

CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI TORRE GAIA

# STATUTO<sup>E</sup> REGOLAMENTO

EDIZIONE 2017 - CON AGGIORNAMENTO APRILE 2017



## **STATUTO E REGOLAMENTO**



**EDIZIONE 2017**

### **SEDE DEL CONSORZIO**

Via di Torre Gaia, 19 - 00133 Roma

Cod. Fisc.: 80248910582

Telefono: 06 20.50.295 - Fax 06. 25.49.62.10

Cell. 3351252238

E.mail: [segreteria@consorziorreggia.it](mailto:segreteria@consorziorreggia.it)

Pec: [consorziorreggia@pec.it](mailto:consorziorreggia@pec.it)

Sito: [www.consorziorreggia.it](http://www.consorziorreggia.it)



# Indice

|   |    |
|---|----|
| STATUTO DEL CONSORZIO - Deliberazioni.....  | 4  |
| COSTITUZIONE DEL CONSORZIO .....  | 5  |
| PARTE I PERIMETRO, ORGANI AMMINISTRATIVI, CONTRIBUTI.....   | 6  |
| Capitolo I° .....   | 6  |
| ATTI COSTITUTIVI, PERIMETRO, PATRIMONIO .....   | 6  |
| Capitolo II° .....  | 6  |
| CONTRIBUTI .....  | 6  |
| Capitolo III° .....   | 8  |
| ORGANI DEL CONSORZIO .....  | 8  |
| Capitolo IV° .....  | 8  |
| ASSEMBLEA GENERALE .....  | 8  |
| Capitolo V° .....   | 10 |
| CONSIGLIO DIAMMINISTRAZIONE .....   | 10 |
| Capitolo VI° .....  | 12 |
| PRESIDENTE .....  | 12 |
| Capitolo VII° .....   | 12 |
| REVISORI DEI CONTI .....  | 12 |
| Capitolo VII° .....   | 12 |
| COMMISSIONE DI GARANZIA .....   | 12 |
| Capitolo IX° .....  | 13 |
| VIGILANZA .....   | 13 |
| Capitolo X° .....   | 13 |
| ESATTORIA .....   | 13 |
| PARTE II .....  | 14 |
| DISCIPLINA INTERNA .....  | 14 |
| Capitolo I° .....   | 14 |
| VIABILITÀ .....   | 14 |
| Capitolo II° .....  | 15 |
| PIANTAGIONI .....   | 15 |
| Capitolo III° .....   | 15 |
| COSTRUZIONI .....   | 15 |
| CAPITOLO IV° .....  | 18 |
| DISPOSIZIONI GENERALI .....   | 18 |
| Capitolo V° .....   | 18 |
| SANZIONI .....  | 18 |
| PARTE III .....   | 19 |
| DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....  | 19 |
| REGOLAMENTO DI ESECUZIONE DELLO STATUTO DEL CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDARIO DI TORRE GAIA ..... | 20 |

# ***STATUTO DEL CONSORZIO - Deliberazioni***

Deliberato dal Commissario Governativo il 15.10.1952 ed approvato dal Ministero per l'Agricoltura con D.M. n° 6929 de126.2.1953.

Modificato dall' Assemblea straordinaria dei Consorziati del 21 gennaio 1994, verbale redatto dal Notaio Dr. Francesco Maria Ragnisco, registrato a Roma il 1° febbraio 1994.

Integrato con delibera assembleare n° 10/96 del 29/11/96 relativa alla sanzione da applicare al campers per divieto di sosta.

Integrato con delibera assembleare n° 2/98 del 6/7/98 relativa alla sanzione per abbattimento alberi.

Modificato dall' Assemblea straordinaria dei Consorziati del 7 Aprile 2017 verbale redatto dal Notaio Dott.ssa Chiara Manzo, registrato a Roma il 24 aprile 2017.

## ***COSTITUZIONE DEL CONSORZIO***

Il Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia è stato costituito il 28 dicembre 1935, in Roma, con atto del Notaio Nicola Daprile, repertorio n° 1891/7681.

Tra i costituenti il Consorzio figura l'Ing. Sante Astaldi, amministratore unico della S.A.L.A. (Società Anonima Imprese Agricole), che aveva contratto un mutuo con il Ministero dell'Agricoltura e Foreste ed aveva stipulato la convenzione urbanistica con il Governatorato di Roma. Detti atti sono stati recepiti nell'atto di costituzione del Consorzio.

La durata del Consorzio è stata fissata in anni 50 e può essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea dei Consorziati. Il primo rinnovo relativo alla durata del Consorzio è stato effettuato in data 23 novembre 1984 con deliberazione dell'Assemblea dei Consorziati.

# **PARTE I**

## **PERIMETRO, ORGANI AMMINISTRATIVI, CONTRIBUTI**

### **Capitolo I°**

#### **ATTI COSTITUTIVI, PERIMETRO, PATRIMONIO**

##### **ART. 1**

Fanno parte del presente Statuto, e ne sono il presupposto:

- a) il Decreto Costitutivo della Borgata n° 3843 del 31 maggio 1932 del Ministero Agricoltura e Foreste;
- b) la convenzione stipulata dalla Soc. Anonima Imprese Agricole con il Governatorato di Roma il 9 dicembre 1932;
- c) il contratto di mutuo tra il Ministero dell'Agricoltura e Foreste e la Soc. Anonima Imprese Agricole del 6 giugno 1932;
- d) il contratto di frazionamento di tale mutuo stipulato il 1 giugno 1934 dalla S.A.I.A. con il Ministero Agricoltura e Foreste;
- e) il D.R. 8 aprile 1937 che costituisce il Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia.

In conformità agli atti istitutivi il Consorzio persegue tutte le azioni volte allo sviluppo e salvaguardia delle dotazioni urbanistiche, alla sua amministrazione, nonché al controllo dell'attività di edificazione allo scopo di conseguire il miglioramento dell'ambiente e della qualità della vita di tutti coloro che abitano nel territorio di competenza, nella convinzione che il loro equilibrio comporti l'incremento del valore della proprietà di tutti i consorziati.

##### **ART. 2**

Fanno parte del Consorzio tutti i proprietari, ed i loro aventi causa o successori, di lotti e fabbricati o porzioni di questi, ricadenti nel territorio consortile, così come delimitato negli atti di cui all' art. 1.

##### **ART. 3**

L'obbligo di partecipazione al Consorzio è assoluto e relativo alla proprietà. Per agevolare l'Amministrazione consortile, ciascun consorziato è obbligato ad imporre tale clausola in caso di trasferimento o di ulteriore frazionamento della proprietà; tuttavia la mancata imposizione di tale clausola non esime il nuovo proprietario dal partecipare al Consorzio, e ad osservare le norme dello Statuto, essendo a ciò impegnato il suo dante causa. A tale scopo, all'atto dell'inserimento nel ruolo dei Consorziati del nuovo proprietario, questi è tenuto ad esibire l'atto di trasferimento con la clausola di cui sopra e, qualora mancante, dovrà provvedervi. Permangono comunque i suoi obblighi contributivi.

