

**CONSORZIO
“TIBERIA DI SPERLONGA”**

**STATUTO
E
REGOLAMENTO**

Approvati dall'Assemblea Straordinaria il 3 - 7 - 1958

(rog. notaro Clementi, n° 154476)

Approvati dal Comune di Sperlonga il 18 - 12 - 1958 (Atto 59)

Visti dalla Prefettura di Latina il 4 - 4 - 1959 (Div. 40 - N° 2873)

**con successive modifiche ed integrazioni: Assemblea Straordinaria
21.04.1960 e Assemblea Straordinaria 10.02.1971**

Variazioni proposte sino al 2 maggio 2008

Variazioni proposte sino al 27 maggio 2008

Sede legale: c/o Studio Service Galli; Via C. Colombo, 78

04029 SPERLONGA (prov. Latina)

Te. 0771 - 54.84.81 - studio.galli@katamail.com

*Lo Statuto ed il Regolamento originali (1956 - 1958) sono stati redatti dall'Avv.
Orazio Ammassari e dal Dott. Francesco Lucrezio.*

INDICE

STATUTO

Art. 1 - Regime giuridico e Sede .	pag.	4
» 2 - Scopo e durata	»	4
» 3 - Territorio consorziale e perimetro	»	5
» 4 - Utenti obbligatori	»	5
» 5 - Utente eventuale - Ampliamento	»	6
» 6 – Patrimonio	»	6
» 7 - Organi del Consorzio .	»	7
» 8 - Assemblea Generale .	»	7
» 9 - Attribuzioni dell'Assemblea Generale e maggioranze	»	9
» 10 - Voti e votazioni nell'Assemblea Generale	»	10
» 11 - Consiglio d'Amministrazione	»	10
» 12 -.Attribuzioni del Consiglio 'd'Amministrazione	»	12
» 13 - Comitato Esecutivo	»	13
» 14 - Presidente del Consorzio	»	14
» 15 - Segretario	»	15
» 16 - Revisori dei Conti	»	15
» 17 - Collegio degli Arbitri	»	16
» 18 - Regolamenti consorziali	»	16
» 19 – Diritto di Voto e Conflitti di interessi	»	17
» 20 - Verbali delle adunanze	»	17
» 21 - Deliberazioni riguardanti pubblici servizi .	»	18
« 22 - Pubblicazione delle deliberazioni e reclami	»	18

REGOLAMENTO

Art. 1 – Premessa	»	19
» 2 - Servizi amministrativo e tecnico del Consorzio	»	19

»	3 - Esercizio finanziario	»	20
»	4 - Programmi e piani di lavori	»	20
»	5 - Aste e appalti	»	21
»	6 - Disciplina consorziale	»	21
»	7 - Norme generali per l'esecuzione di opere – Comitato di Architettura	»	22
»	8 - Catasto	»	23
»	9 - Classificazione delle proprietà consorziate; quote di contribuenza; criteri di determinazione dei contributi e dei voti.	»	23
»	10 –Modifiche al Regolamento	»	28

STATUTO

CAP. I

REGIME GIURIDICO - SEDE - SCOPO - TERRITORIO

REGIME GIURIDICO - SEDE

ART. 1.

Il Consorzio Tiberia di Sperlonga è retto dal presente Statuto e per tutto quanto lo Statuto stesso non disponga dalle disposizioni di legge, in quanto compatibili contenute nel Codice Civile ed in qualsiasi altra norma legislativa che regola i Consorzi che si propongono scopi come quelli di cui all'art. 2 che segue.

Il Consorzio ha sede in Sperlonga.

[E' stata tolta menzione di uffici amministrativi a Roma]

ART.2.

SCOPO E DURATA

Il Consorzio ha lo scopo di mantenere, esercire, ricostruire ed eseguire le opere stradali, quelle per l'approvvigionamento idrico, per la regolarizzazione del deflusso delle acque, per approvvigionamento dell'energia elettrica ed in genere ha lo scopo di eseguire tutte le opere e svolgere tutte le attività collettive connesse con quelle sopra specificate ed: interessanti le zone comprese nel suo perimetro, ivi comprese le opere ed i miglioramenti previsti dalla legge 25-7-1952 N. 91 e successive modificazioni ed aggiunte.

In particolare esso provvede:

- a) alla progettazione, alla esecuzione, ed al finanziamento delle opere che interessano totalmente ed anche parzialmente la collettività, anche mediante esecuzione di opere di sostegno, difesa e regolamentazione dei fossi e corsi d'acqua esistenti nel perimetro del Consorzio, anche se a carattere torrenziale;
- b) alla progettazione, alla esecuzione ed al finanziamento delle opere di interesse non collettivo se richieste dagli interessati ed a spese dei medesimi;
- c) alla manutenzione ed all'esercizio delle opere e degli impianti che interessano totalmente o anche parzialmente la collettività;
- d) all'attuazione delle misure che si ritenessero necessarie per lo sviluppo e il potenziamento della zona **[tolto: anche mediante piantagioni arboree sulle strade ed aree]** di proprietà del Consorzio.

e) a proporre programmi di sviluppo, miglioramento e razionalizzazione dell'assetto urbanistico di tutto o parte del territorio di sua competenza, compatibilmente con la vocazione turistico – ambientale.

La durata del Consorzio è indeterminata.

ART. 3.

TERRITORIO CONSORZIALE E PERIMETRO

Il territorio del Consorzio ha la superficie totale di circa ha. 400 (ettari quattrocento).

Il territorio del Consorzio è delimitato dal seguente perimetro:

Mare Tirreno, **proprietà** Scalfati, Comune di Sperlonga, Comune di Fondi, Comune di Itri, proprietà **Steinhaus**. Tutto secondo la linea riportata dalla corografia allegata che forma parte integrante e sostanziale del presente Statuto e nella quale il territorio stesso è circoscritto in rosso.

CAP. II

UTENTI E PATRIMONIO

ART. 4.

UTENTI OBBLIGATORI

Fanno parte del Consorzio i proprietari dei fondi ed eventuali sovrastanti costruzioni compresi nel perimetro di cui all'art. 3 assegnati e ricevuti dalla Cooperativa Agricola Tiberia. Essi si obbligano anche per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, di fare parte del Consorzio come sopra costituito. Ne fanno quindi parte anche tutti coloro che per acquisto, cessione od altro siano subentrati, anche parzialmente, ai proprietari loro danti causa. L'appartenenza al Consorzio, sia per i partecipanti originari, sia per quelli che, a qualsiasi titolo, acquistano dai primi e successivamente, non può essere derogata e qualsiasi patto contrario è nullo. Pertanto i proprietari predetti che tra- sferiscono in tutto o in parte la loro proprietà per atti tra vivi sono tenuti a richiamare nell'atto di trasferimento l'obbligo per l'acquirente di appartenere al Consorzio. Inoltre, gli atti di trasferimento vanno comunicati al Consorzio entro tre mesi dalla loro formazione; in caso contrario, i danti causa a titolo particolare resteranno obbligati nei confronti del Consorzio. Per le successioni per causa di morte, gli eredi legittimi e testamentari o i legatari subentreranno nella posizione del de cuius con effetto dall'apertura della successione.

ART. 5.

