per i compiti amministrativi e legali e degli eventuali ulteriori integrativi incarichi tecnici progettuali necessari al perseguimento dei fini consortili, stabilendone il compenso fermo restando il rispetto delle norme di legge e dei regolamenti pubblici sulle opere a scomputo;
- approvazione e deliberazione degli atti d'obbligo richiesti, con assunzione in nome e per conto dei consorziati delle necessarie fidejussioni, e con mandato al Presidente per la relativa sottoscrizione, nel rispetto della Convenzione e del mandato assembleare;
- approvazione e deliberazione per la stipula, da parte del Presidente, della convenzione urbanistica con il Comune di Ladispoli;
- attuazione dei progetti per opere ed infrastrutture pubbliche;
- affidamento di appalti e forniture per la realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche, autorizzando il Presidente alla stipula dei relativi contratti;
- cessione delle aree, impianti ed opere pubbliche realizzate al Comune di Ladispoli;
- esecuzione di tutti gli atti deliberati dall'Assemblea.

3. Il Consiglio può delegare il Presidente per specifiche attività di competenza del Consiglio stesso.

Art. 19 - Presidente del Consiglio di Amministrazione

1. Al Presidente spettano tutti i compiti e le responsabilità di cui alle procure conferite dai consorziati, nonché i compiti assegnati dal presente Statuto.

2. Il Presidente è il legale rappresentante del Consorzio. Egli rappresenta il Consorzio sia di fronte a terzi che in giudizio.

3. Il Presidente ha la firma sociale sugli atti che impegnano il Consorzio, sia nei riguardi dei soci, che nei riguardi dei terzi.

4. Il Presidente svolge tutte le attività riguardanti la completa attuazione degli interventi del Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e del C.d.A., la sottoscrizione in nome e per conto dei consorziati di tutti gli atti e negozi deliberati dal Consorzio, la rappresentanza nei confronti del Comune di Ladispoli e degli altri Enti per la sottoscrizione di progetti, istanze, atti, convenzioni, atti comunque denominati necessari all'attuazione del Piano di Lottizzazione.

5. Spetta in particolare al Presidente:

- eseguire le deliberazioni dell'Assemblea e del Consiglio;
- sottoscrivere in nome e per conto del Consorzio tutti gli atti e negozi deliberati dall'Assemblea o dal Consiglio;
- rappresentare i consorziati nei confronti del Comune di Ladispoli ed altri Enti per la sottoscrizione dei progetti, istanze, atti d'obbligo, convenzione, atti di cessione, ecc.
- eseguire tutti o parte dei compiti demandati al Consiglio di Amministrazione, ove da questo delegato.

Art. 20 – Collegio Sindacale

1. L'Amministrazione e gestione del Consorzio sarà soggetta al controllo del Collegio Sindacale cui spettano i compiti e le attribuzioni previste dalle disposizioni vigenti per le società di capitale.
2. Il Collegio è composto da tre membri effettivi e due supplenti, che sono eletti dall'Assemblea e prescelti anche fra non appartenenti al Consorzio, durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Il Presidente del Collegio Sindacale viene eletto nel suo seno dal Collegio stesso.

Art. 21 – Scioglimento del Consorzio

1. In caso di scioglimento del Consorzio si deve procedere alla designazione dei liquidatori. I residui attivi o passivi sono ripartiti tra i consorziati in proporzione alle rispettive quote.

Art. 22 – Controversie

1. Eccezion fatta per le ipotesi di mancato pagamento degli oneri consortili, relativamente alle quali troverà applicazione la procedura monitoria di cui agli artt. 633 e ss c.p.c., qualora insorgessero controversie fra i soci, ovvero fra i soci ed il Consorzio e/o i suoi organi statutari per fatti inerenti l'attività dello stesso, troveranno applicazione le procedure di conciliazione previste dalla legislazione vigente *ratione temporis*.

Art. 23 – Foro competente

1. Per eventuali controversie il Foro competente è quello di Civitavecchia.