##### **ART. 4**

Il patrimonio sociale è costituito da terreni, strade e fabbricati di proprietà consortile, nonché da tutti gli impianti tecnologici e dalle infrastrutture di urbanizzazione primaria realizzati dal Consorzio o ad esso pervenuti in proprietà, inoltre dalle dotazioni strumentali e dalle giacenze finanziarie, nonché dalle partecipazioni societarie.

##### **ART. 5**

La sede del Consorzio è in Torre Gaia (Roma), via di Torre Gaia n° 19.

## **Capitolo II° CONTRIBUTI**

### **ART. 6**

I Consorziati concorreranno a tutte le spese di riparazione, manutenzione, innovazione ed amministrazione consortile, relative alle strade, agli impianti tecnologici e a tutti gli altri beni consortili esistenti, ivi comprese tutte le strutture del centro sportivo, o che venissero eventualmente acquisiti a qualsiasi titolo o comunque concessi in uso al Consorzio nell'interesse della collettività.

### **ART. 7**

7.1) Il contributo consortile è ordinario e straordinario.

Il contributo straordinario è generale e speciale.

Il contributo consortile ordinario consiste in una somma di denaro, che ogni Consorziato è tenuto a versare al Consorzio, commisurata all'entità della sua proprietà per far fronte alle spese di gestione ordinaria. Il contributo consortile straordinario generale consiste in una somma di denaro, commisurata all'entità della proprietà del singolo consorziato, che lo stesso è tenuto a versare al Consorzio, in relazione a spese straordinarie che gli organi consortili abbiano deliberato per far fronte a specifiche e sopravvenute esigenze. Il contributo consortile straordinario speciale consiste in una somma di denaro che determinati Consorziati o gruppi o categorie di Consorziati sono tenuti a versare al Consorzio, in seguito a deliberazione degli organi consortili, in relazione a particolari attività da questi svolte, che comportino per il Consorzio un maggior costo di gestione o, per le nuove costruzioni, come contributo per le opere di urbanizzazione ed altre infrastrutture consortili già realizzate, secondo parametri definiti e aggiornati dal Consiglio di Amministrazione e deliberati dall'Assemblea ove previsto.

7.2) Tutti i Consorziati concorrono alle spese del Consorzio corrispondendo un contributo ordinario o straordinario generale commisurato ai seguenti parametri:

- a) contributo per unità abitativa;
- b) contributo per superficie del lotto;
- c) contributo per cubatura.

L'incidenza percentuale di ciascuno dei predetti parametri sul contributo totale viene stabilita di norma per ogni triennio dall'Assemblea su parere di una Commissione Tributaria da essa nominata. Il contributo totale viene aggiornato annualmente sulla base delle esigenze di bilancio.

7.3) Qualora sopravvengano spese straordinarie o impreviste l'Assemblea, su proposta del Consiglio di Amministrazione, può deliberare contributi straordinari o suppletivi.

7.4) Il contributo per la parte relativa all'unità abitativa è dovuto dal proprietario nella misura di una unità anche se trattasi di terreno non edificato. Nel caso di comunità non legate da vincoli di parentela, il contributo è dovuto in misura di una quota per comunità fino a 10 persone, e una quota aggiuntiva per ogni gruppo ulteriore da uno a 10 persone; a tal fine detti soggetti dovranno comunicare al Presidente tutte le variazioni numeriche dei membri della comunità, di qualsiasi tipo essa sia, entro 30 gg. dalla variazione.

7.5) Il contributo per superficie del lotto è dovuto in ragione della superficie del lotto, sia esso o meno edificato.

7.6) Il contributo per cubatura è dovuto dai Consorziati proprietari di immobili soggetti alla denuncia nel NCEU, in ragione della cubatura dell'edificio.

7.7) Per i condomini il contributo per la superficie e la cubatura viene ripartito tra i singoli condòmini in base alle tabelle

millesimali di proprietà. La ripartizione è comunicata dal condominio medesimo. Fino a che tale comunicazione non è effettuata il contributo grava sul dante causa per l'intera consistenza dell'immobile.

7.8) Qualora alcuni consorziati non possano usufruire o possano usufruire solo in misura limitata di impianti, attrezzature o altri servizi del Consorzio, su loro richiesta e dopo parere del Consiglio di Amministrazione, l'Assemblea potrà accordare loro esenzione parziale dalla partecipazione alle relative spese, riducendo il loro contributo. Con le stesse modalità potrà essere accordata una parziale riduzione del contributo a quelle proprietà nelle quali si svolgono legalmente attività sociali e/o comunque ritenute di interesse per il Consorzio.

7.9) Qualora gli organi sociali abbiano esteso i servizi di cui al punto 7.8 anche ai lotti o proprietà in precedenza non adeguatamente serviti, detta riduzione verrà revocata a partire dalla data di entrata in uso dei servizi medesimi e non potrà in nessun caso essere rinnovata al cessare dell'attività socialmente utile accertata in relazione al punto 7.8.

7.10) Per quanto concerne in particolare le spese di manutenzione stradale si potrà fare riferimento all'attività esercitata nel singolo lotto che comporti una maggiore usura delle strade. Nei suddetti casi la quantificazione del contributo è demandata al Consiglio di Amministrazione, secondo parametri fissati periodicamente.

### **Capitolo III° ORGANI DEL CONSORZIO**

#### **ART. 8**

Gli organi del Consorzio sono:

- a) l'Assemblea Generale;
- b) il Consiglio di Amministrazione;
- c) il Presidente;
- d) i Revisori dei Conti;
- e) la Commissione di Garanzia.

Le cariche rivestite in seno agli Organi consortili sono da intendere a titolo gratuito. Modifiche a questa norma potranno essere apportate dall'Assemblea dei Consorziati con la maggioranza dei due terzi dei presenti.

#### **ART. 9**

La rappresentanza legale del Consorzio spetta al Presidente con le norme che saranno in seguito indicate.

### **Capitolo IV° ASSEMBLEA GENERALE**

#### **ART. 10**

L'Assemblea Generale dei Consorziati si raduna ordinariamente due volte ogni anno su convocazione da parte del Presidente per l'approvazione dei bilanci preventivo e consuntivo.

Si raduna straordinariamente a richiesta del Consiglio di Amministrazione o su domanda scritta di almeno 50 Consorziati che rappresentino almeno 50 millesimi.

L'Assemblea è costituita da tutti i Consorziati proprietari.

#### **ART. 11**

È facoltà dei membri del Consorzio, siano essi persone fisiche, giuridiche o Enti morali farsi rappresentare alle riunioni dell'Assemblea purché la delega sia descritta nell'avviso di convocazione.

La delega potrà essere disposta nei confronti di familiare convivente maggiorenne o di altro proprietario Consorziato. In quest'ultima ipotesi il delegato non può rappresentare più di due proprietari oltre se stesso. Per gli Enti morali e per le Società che abbiano la proprietà di beni compresi nel perimetro consortile, può intervenire il loro legale rappresentante, altro componente dell'Ente o della Società da esso delegato.