UTENTE EVENTUALE - AMPLIAMENTO

Usufruiscono dei benefici spettanti ai consorziati anche i proprietari di terreni adiacenti, sui quali sia possibile estendere o sui quali sia di fatto esteso il godimento delle opere interessanti il perimetro consorziale; tali beneficiari sono tenuti a sopportare l'onere dei contributi anche per le valorizzazioni già realizzate, come se fossero consorziati.

E' anche possibile ampliare il territorio del Consorzio, qualora ciò, sia richiesto dai proprietari di terreni adiacenti che rappresentino almeno il quaranta per cento della superficie da annettersi e ciò sia deliberato dall'Assemblea su proposta del Consiglio d'Amministrazione, ed anche quando l'ampliamento venga concordato, per il miglior raggiungimento dei fini del Consorzio nell'interesse dei consorziati e dei consorziandi, fra le autorità competenti ed il Consiglio di Amministrazione, e infine quando sia disposto sempre per il miglior raggiungimento dei detti fini dalle stesse autorità competenti.

ART. 6.

PATRIMONIO

Il patrimonio del Consorzio è costituito dall'insieme delle opere e delle aree di proprietà collettiva ed indivisa, originariamente, di proprietà di privati o della cooperativa Tiberia che vendette o consegnò terreni ricadenti nei limiti del territorio consorziale, nonché dall'insieme delle opere e delle aree che saranno conferite al Consorzio dai privati consorziati od interessati alla zona, e particolarmente sarà costituito:

— dalle aree stradali, piazze, relitti ed aree di uso e di interesse generale dalle aree che si rendessero superflue ad usi di interesse generale e come tali riconosciute con delibera del Consiglio di Amministrazione;

- dagli impianti in genere di uso collettivo, dagli immobili consorziali e dalle attrezzature varie occorrenti per il potenziamento e lo sviluppo della zona;
- dai contributi consorziali;
- dalle eventuali opere d'interesse collettivo, che, eseguite da privati, venissero al Consorzio stesso conferite per assicurare il loro mantenimento nell'interesse della collettività.
- **da eventuali marchio e logo consortili**

CAP. III
RAPPRESENTANZA CONSORZIALE
ART. 7.
ORGANI DEL CONSORZIO

Sono organi del Consorzio:

- a) l'Assemblea Generale;
- b) il Consiglio di Amministrazione;
- c) il Comitato Esecutivo;
- d) il Presidente;
- e) i Revisori dei Conti;
- f) il Collegio degli Arbitri.

ART. 8.
ASSEMBLEA GENERALE - COSTITUZIONE
CONVOCAZIONE - FUNZIONAMENTO

L'Assemblea Generale è costituita da tutti i proprietari dei fondi compresi nel territorio del Consorzio e quindi iscritti nel Catasto Consorziato, nonché da coloro i quali ne siano ammessi a far parte.

I consorziati pro indiviso saranno rappresentati **dal proprietario della comunione designato da almeno il 50 % +1 delle quote di proprietà.**

L'Assemblea è convocata almeno due volte all'anno, e ogni qualvolta lo deliberi il Consiglio di Amministrazione o ne facciano richiesta tanti consorziati che, riuniti insieme, rappresentino almeno il quarto del totale dei voti di tutti i consorziati.

Nel caso in cui un gruppo territorialmente definito ritenesse necessario convocare l'assemblea per la approvazione di opere specificamente pertinenti il suo territorio e quindi totalmente a carico delle quote di contribuzione consortile di sua pertinenza, anche ai sensi del Regolamento (Art. 9 ultimo comma di pag. 26), e nel caso di urgenza della esecuzione di tali opere, è sufficiente che richieda la convocazione della Assemblea la maggioranza dei soci ascrivibili al gruppo territoriale stesso.

L'Assemblea tanto ordinaria che straordinaria è convocata dal Presidente mediante avviso da affiggersi nell'Albo Consorziato a Sperlonga **[e negli uffici di Roma]** almeno quindici giorni prima di quello fissato ed inoltre mediante lettera raccomandata inviata per posta o consegnata a mano ai singoli consorziati, ovvero

per fax o per posta elettronica, [spediti almeno 15 giorni prima della data della assemblea stessa.](#)

In tale avviso e nelle lettere deve essere indicato il luogo, il giorno, l'ora della riunione in prima e seconda convocazione che deve seguire di almeno 24 ore dalla prima.

In prima convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita quando siano presenti o rappresentati tanti consorziati che dispongano di almeno della metà della somma dei voti spettanti a tutti i consorziati **aventi diritto di voto ai sensi di quanto stabilito all'Art. 19 di questo Statuto**; in seconda convocazione è regolarmente costituita **quando siano presenti o rappresentati tanti consorziati che dispongano di almeno un quinto della somma dei voti spettanti a tutti i consorziati aventi diritto di voto (Art. 19)** qualunque sia il numero dei voti di cui dispongono gli intervenuti salvo le eccezioni di cui. all'art. 9.

I consorziati senza diritto di voto (Art. 19) potranno peraltro partecipare alle assemblee, pur restando esclusa la loro partecipazione al voto.

Nel caso di Assemblee Generali in seconda convocazione, che riguardino votazioni concernenti l'approvazione di bilanci consuntivi e preventivi non è richiesta alcuna limitazione di quorum, limitatamente alle votazioni su tali argomenti..

I consorziati possono partecipare all'Assemblea Generale a mezzo di altra persona che li rappresenta a tutti gli effetti, purché munita di delega.

E' ammesso il cumulo delle deleghe fino ad un massimo di **dieci** a favore di una stessa persona.

Per quanto riguarda i condomini interni al Consorzio, essi potranno essere rappresentati dall'amministratore o da altro condòmino regolarmente delegato, il quale esprime il voto corrispondente al valore del condominio stesso, costituito dalla somma di tutti i voti dei singoli condòmini aventi diritto di voto (Art. 19), qualunque sia il loro numero

Nel caso in cui condòmini aventi diritto di voto (Art. 19) desiderassero esprimere voto diverso da quello delegato all'amministratore (o da altro condòmino regolarmente delegato) potranno esprimersi individualmente, dissociando il loro voto da quello dell'amministratore.

L'assemblea è presieduta [da un socio designato dalla Assemblea.](#)

Funziona generalmente da Segretario, il Segretario del Consorzio oppure altra persona designata dal Presidente dell'Assemblea. Per le votazioni funzionano da scrutatori due membri scelti dagli intervenuti tra i presenti al momento dell'apertura dell'adunanza. Il verbale dell'adunanza deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e, quando occorra, dagli scrutatori.

ART. 9.

ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA GENERALE E MAGGIORANZE

Spetta all'Assemblea Generale:

- 1) eleggere i componenti il Consiglio di Amministrazione e fra i medesimi il Presidente;
- 2) autorizzare impegni di spesa che portino la somma degli oneri a carico di tutti i consorziati in uno stesso esercizio oltre il limite di venticinque mila euro, con le maggiorazioni annuali in base all'indice ISTAT **calcolati a partire dal primo gennaio 2008**, di competenza del Consiglio di Amministrazione;
- 3) deliberare sulle modifiche dello Statuto consorziale **e/o** sull'ampliamento del territorio nel caso previsto dall'art. 5;
- 4) deliberare sull'eventuale scioglimento del Consorzio;
- 5) nominare i Revisori dei Conti e determinare il relativo compenso;
- 6) nominare i membri del Collegio degli Arbitri ed il loro Presidente;
- 7) deliberare sul bilancio preventivo ed approvarlo;
- 8) deliberare sul bilancio consuntivo ed approvarlo;
- 9) prendere deliberazioni e dare l'approvazione sugli atti e sulle questioni che le verranno sottoposti dal Consiglio di Amministrazione;
- 10) approvare i regolamenti contenenti le norme da seguire per la determinazione e l'esazione dei contributi consortili e dei voti da attribuire a ciascun consorziato nonché le disposizioni di carattere generale e particolare che dovranno essere osservate nelle costruzioni di qualsiasi genere perché esse si armonizzino con le esigenze panoramiche ed artistiche del complesso.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

Per le deliberazioni di cui al punto 3 è richiesta in ogni caso la presenza dei consorziati che rappresentino almeno il 50 % **+ 1** del totale dei voti **dei consorziati aventi diritto di voto**. Per deliberare lo scioglimento del Consorzio di cui al punto 4 occorre il voto favorevole di tanti consorziati che rappresentino almeno il 60 per cento della somma dei voti spettanti a tutti i consorziati.

ART. 10.

VOTI E VOTAZIONI NELL'ASSEMBLEA GENERALE

I. voti di cui può disporre ciascun consorziato sono stabiliti dal Regolamento, in funzione dell'estensione **e della qualità dei terreni** e del valore **degli edifici**. Il regolamento sarà approvato dall'Assemblea dei consorziati come dall'articolo precedente.

Dal 15 al 25 ottobre di ogni anno debbono essere pubblicati mediante affissione agli albi consorziali di Sperlonga a cura del Consiglio di Amministrazione le liste aggiornate di tutti i consorziati; tali liste devono specificare i voti a cui ogni consorziato ha diritto con la giustificazione dei voti attribuitigli, nonché la somma dei voti risultante a tutto il complesso dei consorziati.

Entro il 31 ottobre debbono essere presentati gli eventuali reclami contro le liste da parte dei consorziati al Consiglio di Amministrazione.

Questo entro venti giorni deve comunicare agli interessati le sue decisioni motivate in merito ai reclami.

Le decisioni del Consiglio sono esecutive.

I voti specificati dalle liste ed eventualmente modificati dietro reclamo, sono attribuiti ad ogni consorziato nelle eventuali votazioni di Assemblea. Dovranno effettuarsi a scrutinio segreto e per scheda le votazioni relative alla elezione dei Consiglieri e del Presidente, salvo che l'Assemblea non vi proceda per acclamazione all'unanimità

Dovranno inoltre effettuarsi a scrutinio segreto e per scheda le votazioni relative a deliberazioni concernenti persone, nonché quelle per le quali ciò sia richiesto da tanti consorziati che rappresentino almeno un quinto dei voti complessivamente spettanti a tutti i presenti.

Salvo il caso di unanimità le votazioni si fanno per appello nominale.

ART. 11.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE COMPOSIZIONE - FUNZIONAMENTO

Il Consiglio di Amministrazione è composto **da sei a** dodici membri eletti dall'Assemblea Generale tra i consorziati. **Il numero dei membri è deciso dalla Assemblea.**

Il Consiglio di Amministrazione dura in carica due anni. I consiglieri, al termine del biennio, sono sempre rieleggibili.

Possono essere eletti Consiglieri i consorziati. **Nel caso di consorziati proprietari in parte indivisa, potranno essere eletti se rappresentanti (direttamente o per delega) almeno due terzi della proprietà.**

Non sono eleggibili a far parte del Consiglio di Amministrazione:

- a) coloro che abbiano liti pendenti con il Consorzio;
- b) coloro che avendo un debito liquido ed esigibile verso il Consorzio, si trovino legalmente in mora;
- c) coloro che siano stati condannati per delitti non dolosi con pena superiore a tre anni comminata con sentenza definitiva;
- d) coloro che abbiano in appalto lavori e forniture consorziali.

Il verificarsi di qualcuna delle circostanze sopra citate per un consigliere in carica produce la decadenza immediata dalla carica stessa.

Quando le elezioni dei consiglieri e del presidente avvengono per scrutinio segreto e per scheda risultano eletti i primi, fino alla copertura dei posti disponibili, che abbiano riportato il maggior numero di voti senza che sussistano dei minimi di voti da riportare. A parità di voti' risulta eletto il più anziano di età. Qualora qualcuno dei primi risulti ineleggibile, oppure rifiuti la carica, o a voce, seduta stante, o per iscritto entro dieci giorni dal l'Assemblea Generale, subentrando nella carica di consiglieri coloro che succedono in ordine decrescente di voti riportati. Analogamente si procede quando anche successivamente qualche consigliere cessi dalla carica per qualsiasi motivo. La sostituzione si effettua per semplice decisione del Consiglio di Amministrazione da prendersi alla prima adunanza. Quando le elezioni dei Consiglieri avvengono per acclamazione alla unanimità, se uno o più Consiglieri venissero a mancare, gli altri provvedono a sostituirli con deliberazione approvata dal Collegio dei Revisori dei Conti. I Consiglieri così nominati restano in carica fino alla prossima Assemblea. Le votazioni del Consiglio di Amministrazione si effettuano normalmente per alzata di mano e se del caso per appello nominale. Si effettuano invece a scrutinio segreto per l'attribuzione di cariche particolari, per deliberazioni concernenti persone ed in tutti i casi in cui ciò sia richiesto da almeno un terzo dei consiglieri.

Per le votazioni a scrutinio segreto il Presidente deve consegnare ai consiglieri, durante la seduta, le schede timbrate e siglate. Prima, durante e dopo le votazioni, gli scrutatori sono tenuti ai controlli ed ai compiti come per le votazioni delle Assemblee Generali.

Per la firma dei verbali vale quanto disposto per le Assemblee Generali.

I Consiglieri che siano assenti da tre sedute successive del Consiglio di Amministrazione, senza giustificato motivo, decadono dalla carica; la decadenza è pronunciata dal Consiglio, previa contestazione all'interessato.

ART. 12.

ATTRIBUZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Spetta al Consiglio di Amministrazione:

- 1) nominare nel suo seno un Comitato esecutivo composto di sei membri;
- 2) designare il Segretario;
- 3) deliberare la convocazione dell'Assemblea Generale e stabilire i relativi ordini del giorno;
- 4) preparare il bilancio preventivo e consuntivo tenendo distinte le gestioni di carattere generale da quelle di carattere speciale;
- 5) predisporre tutti i provvedimenti e le proposte da sottoporre all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea Generale;
- 6) approvare preventivamente i progetti delle opere da eseguire, stabilendo caso per caso, se i lavori e le forniture debbano effettuarsi a seguito di licitazione privata, di trattative private, per cottimo, in amministrazione diretta, ecc.;
- 7) approvare i collaudi delle opere eseguite;
- 8) deliberare le contrattazioni dei mutui e finanziamenti in genere ed autorizzare il Presidente a contrarre mutui ed accettare i finanziamenti stessi;
- 9) curare la esecuzione di tutte le opere e misure relative a nuove costruzioni ovvero alla manutenzione e conservazione delle opere esistenti ovvero riguardanti il potenziamento, il miglioramento e lo sviluppo agricolo, forestale, edilizio del territorio consortile.
- 10) deliberare l'acquisto e la vendita di beni mobili ed immobili, le permuta, gli affitti, la costituzione di servitù attive e passive, la costituzione e la cancellazione di ipoteche ed ogni altro annotamento ipotecario;
- 11) provvedere alla gestione ed all'esercizio degli impianti e delle attività che il Consorzio abbia assunto direttamente per deliberazione del l'Assemblea Generale;
- 12) provvedere alla gestione dell'esercizio degli impianti che il consorzio, in attuazione del suo scopo, abbia costruito per i servizi comuni e delle attività che esso abbia assunto direttamente per deliberazione dell'Assemblea Generale;
- 13) dare concessioni di licenze nei limiti che saranno fissati da un eventuale regolamento;
- 14) predisporre il Regolamento organico e disciplinare per gli impiegati del Consorzio, i regolamenti per i singoli servizi e gli altri regolamenti previsti dal presente Statuto;

- 15) predisporre e deliberare sui regolamenti per la determinazione e l'esazione dei contributi, per l'attribuzione dei voti spettanti a ciascun consorziato e per le norme da seguire nelle costruzioni di ogni genere;
- 16) nominare e licenziare il personale;
- 17) deliberare sul servizio di esattoria e tesoreria;
- 18) approvare i ruoli di contribuenza;
- 19) pronunciarsi sui reclami di ogni genere presentati dai consorziati;
- 20) costituire eventuali commissioni tecniche, amministrative e legali e redigere il regolamento per il funzionamento delle commissioni stesse;
- 21) autorizzare tutte le spese e provvedere in genere alla ordinaria ed alla straordinaria amministrazione in conformità alle norme dello Statuto ed alle deliberazioni dell'Assemblea Generale; nonché assolvere tutti i compiti prescritti dal presente Statuto;
- 22) prendere sotto la sua responsabilità a maggioranza assoluta provvedimenti di urgenza, che rientrino nella competenza dell'Assemblea Generale, quando la urgenza sia effettivamente tale da non permettere la sua convocazione; salvo a convocare entro quaranta giorni l'Assemblea stessa per la ratifica dei provvedimenti presi;
- 23) deliberare sull'ampliamento del territorio del Consorzio nei casi di sua competenza;
- 24) autorizzare. impegni di spese che non portino la somma degli oneri a carico della totalità dei consorziati oltre i limiti di 25.000,00 Euro, aumentati ogni anno in base agli indici ISTAT **calcolati a partire dal primo gennaio 2008**, per un solo esercizio.
- 25) autorizzare il Presidente o suo delegato a prendere contatti ed effettuare consultazioni, anche di natura tecnica, per la predisposizione del programmi di cui all'art. 2 lett. e).
- 26) nominare il Vice Presidente.

ART. 13.

COMITATO ESECUTIVO

Il Consiglio di Amministrazione si avvale, per la messa in atto delle proprie decisioni, di un organismo operativo, denominato Comitato Esecutivo.

Il Comitato esecutivo è composto di **tre a sei consiglieri, variabili in funzione del numero dei membri del consiglio di amministrazione**, ivi compresi il Presidente e il Vice Presidente **ed il Segretario. Il numero dei membri è definito dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio.**

Il Comitato esecutivo funziona con le attribuzioni e con le norme fissate dal Consiglio di Amministrazione, **dal quale viene nominato.**

ART. 14. PRESIDENTE DEL CONSORZIO

Il Presidente del Consorzio è eletto dall'Assemblea Generale fra i dodici che in seguito a votazione sono risultati eletti membri del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione elegge nel suo seno un Vice presidente.

Il Presidente ha la rappresentanza legale del Consorzio e pertanto lo rappresenta in giudizio ed in tutti i rapporti con le pubbliche autorità, con i singoli consorziati e con i terzi.

Egli presiede il Consiglio di Amministrazione, apre e chiude le relative sedute, dirige le discussioni e proclama l'esito delle votazioni.

Spetta al Presidente:

- 1) convocare l'Assemblea Generale, quando ciò, sia stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione o da tanti soci che rappresentino almeno un quarto della somma dei voti spettanti a tutti i consorziati. Convocare il Consiglio di Amministrazione secondo le norme dello Statuto;
- 2) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea Generale e del Consiglio di amministrazione e firmare tutti gli atti e contratti relativi alla amministrazione del Consorzio;
- 3) curare l'esatta assegnazione alle singole gestioni delle entrate e delle spese del Consorzio;
- 4) sovrintendere al buon andamento degli uffici e dei lavori;
- 5) promuovere le azioni possessorie e tutte quelle di natura urgente;
- 6) ordinare i pagamenti e, le riscossioni;
- 7) esercitare l'alta vigilanza sull'andamento dell'amministrazione e in specie sulla regolare tenuta delle scritture contabili, dei registri catastali, facendo ogni anno praticare d'ufficio, contro pagamento, della tassa di voltura, i trapassi di proprietà che risultano dal registro del Catasto ufficiale;
- 8) firmare i ruoli di contribuenza secondo i bilanci approvati e le classifiche in vigore;
- 9) promuovere dallo Stato o da altri Enti l'eventuale concessione di opere e di richiedere l'eventuale liquidazione di contributi statali o di altri Enti;
- 10) firmare le delegazioni di pagamento sui contributi consorziali il cui rilascio sia stato autorizzato dal Consiglio;
- 11) fare eseguire di ufficio ripristini alle opere danneggiate provvedendo ad attribuire e ad ottenere il rimborso delle relative spese a carico del consorziato che ha provocato il danno, ove il consorziato stesso non provveda direttamente su richiesta del Presidente;

12) adottare nei casi di assoluta ed effettiva urgenza, sentito il Comitato esecutivo, i provvedimenti di competenza del Consiglio di amministrazione con l'obbligo di chiederne sanatoria alla prima seduta da convocarsi entro dieci giorni.

In caso di assenza o di impedimento, il Presidente è sostituito dal Vice Presidente. In caso di cessazione dalla carica per qualsiasi motivo del Presidente il Consorzio è retto dal Vice Presidente con i relativi poteri fino, alla convocazione dell'Assemblea.

Il voto del Presidente ha la prevalenza in caso di parità per la formazione della maggioranza.

ART. 15. SEGRETARIO

Un membro del Consiglio di Amministrazione viene designato dal Consiglio stesso come Segretario.

Egli ha i seguenti compiti:

- 1) fungere da Segretario nelle sedute del Consiglio;
- 2) coadiuvare il Presidente in tutte le sue mansioni;
- 3) essere depositario dei registri e documenti consorziali della cui tenuta è responsabile;
- 4) firmare con il Presidente i mandati di pagamento;
- 5) curare la compilazione annuale delle liste dei consorziati con l'indicazione motivata dei voti a ciascuno attribuiti.

ART. 16. REVISORI DEI CONTI

I Revisori dei Conti sono nominati in numero di cinque dall'Assemblea Generale. Possono essere nominati Revisori dei conti anche persone estranee al Consorzio, non mai i membri del Consiglio di Amministrazione.