I minori, gli interdetti e gli inabilitati devono essere rappresentati dai rispettivi tutori e curatori.

Per la rappresentanza dei beni immobili nei quali l'usufrutto sia diviso dalla proprietà, interviene il nudo proprietario o l'usufruttuario a seconda che gli oneri siano riferibili all'uno o all'altro diritto reale.

## **ART. 12**

L'Assemblea è l'organo decisionale del Consorzio e ad essa compete in particolare:

- a) l'approvazione di eventuali modifiche allo Statuto nell'osservanza delle norme di legge;
- b) l'assunzione del personale dipendente su proposta del Consiglio di Amministrazione;
- c) l'approvazione dei bilanci preventivi e consuntivi e dei ruoli di contribuzione per le spese comuni;
- d) l'indizione delle elezioni per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e la nomina della Commissione elettorale;
- e) l'elezione della Commissione di Garanzia e del Collegio dei Revisori dei conti;
- f) l'approvazione e la modifica delle convenzioni con enti pubblici relative ad oneri di importo indefinito;
- g) l'esame di eventuali proposte che fossero presentate per iscritto almeno 15 giorni prima dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, da almeno 50 Consorziati e almeno 50 millesimi;
- h) acquisizione ed alienazione di partecipazioni societarie.

## **ART. 13**

La convocazione dell'Assemblea Generale è disposta dal Presidente, mediante avviso da esporre nelle bacheche consortili, almeno 15 giorni prima della riunione o almeno 8 giorni prima della stessa mediante invito scritto recapitato a mano, a mezzo raccomandata o per posta elettronica (email).

In caso di urgenza, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, tali termini potranno essere ridotti alla metà. Nel detto invito saranno precisati, oltre alla data e al luogo della prima convocazione, anche la data e il luogo della seconda convocazione, da tenersi in un giorno successivo e non oltre 5 giorni, nell'ipotesi di mancanza del numero legale in prima convocazione.

## **ART. 14**

Le pratiche sulle quali l'Assemblea è chiamata a deliberare saranno pubblicate sul sito web oltre che tenute a disposizione in cartaceo presso la Segreteria del Consorzio nelle ore di apertura degli uffici fino a 2 giorni prima dell'Assemblea.

## **ART. 15**

Qualora un Ordine del giorno debba essere svolto in più riunioni, il Presidente stabilirà la data della seduta successiva e ne darà comunicazione ai non intervenuti, mediante avviso da esporre all'Albo della Sede del Consorzio.

## **ART. 16**

L'Assemblea è costituita in prima convocazione quando siano presenti tanti Consorziati che rappresentino i 2/3 dei millesimi ed almeno la metà dei partecipanti al Consorzio, ed in seconda convocazione 1/20 dei Consorziati (ivi compresi i deleganti) e dei millesimi.

## **ART. 17**

Sono ammessi a votare all'Assemblea i Consorziati o i loro mandatari a norma dell'art. 11, fatta eccezione:

- a) per coloro che, avendo maneggiato denaro consortile, non ne abbiano reso o liquidato i conti;
- b) per gli appaltatori di lavori o di fornitura, ancora in corso di esecuzione, pagati con contributi consortili;

- c) per coloro che siano in arretrato da oltre un semestre con i pagamenti dei contributi consortili;  
d) per coloro che abbiano liti pendenti con il Consorzio. Le cause di incompatibilità di cui ai precedenti punti a) b) c) d) sono estese anche alle votazioni per l'elezione degli Organi consortili.

## **ART. 18**

Le votazioni si fanno per appello nominale o per schede segrete, quando appaia necessario in relazione ad esigenze di riservatezza da tutelare, secondo quanto di volta in volta stabilirà il Presidente.

La maggioranza si raggiunge solo per millesimi.

Nella nomina di persone, in caso di parità di voti, si intenderà eletto il più anziano di età.

L'attribuzione dei voti è proporzionata ai millesimi attribuiti a ciascun Consorziato, in relazione ai contributi ordinari posti a suo carico. Le deliberazioni si intenderanno approvate quando abbiano tanti voti favorevoli che rappresentino almeno la metà più uno dei voti dei presenti conteggiati per millesimi e comunque un numero di millesimi superiore a venticinque.

La Commissione di Garanzia viene eletta con le modalità descritte nel successivo art.28.

## **ART. 19**

Il verbale dell'Assemblea verrà redatto da un segretario nominato dal Presidente e sarà sottoscritto da entrambi. Il verbale medesimo viene reso pubblico mediante affissione alle bacheca del Consorzio e inserito nel sito WEB.

## **Capitolo V° CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **ART. 20**

Il Consiglio di Amministrazione è eletto dai Consorziati con le modalità descritte nei commi successivi del presente articolo ed è costituito da sette membri che durano in carica tre anni.

Le candidature per il Consiglio di Amministrazione dovranno essere presentate, non oltre il quindicesimo giorno precedente la data stabilita per lo svolgimento delle votazioni, ad una Commissione elettorale formata da tre Consorziati quali membri effettivi e tre supplenti, designati dall'Assemblea con il compito di verificare se sussistano eventuali incompatibilità come precisato dal successivo art. 22 .

La lista dei candidati dovrà essere affissa all' albo del Consorzio almeno sette giorni prima del giorno stabilito per le votazioni, per ogni candidato dovranno essere indicati i seguenti dati: cognome e nome, luogo e data di nascita. residenza anagrafica e professione.

L'elettorato tanto attivo che passivo spetta ai Consorziati, con esclusione di quelli che versano nelle situazioni di incompatibilità previste dall'art. 17 commi a, c, d; per gli Enti morali e le Società il voto può essere espresso dal legale rappresentante o da altro componente dell'Ente o Società, munito di delega scritta. Gli Istituti Religiosi possono essere rappresentati dai Superiori locali con facoltà di delega ad una consorella o ad un confratello. Per gli enti morali, le Società e gli Istituti Religiosi la candidatura può essere proposta nei confronti di un componente degli anzidetti sodalizi su designazione ufficiale del legale rappresentante.

Le operazioni di voto si svolgeranno presso apposito seggio elettorale costituito negli Uffici del Consorzio sotto la vigilanza della Commissione elettorale.

Della Commissione elettorale non potranno far parte i candidati.

Il seggio sarà aperto in giorno festivo per almeno 12 ore.

Ciascun votante ha diritto ad esprimere quattro preferenze fra i candidati.

L'attribuzione dei voti è proporzionata in percentuale rispetto ai contributi ordinari a carico di ciascun consorziato.

Al termine delle operazioni di voto la Commissione elettorale effettuerà lo scrutinio e procederà alla proclamazione degli eletti.

## **ART. 21**

Il Consiglio nomina tra gli eletti il Presidente ed il Vice Presidente.

Qualora un consigliere non partecipi a tre sedute consecutive del Consiglio senza giustificato motivo, decade di diritto dalla carica, e tale decadenza è accertata e dichiarata dal Presidente o dal Vice Presidente. In tale evenienza e ove uno dei consiglieri rassegnasse le dimissioni, dovesse venire a mancare o decadere in quanto si trovi nelle condizioni già descritte all' art. 17 o in quanto dipendente del Consorzio, verrà chiamato a sostituirlo quello tra i non eletti che ha riportato il maggior numero di voti.

## **ART. 22**

Non possono essere contemporaneamente Consiglieri parenti e affini entro il quarto grado, né più persone che risultino in comunione indivisa.

## **ART. 23**

Il Consiglio è convocato dal Presidente.

Per la validità delle deliberazioni si richiede la presenza di almeno quattro membri.

Il Consiglio delibera a maggioranza assoluta dei voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il verbale di ciascuna riunione deve essere redatto, nonché sottoscritto seduta stante da tutti i Consiglieri presenti.

Al Consiglio partecipa con facoltà di parola, ma non di voto, il Presidente della Commissione di Garanzia o suo delegato. Limitatamente agli argomenti di loro competenza e con le stesse modalità possono essere convocati alla seduta i rappresentanti delle Commissioni permanenti o temporanee.

## **ART. 24**

Al Consiglio compete l'amministrazione del Consorzio ed in specie:

- a) dare esecuzione alle deliberazioni dell'Assemblea generale;
- b) compilare il bilancio di previsione ed il bilancio consuntivo da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea generale;
- c) predisporre i ruoli dei contributi;
- d) decidere su lavori e prestazioni professionali sino a concorrenza dell'importo di cui al relativo capitolo di spesa, oltre ad una eventuale maggiorazione del 15% del medesimo capitolo del bilancio preventivo previa variazione compensativa di pari importo da altri capitoli;
- e) far compilare tutti i progetti e preventivi di opere occorrenti per la manutenzione dei beni consortili, per la loro innovazione e in genere per il miglioramento del Consorzio;
- f) vigilare sulle partecipazioni societarie;
- g) redigere tutti i contratti riguardanti il Consorzio e vigilare sul loro rispetto da parte dei contraenti;
- h) provvedere nei casi di urgenza, sotto la propria responsabilità, a quegli affari che sono di competenza dell'Assemblea generale quando questa non si sia potuta convocare con le modalità stabilite dall'art. 13;
- i) determinare i compensi al personale dipendente del Consorzio secondo legge;
- l) decidere le convocazioni dell'Assemblea Generale definendone l'Ordine del giorno;
- m) adottare gli opportuni provvedimenti atti a contrastare le violazioni delle norme della Convenzione, dello Statuto (in particolare Cap.I Art.29, Parte II, Cap I,II,III) e dei Regolamenti, fatta salva la facoltà di richiedere il parere dell'Assemblea;
- n) promuovere azioni legali o resistere con l'obbligo di richiedere la ratifica dell'Assemblea nei casi di giudizi civili ordinari il cui valore ipotizzato superi il 50% dei contributi consortili;

Il Consiglio di Amministrazione infine, con l'intento di estendere il miglior livello di vivibilità nel Consorzio, attiva, con le modalità indicate nel Regolamento, lo Sportello dei Residenti non proprietari come luogo di convergenza organica delle segnalazioni delle eventuali disfunzioni e delle opinioni per la loro soluzione.

Lo Sportello dei residenti non proprietari è attivo, oltre che presso gli uffici del Consorzio, anche sul sito WEB.

## **Capitolo VI° PRESIDENTE**

### **ART. 25**

Al Presidente spetta la rappresentanza legale del Consorzio, in caso di assenza o di impedimento sarà sostituito dal Vice Presidente.

### **ART. 26**

Il Presidente:

- a) convoca le adunanze del Consiglio di Amministrazione e ne fissa l'Ordine del Giorno;
- b) presiede le Assemblee Generali e ne dirige le discussioni con facoltà di delegare le accennate funzioni ad altro Consigliere;
- c) rappresenta il Consiglio in tutti i suoi rapporti con terzi anche in giudizio e stipula contratti;
- d) autorizza il personale del Consorzio ad eseguire i lavori di ordinaria amministrazione deliberati dal Consiglio di Amministrazione;
- e) dirige e coordina le attività del personale dipendente;
- f) presenta ogni anno all'Assemblea Generale la relazione sull'esercizio con particolare riguardo alle opere compiute e a quelle da compiere;
- g) dispone i pagamenti che verranno controfirmati da un Consigliere;
- h) gestisce sotto la propria responsabilità i fondi del Consorzio che devono essere depositati presso un Istituto Bancario da stabilirsi dal Consiglio in un Conto corrente intestato al Consorzio stesso.

## **Capitolo VII° REVISORI DEI CONTI**

### **ART. 27**

L'Assemblea nomina tre Revisori dei conti effettivi ed un supplente che durano in carica per anni quattro, con il compito di visitare tutti i consuntivi, esaminare i conti e riferirne all'Assemblea stessa.

I Revisori dei conti sono rieleggibili e dovranno essere scelti tra Consorziati in possesso di idonea qualificazione professionale. Uno dei revisori potrà essere scelto tra non consorziati, purché residenti da almeno un anno.

Non possono essere eletti coloro che si trovino nelle situazioni di incompatibilità previste per i consiglieri.

## **Capitolo VIII° COMMISSIONE DI GARANZIA**

### **ART. 28**

La Commissione di Garanzia ha il compito di vigilare sulla conformità dell'operato del Consiglio di Amministrazione alle delibere assembleari e alle norme statutarie.

Nell'esercizio delle sue attività può formulare osservazioni e rilievi al Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale provvede a fornire i necessari chiarimenti entro 30 giorni dalla comunicazione; qualora i chiarimenti non siano ritenuti esaustivi, la Commissione ne riferisce, previo inserimento nell'ordine del giorno, alla prima Assemblea dei Consorziati.

La Commissione di Garanzia è composta da cinque membri nominati dall'Assemblea dei Consorziati.

Le candidature dovranno essere presentate agli uffici del Consorzio almeno 20 giorni prima dell'Assemblea dei Consorziati al fine di permettere al Consiglio di Amministrazione di allegare la relativa lista all'avviso di convocazione; non possono essere eletti coloro che si trovino nelle situazioni di incompatibilità previste per i consiglieri. La votazione avviene in forma segreta e ciascun votante non può esprimere più di tre preferenze.

I membri durano in carica quattro anni.

Il Presidente della Commissione, eletto dagli stessi membri, partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione senza diritto di voto.

La Commissione si riunisce ordinariamente una volta ogni trimestre e può essere convocata in ogni momento dal suo Presidente.

Essa redige un rapporto annuale da allegare alla relazione annuale del Presidente del Consorzio.

Il Presidente del Consorzio può essere invitato alle riunioni della Commissione di Garanzia quando gli argomenti in discussione possano richiedere il suo apporto conoscitivo.