Durano in carica per lo stesso periodo fissato per il Consiglio di amministrazione ed hanno tutti i poteri, le facoltà, gli obblighi e le mansioni dei sindaci delle Società commerciali.

ART. 17.

COLLEGIO DEGLI ARBITRI

Il Collegio degli Arbitri costituito per la soluzione stragiudiziale delle vertenze che possono insorgere tra gli utenti ed il Consorzio, è composto di cinque membri dei quali tre permanenti nominati dalla Assemblea Generale anche fra gli estranei al Consorzio, e due nominati di volta in volta, uno per ciascuno da ognuna delle parti in causa. I membri permanenti durano in carica due esercizi e sono rieleggibili.

Al giudizio arbitrale debbono essere deferite tutte le controversie che possono insorgere fra i consorziati ed il Consorzio, tra i consorziati fra loro.

Gli arbitri giudicano quali arbitri irrituali e la loro decisione è impugnabile con ricorso all'Autorità giudiziaria nei soli casi espressamente previsti dalla legge.

La procedura da seguirsi e le norme da applicarsi per le nomine degli arbitri permanenti sono le stesse disposte per le elezioni dei Consiglieri.

Il presidente del collegio arbitrale viene eletto dai membri permanenti e fissa alle parti il termine perentorio e le modalità per la nomina dei loro arbitri.

L'arbitro di parte consorziale è nominato dal Consiglio di Amministrazione.

In casi di mancata nomina nel termine fissato l'arbitro o gli arbitri di parte saranno nominati dal Presidente della Camera di Commercio di Latina su richiesta del Presidente del Collegio degli Arbitri

ART. 18.

REGOLAMENTI CONSORZIALI

I Regolamenti consorziali predisposti dal Consiglio di Amministrazione a norma dell'art. 12 ed approvati dalla Assemblea a norma dell'art. 9 debbono contenere, in particolare:

- a) le norme per la determinazione dei contributi e per la loro esazione;
- b) le norme per la determinazione dei voti spettanti a ciascun consorziato.

Con l'approvazione dell'Assemblea i Regolamenti acquistano forma obbligatoria per tutti i consorziati e loro aventi causa a qualsiasi titolo.

I Regolamenti consorziali non potranno essere modificati se non in forza di delibera della Assemblea dei consorziati.

CAP.V

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 19.

DIRITTO DI VOTO E CONFLITTI D'INTERESSI

Il diritto di voto non può essere esercitato dal consorziato non al corrente con il pagamento dei contributi consortili o di somme dovute al Consorzio per qualunque altro titolo.

Il numero dei voti spettanti ai consorziati e per i quali **possa o non possa** essere esercitato il diritto di voto, è computato ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea.

Il diritto di voto non può essere esercitato dal consorziato nelle deliberazioni in cui egli ha, per conto proprio o di terzi, uno specifico interesse in contrasto con il Consorzio in relazione all'oggetto delle deliberazioni e in tutti gli altri casi previsti dalle disposizioni del Codice Civile e dalle leggi speciali in materia.

Il diritto di voto attribuibile al complesso dei proprietari consorziati di un bene indiviso è ammesso se tale complesso è in regola per almeno 2/3 degli obblighi di cui al primo comma del presente Articolo. Tale ammissibilità non esime peraltro il complesso dei proprietari consorziati di un bene indiviso dal mettersi in regola al 100 %. Tutti i proprietari consorziati pro indiviso saranno ritenuti solidali nell'adempiere a tali obblighi.

Gli Amministratori non possono votare nelle deliberazioni riguardanti la loro responsabilità e in tutti gli altri casi previsti dalle leggi.

ART. 20.

VERBALI DELLE ADUNANZE

Per ogni adunanza degli organi consorziali viene redatto un verbale, dal quale devono risultare la data in cui sono stati diramati gli inviti, la data, l'ora ed il luogo della convocazione, il nome degli intervenuti, la constatazione della legalità dell'adunanza, gli argomenti i scritti all'ordine del giorno, il riassunto della discussione e le deliberazioni adottate distintamente per ciascun argomento. **Prima della chiusura della Assemblea il Presidente ordina la lettura integrale del verbale della Assemblea stessa e successivamente il verbale viene firmato dal Presidente della Assemblea e dal Segretario delle sedute.**

ART. 21.

DELIBERAZIONI RIGUARDANTI PUBBLICI SERVIZI

Tutte le volte che il Consiglio di Amministrazione o l'Assemblea Generale devono prendere deliberazioni relative ai pubblici servizi, deve inviarsi avviso di convocazione per partecipare alla, seduta anche al Sindaco del Comune di Sperlonga, il quale, personalmente o per mezzo del Segretario Comunale munito di apposita delega, partecipa alla riunione dell'organo convocato e, limitatamente alle questioni relative ai pubblici servizi, partecipa alle votazioni e dispone di un numero di voti pari al trenta per cento della somma dei voti, di cui dispongono tutti gli altri presenti alla riunione, siano essi consorziati o consiglieri.

ART.22.

PUBBLICAZIONI DELLE DELIBERAZIONI E RECLAMI

Le deliberazioni degli organi consorziali soggette a pubblicazione debbono essere pubblicate negli albi consorziali di Sperlonga per tre giorni consecutivi a decorrere almeno dal decimo giorno successivo alla loro data.

Contro le deliberazioni che li riguardano gli interessati possono fare opposizione presentando ricorso entro il ventesimo giorno successivo alla, loro data all'organo che le ha emanate. Il ricorso è deciso con motivata deliberazione da pubblicarsi agli albi consorziali e contemporaneamente da comunicarsi al ricorrente.

La decisione, se di competenza del Presidente, deve essere adottata entro venti giorni dalla presentazione del ricorso, se di competenza di un organo collegiale nella prima adunanza successiva. I ricorsi non sospendono l'esecuzione delle deliberazioni. Ogni consorziato, oltre al diritto di prendere visione delle deliberazioni degli organi consorziali, ha anche il diritto, così come lo hanno i dipendenti del Consorzio, di farsi rilasciare copia in carta da bollo, pagandone le relative spese, dal Segretario del Consorzio di ogni deliberazione che lo riguarda.

Tutte le contestazioni, ricorsi, opposizioni, comunicazioni di provvedimenti, diffide o simili vengono notificate dal Consorzio agli interessati

e viceversa mediante raccomandata, con ricevuta di ritorno per posta o a mano o con altro mezzo atto a comprovare l'avvenuta notifica.

REGOLAMENTO

ART. 1.

Il presente Regolamento, redatto in base alle disposizioni statutarie e di legge, detta le norme da osservarsi per il conseguimento delle finalità del Consorzio nel contemperamento degli interessi sociali con quelli dei singoli consorziati.

In particolare formano oggetto del presente. Regolamento le norme generali da osservarsi per l'amministrazione del Consorzio, quelle per l'equa ripartizione dei contributi e delle spese e quelle per la determinazione dei voti spettanti ai consorziati nelle Assemblee.

ART. 2.