## **Capitolo IX° VIGILANZA**

### **ART. 29**

Al Presidente del Consorzio e al Consiglio di Amministrazione sono demandate specifiche funzioni di vigilanza.

Al Consiglio di Amministrazione in particolare competono l'esame preventivo e l'approvazione di eventuali progetti che i singoli Consorziati intendessero presentare ai competenti uffici per l'ampliamento dei fabbricati esistenti, per la loro trasformazione o per la costruzione di nuove opere; al Presidente spettano la vigilanza sullo stato igienico ed estetico dei singoli lotti e quella sulle opere costituenti il Patrimonio consortile.

Per l'esercizio delle suddette funzioni, il Consiglio di Amministrazione nomina una Commissione di Vigilanza costituita da tre Consorziati di specifica competenza ai quali potrà essere corrisposto un compenso che definirà il Consiglio di Amministrazione.

## **Capitolo X° ESATTORIA**

### **ART. 30**

Le quote di contribuzione definite ai sensi dell'art. 7 dovranno essere versate nei tempi e con le modalità stabilite dal Consorzio.

Il mancato pagamento delle suddette quote dà diritto al Consorzio di procedere in via esecutiva a carico degli inadempienti; questo anche nel caso di controversie.

È espressamente pattuita a favore del Consorzio la clausola esecutiva per i crediti verso i Consorziati, a fronte della semplice documentazione della esistenza del credito non soddisfatto.

### **ART.31**

Alla riscossione dei contributi consortili ordinari e straordinari, si provvede con le norme che regolano l'esazione delle imposte dirette.

Con le stesse norme si provvede al recupero delle spese sopportate dal Consorzio per interventi a carattere di urgenza in sostituzione dei Consorziati obbligati, nonché per la riscossione di eventuali ammende irrogate ai Consorziati nei casi previsti dal presente Statuto e dai Regolamenti.

I ruoli annuali di tali contributi con la firma del Presidente del Consorzio, o di chi ne fa le veci, sono trasmessi all'Ente esattore preposto cui spetta renderli esecutivi.

Essi saranno quindi pubblicati nei modi e termini stabiliti per i ruoli delle Imposte Dirette, e saranno consegnati alla competente Esattoria nel termine previsto dalle norme in vigore.

### **ART. 32**

Entro tre mesi dall'approvazione dei ruoli ogni interessato potrà ricorrere al Consiglio di Amministrazione per far rettificare eventuali errori. Il ricorso non sospende la riscossione delle contribuzioni ma, se accolto, dà diritto al rimborso di quanto sia stato indebitamente pagato.

# **PARTE II**

## **DISCIPLINA INTERNA**

### **Capitolo I°**

#### **VIABILITÀ**

#### **ART. 1**

Le strade di proprietà del Consorzio di Torre Gaia dovranno essere mantenute a cura e spese del Consorzio stesso. La manutenzione delle strade eventualmente concesse in uso ai sensi dell'art.6, prima parte, dello Statuto, verrà regolata da apposite convenzioni.

Ogni manomissione o alterazione delle sedi stradali e marciapiedi consortili, ivi compresa l'apertura di passi carrabili e accessi pedonali, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consiglio di Amministrazione. A questo organismo è in particolare demandata, con le procedure e modalità indicate nel Regolamento, la concessione del N.O. per l'apertura di cavi per l'allaccio alle reti dei servizi di fognatura, acqua, elettricità, gas e telefonia. Fanno eccezione gli interventi di urgenza operati dalle Aziende Concessionarie.

L'uso delle strade è peraltro limitato agli abitanti del Consorzio e a coloro che comunque avranno titolo ad accedere alle condizioni determinate dal presente Statuto e dal Regolamento di esecuzione e/o dalle disposizioni emanate dai competenti organi consortili.

L'accesso agli spazi e alle strade private dovrà essere chiuso da cancelli opportunamente arretrati dal filo stradale. Fanno eccezione strade e spazi di proprietà privata necessari ai parcheggi ad uso pubblico o a verde realizzati a norma del successivo art. 7, Cap. III, che viceversa dovranno essere permanentemente accessibili liberamente.

#### **ART. 2**

All'interno del Consorzio la sosta di autovetture e motoveicoli è consentita soltanto negli spazi espressamente destinati a parcheggio.

Il diritto di sosta non consente l'occupazione permanente di spazi consortili, impedendone o limitandone il pari uso da parte di altri Consorziati. L'occupazione prolungata di tali spazi non può comunque superare giorni 15, trascorsi i quali gli organi Consortili sono autorizzati ad intervenire con gli appositi provvedimenti in applicazione del successivo art. 3 e articolati nel Regolamento.

È fatto assoluto divieto di parcheggio ad autocarri, autoarticolati, autobus, rimorchi, roulotte, campers, carrelli; per gli stessi è consentita la sosta temporanea per i tempi necessari alle normali operazioni di carico e scarico; ad eccezione degli automezzi, di proprietà di consorziati e/o residenti che li utilizzano come proprio mezzo di lavoro, fermo restando che la sagoma non impegni più di un posto macchina. E' demandata al Consiglio di Amministrazione l'individuazione di adeguati spazi per un determinato numero di posti in zona che non impedisca il regolare parcheggio delle autovetture.

I competenti organi consortili sono legittimati ad emanare disposizioni in materia di viabilità interna e di limitazione dell'inquinamento acustico.

Per quanto non previsto dagli articoli di cui al presente capitolo, si fa espresso rinvio al Regolamento e alle norme del vigente Codice della Strada.

#### **ART. 3**

I consorziati riconoscono all'Amministrazione il diritto di intervenire all'interno del sedime consortile per irrogare ammende a carico di coloro che contravvengano alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 1 e 2 della parte II del presente Statuto. In casi particolari, che saranno determinati a cura degli Organi consortili, potrà essere disposta la rimozione degli auto-

veicoli in sosta di intralcio ed il loro trasporto presso depositi convenzionati, dove potranno essere restituiti agli interessati previo rimborso delle spese di trasporto e di custodia.

In alternativa alla rimozione, gli addetti al controllo potranno provvedere, anche previo spostamento dell'autoveicolo, al blocco dello stesso con un attrezzo a chiave applicato alle ruote. Lo sblocco potrà avvenire solo previo pagamento della relativa ammenda.

## **Capitolo II° PIANTAGIONI**

### **ART. 4**

Sarà compito dell'Amministrazione consortile verificare che non vengano effettuati abbattimenti di piante che non siano strettamente necessari, comunque, subordinatamente ad autorizzazione del Consiglio di Amministrazione previa cauzione e alle condizioni previste nel Regolamento.

In ogni caso ogni albero abbattuto dovrà essere sostituito con un altro albero di alto fusto simile o ambientalmente compatibile da mettere a dimora possibilmente all'interno dello stesso lotto.

### **ART. 5**

Ogni Consorziato si impegna a curare le coltivazioni private nelle zone prospicienti le strade al fine di evitare che restino incolte, o che venga alterata l'estetica generale dei luoghi.