SERVIZIO AMMINISTRATIVO E TECNICO DEL CONSORZIO

Il Consorzio **può** istituire un servizio amministrativo ed un servizio tecnico per lo svolgimento dei suoi compiti statuari. **Tali servizi rispondono al Consiglio di Amministrazione.**

Il servizio amministrativo provvede:

- alla regolare istituzione e tenuta della gestione amministrativa e contabile del Consorzio;
- alla istituzione e tenuta del catasto consorziale;
- alla compilazione dei ruoli di contribuenza a termini dell'art. 14 e seguenti;
- alla tenuta e all'aggiornamento dell'elenco dei consorziati e dei voti attribuiti nell'assemblea a ciascuno di essi ai termini dell'art. 22;
- a quant'altro necessario per la migliore gestione amministrativa e contabile.

Il servizio tecnico provvede:

- **a proposizioni, formulazioni e/o sviluppi dei temi urbanistici ed ambientali pertinenti l'insieme del territorio consortile o di sue parti.**
- in via preliminare ad una progettazione di larga massima dei primi lavori essenziali atti a creare e comunque assicurare il miglior uso e godimento della rete stradale e per l'uso dei consorziati;
- alla progettazione definitiva delle opere di interesse comune man mano che se ne delibererà l'esecuzione;

- alla compilazione dei capitolati generali e speciali da osservarsi' per la esecuzione delle opere;
- alle pratiche per l'aggiudicazione dei lavori, la relativa direzione, sorveglianza e assistenza al collaudo ed in genere a tutta la consulenza generica e specifica.

Il servizio tecnico potrà essere affidato ad un professionista di provata capacità e competenza nominato dal Consiglio d'Amministrazione del Consorzio del quale dovrà osservare le direttive.

Il Consiglio potrà avvalersi altresì dell'opera di altri professionisti specializzati per particolari specifici studi e progettazioni.

ART.3.

ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario del Consorzio ha inizio il 1° gennaio e termina il 31 dicembre.

Il Bilancio di previsione di ogni anno finanziario deve essere portato all'approvazione dell'Assemblea Generale entro il mese di **dicembre** dell'anno precedente.

Il Conto consuntivo, con la situazione delle singole gestioni munito dei documenti giustificativi delle spese sostenute e. accompagnato dalla relazione dei Revisori dei Conti deve essere presentato all'approvazione della Assemblea Generale entro il mese di **giugno** successivo alla chiusura dell'esercizio.

ART.4

PROGRAMMI E PIANI DI LAVORO

Il Consiglio d'Amministrazione delibererà procedendo annualmente ai necessari aggiornamenti:

- a) i piani e programmi generali e particolari di lavori di interesse generale, anche da effettuarsi e da caricarsi a diversi esercizi, ivi compresi i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) le disposizioni necessarie per l'esercizio degli impianti ed attività consorziali;
- c) l'ammontare dei contributi necessari per far fronte alle spese e la ripartizione di queste fra i consorziati.

d) proposte urbanistiche e paesaggistico – ambientali da sottoporre alla approvazione dell'Assemblea.

ART. 5.

ASTE ED APPALTI

L'esecuzione di opere di interesse comune verrà affidata, di norma, in appalto a mezzo di licitazione privata secondo le norme dei capitolati redatti dal servizio tecnico ed approvate dal Consiglio d'Amministrazione. La esecuzione stessa potrà anche essere curata direttamente dal Consorzio col sistema «ad economia».

Qualora la spesa superi l'importo di 20.000 Euro, aumentato annualmente in base agli indici ISTAT **calcolati a partire dal primo gennaio 2008**, detti capitolati dovranno essere sottoposti all'approvazione dell'Assemblea.

ART. 6.

DISCIPLINA CONSORZIALE

I proprietari dovranno sottostare a tutti gli oneri reali che, a qualsiasi titolo, hanno assunto verso la Cooperativa Tiberia e che si considerano come assunti verso il Consorzio con speciale riguardo alle servitù d'ogni genere e specie in dipendenza della costruzione di opere di interesse comune da parte del Consorzio, previste nei piani generali e particolareggiati debitamente approvati di cui all'art. 4, oltre a tutti gli altri obblighi previsti dallo Statuto.

I proprietari dovranno inoltre:

- a) osservare le norme di cui all'art. seguente per la esecuzione di opere e di costruzioni nell'interno dei loro fondi al fine di coordinarle ed armonizzarle con quelle di competenza del Consorzio nell'interesse generale e particolare;
- b) provvedere alle opere minori di manutenzione di loro competenza;
- c) evitare qualsiasi danneggiamento sia diretto che indiretto alle opere consorziate.

Le eventuali contravvenzioni daranno diritto al Consorzio di provvedere all'esecuzione dei lavori di ripristino del buono stato delle cose, salvo rivalsa corrispondente alla spesa sopportata, a norma dell'art. 14 dello Statuto del Consorzio.

Qualora il contravventore preferisca provvedere esso stesso ai predetti lavori di ripristino, a regola d'arte, dovrà farlo entro il termine che gli sarà fissato dal Consorzio con la notifica della contravvenzione, dandone regolare avviso al Consorzio stesso.

In ogni caso a carico del contravventore sarà posta una penale da determinarsi in relazione alla natura dell'infrazione ed all'ammontare del danno arrecato. Tale penale sarà determinata dal Consiglio d'Amministrazione e avverso la delibera di questo è ammesso ricorso al Collegio Arbitrale.

ART. 7.

NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DI OPERE

COMITATO DI ARCHITETTURA

La Assemblea Generale potrà istituire un Comitato di Architettura, costituito da un numero di membri da 4 a 6, che abbia compiti di indirizzo, consultazione preventiva ed a parere (ancorché non vincolante) ai fini del perseguimento degli obiettivi di alta qualità architettonica, urbanistica ed ambientale del territorio consortile. I membri del comitato potranno essere sia consorziati sia non consorziati, ma dovranno essere persone di noto equilibrio e accertata sensibilità professionale.

I membri del Comitato di Architettura non potranno essere presenti a sessioni che riguardino propri progetti. Peraltro i progettisti potranno essere ammessi ad esprimere i propri criteri e scelte compositive alle riunioni del Comitato.

Il Comitato di Architettura redigerà un proprio regolamento ed un prontuario di indirizzi compositivi ed ambientali a servizio dei progettisti, che verrà sottoposto alla approvazione da parte della Assemblea.

Le costruzioni e le opere di qualsiasi genere che il consorzio intendesse progettare e realizzare sul fondo di sua proprietà dovranno essere preventivamente sottoposte a tale Comitato di Architettura che si esprimerà entro il termine massimo di giorni 30 dalla richiesta. Nel caso in cui tale parere da parte del Comitato di Architettura non venisse espresso entro tale termine, il proponente sarà esentato dall'ottenimento di tale parere, che peraltro potrà essere emesso dal Comitato anche in seguito.

Ogni richiesta di allacciamento a sottoservizi o di apertura di passi carrai sulle strade consortili dovrà essere preventivamente richiesta al Consorzio ed approvata dal Consiglio di Amministrazione.

Le opere potranno essere messe in esecuzione soltanto dopo l'approvazione che dovrà essere comunicata all'interessato entro il termine massimo di giorni 7 dalla decisione.

Avverso le deliberazioni del Consiglio in materia l'interessato potrà ricorrere al Collegio Arbitrale di cui all'art. 17 dello Statuto che decide inappellabilmente avvalendosi, ove lo ritenga necessario, anche dell'opera di un perito tecnico iscritto nell'Albo dei periti ufficiali.

Tanto il Consorzio quanto la parte ricorrente si obbligano ad uniformarsi alle decisioni del Collegio.

ART. 8. CATASTO

Le proprietà dei consorziati vengono descritte in catasto suddivise in due parti; l'una per i terreni, l'altra per i fabbricati a cura del Consiglio di Amministrazione.

Il catasto comprende:

- a) Il numero del Foglio e della particella catastale**
- b) L'eventuale frazionamento della particella**
- c) Il nominativo dei consorziati**
- d) gli indirizzi dei consorziati e possibilmente i loro numeri telefonici, di fax e di indirizzo email.**
- e) Le aliquote di contribuzione ai sensi del presente regolamento**
- f) I voti di rappresentanza assembleare ai sensi del presente regolamento**

Annualmente saranno introdotte nel catasto le variazioni risultanti dai catasti governativi.

Copia cartacea del Catasto Consortile deve essere conservata presso la sede sociale del Consorzio, a disposizione di consultazione da parte di ogni consorziato.

L'Assemblea del Consorzio determinerà ogni anno la tassa di voltura da assolversi dagli interessati in conseguenza dei trapassi di proprietà a qualsiasi titolo.

I consorziati sono obbligati, per legge, a comunicare tempestivamente ogni variazione delle proprietà, sia essa successione, vendita, istituzione usufrutto, donazione o altro. In mancanza di tale comunicazione i consorziati cedenti saranno ritenuti in solido con quelli subentranti.

ART. 9.

CLASSIFICAZIONE DELLE PROPRIETA' CONSORZIATE.
QUOTE DI CONTRIBUZIONE; CRITERI DI
DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI E DEI VOTI.

Soci che siano proprietari di parti indivise partecipano alla contribuzione pertinente la proprietà stessa. Tale proprietà comune è peraltro la sola, nel suo

complesso, e quindi nella solidarietà di tutti i partecipanti a tale comunione, che sia responsabile verso il Consorzio. Saranno accettati contributi versati da parti della proprietà indivisa che coprano l'intero ammontare dovuto dalla proprietà complessiva stessa.

Le quote di contribuzione al Consorzio da parte dei consorziati verranno calcolate come segue:

1.- una aliquota fissa, annua, dovuta in ugual misura da tutti i soci e da determinarsi anno per anno sulla base dell'importo globale della spesa sostenuta dal Consorzio nell'anno precedente e risultante dal consuntivo, aumentata del 10 %, limitatamente alle sottoelencate voci di spesa, con ripartizione in parti uguali tra tutti i soci:

Voci di spesa: affitto ufficio, postelegrafoniche, riscaldamento, guardiania, **assicurazioni, spese di consulenza legale, tecnica o amministrativa pertinenti la generalità del territorio o delle funzioni consortili**, contributi unificati, legali, imposte e tasse, **onorari per i revisori dei conti, amministratori e presidenza (da istituirsi solo quando si sia raggiunto un elevato grado di sviluppo del territorio consortile e da approvarsi, eventualmente, da parte della Assemblea Generale del Consorzio)**, **pulizie delle strade e sfalcio erbe laterali ad esse**, varie e impreviste **(ma pertinenti le voci precedenti)**.

2.- una aliquota variabile calcolata in base alla edificabilità o meno sui singoli lotti di proprietà. **Il criterio generale stabilisce che, a parità di superfici immobiliari, edificate o edificabili, la quota di contribuzione media di lotti edificabili (ma non edificati o senza permesso ad edificare) sia pari al 50 % della quota di contribuzione media di lotti edificati.**

Il calcolo di tali quote viene effettuato mediante l'impiego delle espressioni (di non immediata percezione ma di immediata applicazione informatica) di seguito riportate:

Classe A.- Soci con unità immobiliari già edificate, con o senza abitabilità, o in corso di edificazione, con progetto approvato **o permesso ad edificare**; **Le spese non rientranti nella prima categoria (punto 1 del secondo comma del presente Articolo) verranno attribuite a tali soci, unitamente ai soci ricadenti nella successiva classe B secondo l'espressione che definisce il contributo globale per ogni unità immobiliare di classe A:**

Contributo totale consorziati classe A = $C_A = n_A \times S / (n_A + n_B \times 50 \%)$,

dove

S è la spesa totale meno la parte pertinente la prima categoria, di cui al punto 1 del secondo comma del presente articolo,

n_A è il numero delle contribuzioni di Classe A,

n_B è il numero delle contribuzioni di Classe B.

In altri termini, la quota media di contribuzione della classe A è pari a

$C_{m_A} = S / (n_A + 50 \% n_B)$. Il significato di tale espressione è che a parità di edificato o di edificabile i soci ricadenti in Classe B (come nel prosieguo definita) pagheranno la metà dei soci ricadenti in Classe A.

Si stabilisce inoltre un criterio di diversa contribuzione in funzione della ampiezza della unità immobiliare.

Le abitazioni aventi una superficie lorda di pavimento (computata con i criteri in uso nel Comune di Sperlonga) inferiore a 50 mq avranno una riduzione del 20 % rispetto la quota di pertinenza delle abitazioni aventi una superficie lorda compresa tra 50 e 100 mq di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni aventi una superficie lorda compresa tra 100 e 200 mq avranno una maggiorazione del 20 %. Infine, le abitazioni aventi una superficie lorda di pavimento superiore a 200 mq avranno una maggiorazione del 60 %.

Data C_{m_A} la quota media di contribuzione della classe A, come sopra calcolata, le quote pertinente le unità immobiliari saranno

Sup inferiore a mq 50: $80 \% \times C_{m_A} / (80\% n_1 + n_2 + 120\% n_3 + 160\% n_4)$

Sup compresa tra 50 e 100 mq: $C_{m_A} / (80\% n_1 + n_2 + 120\% n_3 + 160\% n_4)$

Sup compr. tra 100 e 200 mq: $120 \% \times C_{m_A} / (80\% n_1+n_2+ 20\% n_3+160\% n_4)$

Sup maggiore di 200 mq; $160 \% \times C_{m_A} / (80\% n_1+n_2+ 20\% n_3+160\% n_4)$, dove n_1, n_2, n_3 e n_4 sono i numeri di lotti di ognuna delle quattro categorie di ampiezza di superficie di unità immobiliari.

Naturalmente, la somma di tutte le contribuzioni corrisponderà al sopradetto C_A (Contributo totale consorziati di Classe A).

Sono esenti da contribuzione i lotti non edificabili di insidenza delle unità immobiliari e quelli non edificabili finitimi ai primi.

Classe B.- Soci con lotti comunque edificabili **a destinazione residenziale con un indice almeno superiore a 0,1 mc/mq, o per estensioni superiori ad un ettaro con indice almeno superiore a 0,05 mc/mq**, liberi da vincoli, senza progetto o permesso di edificare.

Le spese non rientranti nella prima categoria verranno attribuite a tali soci, unitamente ai soci ricadenti nella precedente classe A secondo l'espressione che definisce il contributo globale per la classe B: Come sopra detto le proprietà ricadenti nella Classe A avranno oneri doppi rispetto quelli di questa Classe B, a parità di edificato o di edificabilità.