È vietato adibire le predette zone a deposito di rifiuti di qualsiasi genere.

L'osservanza delle norme sopra indicate sarà assicurata dal personale appositamente delegato.

### **ART. 6**

Ogni Consorziato dovrà rispettare le zone adibite a verde nelle aree di proprietà consortile.

## **Capitolo III° COSTRUZIONI**

### **ART. 7**

Al fine di garantire un carattere decoroso che non danneggi l'armonia estetica della zona e quindi gli interessi dei consorziati, tutti i progetti di ogni nuova costruzione, ampliamento, modifiche e frazionamento di quelle esistenti, dovranno conseguire la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.

Le costruzioni nuove o da ampliare dovranno distare almeno 5,00 metri dai confini del lotto sul quale sorgeranno e almeno 6,00 metri dal ciglio delle strade.

In casi particolari potrà essere consentita la costruzione a confine di due lotti limitrofi, sempre che esista l'autorizzazione del proprietario del lotto adiacente a quello in cui si vuole costruire e sia rispettato quanto in proposito prescrive la Convenzione che attualmente regola i rapporti con il Comune di Roma.

Oltre che a costituire un insieme architettonicamente unitario e omogeneo, l'insieme dei due edifici risultante non potrà eccedere le dimensioni come di seguito precisato.

Ciascuna costruzione non potrà coprire una superficie maggiore di 400 mq e comunque non superare il rapporto di 1:5 della superficie del lotto.

Sempre nel rispetto di tale rapporto potranno derogare dal limite di 400 mq di superficie coperta solo eventuali edifici da costruire su iniziativa del Consorzio e di incremento delle dotazioni comuni, ed infine edifici proposti da privati che presentino lievi eccedenze di superficie coperta dovuti a particolari situazioni ambientali valutati tali dal Consiglio di Amministrazione su parere della Commissione di Vigilanza.

Oltre al piano terra o rialzato, potranno essere costruiti un primo piano e una parziale sopraelevazione di superficie pari a due terzi di quella coperta dall'edificio, al di sopra del quale potranno essere collocati i soli volumi tecnici e l'eventuale

copertura a tetto, così come stabilito dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Roma.

Il piano terra non potrà essere rialzato più di un metro rispetto alla sistemazione del terreno circostante, nel rispetto questa dell'andamento preesistente del terreno in particolare del confine del lotto.

Il piano interrato sarà destinato prioritariamente ad autorimessa. Qualora siano soddisfatte le norme vigenti di legge relative ai parcheggi, e cioè almeno un posto auto per alloggio, è consentito ubicare nel medesimo piano locali tecnici comuni e cantine. In ogni caso queste cantine, non più di una per alloggio, avranno una superficie non maggiore di 1/10 della superficie dell'unità abitativa cui competono: per alloggi di superficie minore di mq 100, la cantina potrà essere di mq 10. In alternativa locali ad uso analogo potranno essere ricavati nel sottotetto, con le medesime limitazioni.

Alloggio, posto auto, eventuale cantina o soffitta costituiscono unità, con specifico richiamo in atto di vincolo registrato e trascritto. Fermo restando che il box o posto auto non può essere alienato separatamente dall'alloggio a cui compete qualora sia l'unico a quello assegnato, cantine e/o soffitte non possono essere conferiti, anche successivamente e a qualsiasi titolo al proprietario di un analogo locale contiguo.

Nel caso di costruzioni unifamiliari, alle dimensioni dei locali accessori suindicati potranno essere consentite deroghe.

In aggiunta a quanto stabilito in materia di parcheggi dalle normative comunali vigenti, ogni nuova costruzione o modifica dell'esistente dovrà disporre di un posto auto per ogni alloggio: a detti posti dovrà essere consentito accesso libero e a diretto contatto con le strade consortili. Le relative aree restano utili per il calcolo della superficie copribile.

L'ubicazione e la disponibilità di tali posti auto formeranno oggetto di apposito atto di vincolo registrato e trascritto.

In ogni caso, ferma restando la proprietà anche se condominiale dell'area di pertinenza, tali posti auto non potranno essere conferiti ai singoli appartamenti né al loro uso esclusivo.

Qualora la conformazione e dislocazione della proprietà rendano impossibile realizzare in tutto o in parte l'ubicazione dei posti auto aggiuntivi di cui sopra, e tale condizione sia ufficialmente riconosciuta dal Consiglio di Amministrazione, è consentito adire a soluzioni alternative quale il reperimento di posti analoghi presso altre proprietà ovvero mediante la compensazione secondo i valori indicati dall'Agenzia del Territorio del costo di strutture analoghe a tale scopo predisposte dal Consorzio, o come eventualmente indicato nel Regolamento.

## **ART. 8**

Il rilascio dell'autorizzazione a costruire è subordinato all'impegno a corrispondere al Consorzio, di norma prima dell'inizio dei lavori, il Contributo Speciale per le spese di urbanizzazione poste a carico del Consorzio medesimo a norma così come previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma.

Il Consiglio di Amministrazione determinerà annualmente l'ammontare di tale Contributo Speciale, comunque non inferiore a quello applicato dal Comune di Roma, fissandone le modalità di riscossione, anche frazionata, in relazione alla entità dell'opera edilizia proposta.

Il versamento degli oneri anzidetti non esime il consorziato dal pagamento dei futuri contributi straordinari che il Consiglio di Amministrazione dovesse proporre e l'Assemblea deliberare per fare fronte a spese di integrazione e innovazione delle dotazioni urbanistiche.

Ogni allaccio ai servizi a rete, anche se tali servizi non siano stati realizzati dal Consorzio, dovrà essere richiesto al Consiglio di Amministrazione ed eseguito solo dopo la concessione del relativo nulla osta ed il pagamento del contributo previsto.

Il Consiglio di Amministrazione non può rilasciare le predette autorizzazioni qualora i lavori edilizi cui si riferiscono non abbiano conseguito l'approvazione dello stesso Consiglio o, nella loro esecuzione, si siano appalesate difformità rispetto al progetto approvato.

## **ART. 9**

È vietato destinare i lotti e gli edifici esistenti o di nuova costruzione ad uso diverso da quello abitativo.

Nel caso particolare di terreni di proprietà del Consorzio, previa delibera dell'Assemblea dei Consorziati, potrà essere autorizzato l'esercizio di attività sociali, sportive, ricreative e di servizi in genere, destinate ad uso dei consorziati.

Per le unità immobiliari con possibilità di accesso diretto esclusivamente da strade esterne al Consorzio stesso, o situate in piazza di Torre Gaia, l'esercizio delle predette attività, nonché commerciali, potrà essere autorizzato ancorché ad uso

non esclusivo dei Consorziati.

L'eventuale esercizio delle predette attività dovrà comunque essere regolamentato da apposite convenzioni.

Non potranno essere autorizzate in ogni caso attività rumorose e/o nocive.

Sono fatte salve le diverse destinazioni esistenti al 17/11/89, fermo restando che alla cessazione delle relative attività l'uso delle unità abitative ricadrà nella normativa prevista nei commi precedenti.

## **ART. 10**

Le attività consentite dallo Statuto dovranno essere svolte in modo che non risulti per i Consorziati il minimo disturbo.

È vietato affiggere in qualunque ambito del Consorzio targhe o cartelloni pubblicitari o di altro genere. Sono consentiti, negli appositi spazi, gli avvisi autorizzati dal Consiglio di Amministrazione oppure ordinati dalla Pubblica Autorità.

## **ART. 11**

I frazionamenti sia che riguardino lotti, edifici o unità abitative sono consentiti, previo assenso del Consiglio di Amministrazione, alle seguenti condizioni:

a) frazionamenti dei lotti:

1) ciascuno dei lotti deve avere una superficie minima di cinque volte la superficie coperta da eventuali edifici preesistenti e non deve comportare limitazione alla fruizione dei servizi e delle infrastrutture consortili a ciascuna delle parti frazionande. In particolare ogni parte deve poter disporre di accesso dalle vie consortili anche eventualmente mediante strade di penetrazione private ma aperte permanentemente al pubblico transito per consentire la realizzazione dei posti auto in caso di edificazione; le relative servitù di passaggio dovranno risultare da atto d'obbligo registrato e trascritto;

2) Nel caso che il frazionamento riguardi lotti superiori a 2.000 mq, oltre alla dotazione di posti auto di cui all'art.7 dovrà essere predisposta ad uso del Consorzio un'area pari a 1/10 di quella frazionanda, da adibirsi a verde, attrezzature sportive o integrazione del parcheggio pubblico. L'uso dell'area a tale scopo dovrà risultare da apposito atto registrato e trascritto.

In ogni caso l'area in questione potrà essere conteggiata al fini della determinazione del rapporto di copertura.

Tale criterio si applica anche ai progetti che, pur non prevedendo frazionamento di proprietà in lotti, interessino un'area maggiore di mq 2.000 di terreno.

Suddivisioni di proprietà che non rispondano ai criteri su esposti, non saranno ritenute idonee a utilizzazione edificatoria, se non mediante la loro ricomposizione in comparto e, qualora questo superi i mq 2000, il rispetto dei precedenti commi 1 e 2.

b) frazionamenti negli edifici plurifamiliari:

Nell'alienazione e/o frazionamento delle unità abitative degli edifici plurifamiliari dovrà essere rispettata la rispondenza al progetto approvato e agli atti d'impegno eventualmente assunti in relazione all'attribuzione del posto auto e delle eventuali pertinenze. In caso contrario gli interessati sono tenuti a presentare un progetto di variante nel caso in cui si palesino variazioni alla consistenza dell'alloggio e/o un atto d'impegno sostitutivo relativamente alle pertinenze, comunque nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 7.

Dovrà essere esibito nulla osta del condominio se costituito.

c) frazionamento delle unità abitative;

1) L'unità da frazionare sia regolarmente censita e la proprietà non abbia pendenze amministrative con il Consorzio.

2) Non si preveda aumento di superficie oltre quello assentibile da Statuto.

3) Al frazionamento ad uso abitativo debbono essere interessati solo i locali classificati in categoria A o come tali accertati dal Consorzio: in particolare il frazionamento può riguardare solo i locali ubicati al piano rialzato, primo piano e nella parziale sopraelevazione; altri locali possono far parte delle nuove unità derivanti dal frazionamento solo come pertinenze, funzionalmente non concorrenti a determinarne l'uso abitativo e nei limiti stabiliti dallo Statuto per le cantine o soffitte. Nel progetto di frazionamento devono essere rispettate le norme edilizie e igienico sanitarie vigenti.

4) Siano indicate distintamente le pertinenze attribuite con atto d'obbligo alle due unità ricavabili dal frazionamento: in particolare sia identificato almeno un posto auto per ciascuna unità derivante dal frazionamento da annesso irrevocabilmente a queste. Siano altresì definiti e attrezzati i posti auto aggiuntivi ad uso pubblico previsti dal precedente art. 7.

Qualora la proposta di frazionamento non rispetti tale ultima condizione il Consiglio di Amministrazione potrà valutare di concedere di assolverla in analogia a quanto previsto all'ultimo comma dello stesso art. 7.

5) Sia esibito regolare benessere del Condominio di cui eventualmente fa parte l'unità da frazionare.

6) Siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione con le aliquote vigenti al momento della richiesta di frazionamento.

7) il frazionamento delle nuove unità, a fine lavori, verrà reso operativo con presentazione della certificazione di avvenuta variazione catastale.

8) Gli allacci ai servizi di rete saranno autorizzati dal Consiglio di Amministrazione solo dopo il pagamento degli oneri di urbanizzazione e previa esibizione dell'avvenuta richiesta al Comune del Certificato di agibilità.

## **CAPITOLO IV° DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 12**

Con successiva delibera del Consiglio di Amministrazione, sarà approvato il Regolamento di Esecuzione del presente Statuto. Il predetto regolamento potrà essere integrato e/o modificato ad opera dello stesso Consiglio di Amministrazione.

## **Capitolo V° SANZIONI**

### **ART. 13**

Per le violazioni delle norme contenute nella parte seconda dello Statuto, il Consorzio può esigere le seguenti penali:

a) art.1 Statuto e art. 2 Regolamento: Accesso al Consorzio, da € 48,13 a € 51,00;

b) art. 2 Statuto e art. 3 Regolamento: Divieto di sosta, da € 48,13 a € 51,00, trascorse 24 ore la penale sarà nuovamente applicata, e così di seguito;

c) art. 4 Regolamento: Sosta di intralcio da € 48,13 a € 51,00;

d) art. 3 Statuto: rimozione veicolo in sosta di intralcio e trasporto presso deposito € 98,00;

e) art. 4 Statuto: Piantagioni

- abbattimento di piante -non autorizzato - da € 941,00 a € 992,00;

- incameramento deposito cauzionale in caso di mancato reimpianto: da € 516,45 a € 545,00;

f) artt. 5 e 9 Statuto e artt. 6 e 7 Regolamento: estetica generale dei luoghi e detenzione di animali pericolosi o cani vaganti: da € 94,00 a € 99,00;

g) art. 11/I° comma Statuto e art. 8 Regolamento: Limitazione inquinamento acustico e Disturbi alla quiete: da € 109,00 a € 198,00;

h) art. 11/II° comma Statuto e art. 9 Regolamento: Affissione abusiva targhe e cartelloni pubblicitari: da € 218,00 a € 396,00;

i) maggiorazione infrazioni norme del Codice della Strada, per le spese procedurali di accertamento della proprietà dei veicoli e quelle postali per la notifica € 15,00.

L'applicazione delle sanzioni non esclude l'azione di risarcimento per i danni ulteriori, nonché quella di riduzione in pristino, di adempimento e ogni altra azione nascente dalla violazione del presente Statuto.