Contributo totale consorziati classe B = $C_B = C_A \times 50\% \times n_B : n_A$,

dove

C_A è la contribuzione totale di Classe A,

n_A è il numero delle contribuzioni di Classe A

n_B è il numero delle contribuzioni di Classe B.

In altri termini, la quota media di contribuzione della classe B è pari a
 $C_{mB} = 50 \% C_{mA}$

I lotti con ammissibilità di edificazione avente una superficie lorda di pavimento (computata con i criteri in uso nel Comune di Sperlonga) inferiore a 50 mq avranno una riduzione del 20 % rispetto la quota di pertinenza dei lotti con ammissibilità di edificazione avente una superficie lorda compresa tra 50 e 100 mq di superficie lorda di pavimento. I lotti con ammissibilità di edificazione avente una superficie lorda compresa tra 100 e 200 mq avranno una maggiorazione del 20 %. Infine, i lotti con ammissibilità di edificazione avente, nella totalità, una superficie lorda di pavimento superiore a 200 mq avranno una maggiorazione del 60 %.

Il criterio di diversa contribuzione in funzione della ampiezza della ammissibilità immobiliare dei lotti è analogo a quello sopra descritto per i lotti con unità immobiliari edificate.

Classe C.- Soci con i terreni di qualunque superficie **inedificabili, se non per fini agricoli o con indici inferiori a quelli espressi nel precedente punto B: aliquota zero delle spese non rientranti nella prima categoria.**

Sulla base dei criteri e delle relative espressioni matematiche riguardanti le classi A e B, nonché del criterio di attribuzione delle spese riguardanti la classe C, verrà redatta una tabella decimillesimale, aggiornata automaticamente ogni anno, che attribuirà ad ogni consorziato, o a comunioni di proprietà consorziate, una specifica e definita quota contributiva. Di tale attribuzione verrà data comunicazione, ed esauriente giustificazione di calcolo, nella lettera di convocazione della Assemblea prevista entro il 31 dicembre di ogni anno.

Il pagamento delle quote annuali dovrà effettuarsi entro il 31 gennaio di ogni anno.

Il pagamento dei contributi **pregressi esistenti alla data di approvazione della presente versione del Regolamento e pertinenti gli anni 2003, 2004 e 2005** potrà essere effettuato anche in due rate semestrali scadenti la **prima il 31 dicembre 2008 e la seconda il 31 dicembre 2009.**

E' possibile che in futuro si possano verificare sviluppi di carattere ricettivo, commerciale, produttivo o agricolo. La Assemblea Generale sarà chiamata in tali casi a deliberare, su proposta del Consiglio di Amministrazione, sui criteri di attribuzione e sulla applicazione delle relative aliquote.

E' possibile che si verifichi il caso in cui parti del territorio consortile, ancorché edificate, non abbiano alcuna connessione con strade o allacciamenti di proprietà consortile, e che quindi non traggano alcun vantaggio da spese consortili non rientranti nella prima categoria. I consorziati di tali parti saranno quindi assimilati alla categoria C ed esenti dalla applicazione di aliquote per tali spese.

Tale esenzione perdurerà nel tempo sinché si manterrà tale situazione. Non appena dovesse mutare sostanzialmente, ad esempio con la creazione di nuove strade o sottoservizi consortili, a servizio totale o parziale di tali parti di territorio, la esenzione verrà modificata, nella misura di pertinenza delle opere stesse.

Infine, è possibile il caso in cui alcune limitate zone del territorio consortile vengano dotate di specifici miglioramenti stradali o di sottoservizi. In tale caso sarà consentito che tali opere vengano eseguite a carico della zona particolarmente servita, in misura specificatamente attribuibile alla zona servita stessa, ma su progetto da approvarsi da parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio. Con specifica convenzione si regolerà in tal caso il riconoscimento del costo sostenuto dai consorziati della zona, defalcandolo, **in toto o in parte, dai contributi di uno o più anni dovuti al Consorzio dai consorziati della zona stessa.**

Per i primi tre anni, a partire dalla data di approvazione della presente versione del Regolamento (e cioè sino all'anno 2011 compreso), al fine di riequilibrare le specifiche esigenze territoriali di alcune parti del territorio consortile, è consentito che limitate zone consortili impieghino una quota corrispondente alla totalità dei loro contributi meno la aliquota fissa di cui al precedente punto 1, per dotare le parti stesse di adeguati specifici miglioramenti stradali o di sottoservizi. Al fine di decidere su tali specifici miglioramenti stradali o di sottoservizi non sarà necessario il voto assembleare (se non per debita ratifica delle attribuzioni) ma solo l'espressione della maggioranza dei consorziati le cui proprietà ricadano all'interno delle zone in questione.

Successivamente all'anno 2011, sarà consentito che limitate zone consortili impieghino per migliorie locali delle zone stesse il 30 % dei loro contributi, essendo la restante parte impiegata per coprire la quota fissa di cui al precedente punto 1 e per migliorie e manutenzioni generali che peraltro potranno riguardare anche la zona specifica stessa.

Il diritto di voto viene esercitato dai soci in base ai voti loro attribuiti secondo la tabella sotto riportata:

1.- Soci classificati nella categoria A: voti spettanti: **tre, per ogni 100 mq, o frazioni di 100 mq, di superficie lorda di pavimento edificato.**

2.- Soci classificati nella categoria B: voti spettanti: due, **per ogni 100 mq, o frazioni di 100 mq, di superficie lorda di pavimento edificabile.**

3.- Soci classificati nella categoria C: voti spettanti: uno

- per ogni lotto da 1000 mq ubicato in corrispondenza del frazionamento in località Monte Piano o

- per ogni mappale catastale in vigore al primo gennaio 2008 di superficie superiore a 5.000 mq ed ubicato al di fuori del frazionamento di Monte Piano o

- per ogni lotto “scosceso” ubicato perimetralmente al frazionamento di Monte Piano, avente una superficie, anche cumulata tra proprietà diverse, finitime o anche non finitima ma della medesima proprietà, superiore a 5.000 mq.

I soci classificati in questa categoria C parteciperanno con il loro voto alle decisioni generali pertinenti la politica, le attività, gli organismi del Consorzio, le definizioni degli obiettivi urbanistici ed ambientali del Consorzio, di amministrazione e generali (di cui al punto 1 del secondo comma del presente articolo), nonché per quanto riguarda opere di pulizia stradale e sfalcio delle erbe laterali alle strade dei beni consortili.

Per quanto riguarda invece opere di manutenzione straordinaria e/o nuove opere sul territorio, sia di carattere generale, sia di carattere specifico pertinenti zone costituenti parti del territorio, non avranno diritto di voto.

Fermo restando quanto espresso nei precedenti commi hanno diritto di voto coloro che risultino iscritti nel libro dei soci, siano in regola con i pagamenti di quote consortili o di somme dovute al Consorzio a qualsiasi titolo o non siano in situazioni di lite pendente con il Consorzio.

ART. 10.

MODIFICHE AL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento potrà essere modificato con deliberazione del l'Assemblea su proposta del Consiglio d'Amministrazione qualora esigenze di funzionamento del Consorzio lo rendessero necessario.

Data della Approvazione da parte della Assemblea Straordinaria