Le cifre suddette vengono indicizzate secondo gli indici ISTAT e potranno essere modificate con delibera del Consiglio di Amministrazione. L'esazione delle predette sanzioni avverrà mediante iscrizione al ruoli di contribuzione qualora non si provveda al pagamento entro il termine perentorio di trenta giorni.

**PARTE III**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**ART. 1**

Il rinnovo del Consiglio di Amministrazione avverrà alla scadenza naturale del mandato del Consiglio in carica al momento dell'entrata in vigore del presente Statuto; analogamente per il rinnovo della nomina dei membri della Commissione di Garanzia e dei Revisori dei Conti.

**ART. 2**

Il sistema di calcolo del contributo per cubatura indicato al Cap. II, Contributi, art. 7.6 si applica alle costruzioni e trasformazioni poste in atto dopo l'adozione del presente Statuto.

# **REGOLAMENTO DI ESECUZIONE DELLO STATUTO DEL CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDARIO DI TORRE GAIA**

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione  
nella seduta del 27 giugno 2017*

## **ART. 1**

### **OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente regolamento emanato ai sensi dell'art. 12 – 2 ^ parte dello Statuto del Consorzio di Miglioramento Fondario di Torre Gaia, disciplina l'accesso e la viabilità interna del Consorzio, l'estetica generale dei luoghi, le modalità d'utilizzazione degli spazi Consortili e le modalità di contestazione delle infrazioni delle norme contenute nella II ^ parte dello Statuto e di irrogazione delle relative sanzioni. Può inoltre fissare le modalità di determinazione e riscossione dei Contributi Straordinari Speciali o di altre sanzioni.

## **ART. 2**

### **ACCESSO AL CONSORZIO**

Hanno titolo ad accedere al Consorzio tutti i consorziati e i residenti previo riconoscimento da parte degli addetti al controllo. Ai fini di detto riconoscimento, potrà essere richiesto un documento attestante l'ubicazione della residenza nell'ambito del Consorzio.

Per agevolare il controllo degli aventi diritto all'accesso e sosta, i consorziati e i residenti dovranno esporre sulla propria autovettura l'apposito contrassegno rilasciato dagli uffici consortili.

L'esposizione del contrassegno sull'autovettura dovrà permanere per tutto il periodo di sosta del veicolo all'interno del perimetro consortile.

Hanno, altresì, diritto ad accedere al Consorzio gli ospiti di consorziati e residenti, previa autorizzazione di costoro, nelle forme e con le modalità definite dagli Organi consortili.

## **ART. 3**

### **SOSTA DI AUTOVETTURE E MOTOVEICOLI**

Il Consorzio, a norma degli articoli del Codice della Strada, mette a disposizione degli utenti determinate zone di sosta, senza obbligo di vigilanza e custodia, all'interno e nell'ambito della propria area privata consortile. In relazione alle esigenze della circolazione o alle caratteristiche strutturali delle strade, sono stabiliti obblighi, divieti e limitazioni di carattere temporaneo.

Gli spazi autorizzati appositamente segnalati sono destinati al parcheggio - libero e gratuito- dei veicoli (autovetture, motocicli, ciclomotori, biciclette) con esclusione di altri mezzi di trasporto.

Nella Piazza di Torre Gaia la sosta è a tempo determinato limitato a un'ora.

Coloro che usufruiscono dei parcheggi in tale area dovranno esporre un disco orario all'interno del veicolo, indicante l'ora d'inizio della sosta, in modo che sia chiaramente visibile e verificabile dall'esterno. Un apposito spazio, delimitato da strisce gialle, sarà riservato ai mezzi adibiti alle operazioni di carico e scarico dalle ore 6,00 alle 8,00 e dalle 12,00 alle 13,00, e per il solo tempo necessario.

a) Ai fini e per gli effetti del presente regolamento, allo scopo di garantire il normale transito all'interno delle aree consortili, ovvero l'accesso ad eventuali mezzi di soccorso, è vietata la sosta di veicoli al di fuori degli spazi autorizzati, come lungo le aree e le corsie di accesso/uscita e di transito.

b) All'interno del parcheggio l'utente è tenuto a rispettare le norme di comportamento dettate dal Codice della strada e dalla segnaletica stradale appositamente installata, nonché le indicazioni fornite dal personale incaricato.

c) I veicoli allocati in zone vietate ovvero al di fuori degli spazi autorizzati oppure in modo irregolare o tale da causare intralcio ad altri utenti, saranno rimossi da apposito soggetto ovvero da Ditta del settore, individuata dall'Amministrazione.

d) Gli aventi diritto ad usufruire degli spazi destinati al parcheggio sono comunque tenuti al rispetto delle aree destinate

alla sosta ed opportunamente individuate, pena la rimozione del veicolo.

La trasgressione alle prescrizioni dei precedenti paragrafi verrà punita con l'applicazione della sanzione prevista all'art. 13 parte II ^ e mediante la rimozione forzata del veicolo, qualora sia reso necessario e/o ai sensi di quanto disposto dal Codice della strada.

In caso di danni dovuti ad urti, collisioni, incidenti ed investimenti provocati dagli utenti all'interno dei parcheggi, il diritto al risarcimento del danno sarà esercitato dal danneggiato nei confronti dell'utente che lo ha causato, restando esclusa ogni responsabilità a carico dell'Amministrazione consortile.

e) Nella Piazza di Torre Gaia o nelle aree segnalate a sosta limitata, i veicoli che risultassero sprovvisti dell'idoneo disco orario, ovvero non esposto in maniera visibile e tale da renderne impossibile la verifica, verranno rimossi.

f) Qualora non fosse possibile procedere alla rimozione, il veicolo sarà bloccato, anche previo spostamento, con opportune attrezzature.

g) Gli automezzi eventualmente lasciati in sosta all'interno delle aree consortili, per un periodo continuativo (giorno e notte) superiore a 8 giorni, saranno rimossi e sistemati presso un deposito all'uopo individuato dall'Amministrazione. La rimozione sarà effettuata da apposita Ditta del settore.

h) Gli utenti si assumono ogni responsabilità per eventuali danni arrecati per fatto proprio agli altrui veicoli parcheggiati e/o transitanti all'interno delle aree di sosta.

i) Il Consorzio non risponde di eventuali danneggiamenti arrecati da terzi ai veicoli in sosta o in transito, né è responsabile del furto dei veicoli, di parte di essi ovvero degli accessori o di oggetti in essi contenuti.

## **ART.4 INTRALCIO**

Costituisce sosta di intralcio la sosta di veicoli:

a) nelle strade consortili e nei tratti di esse in cui, con provvedimento degli organi consortili, sia stabilito che la sosta dei veicoli costituisce grave intralcio o pericolo per la circolazione stradale e il segnale di divieto di sosta sia integrato da apposito pannello aggiuntivo;

b) quando il veicolo sia lasciato in sosta in violazione alle disposizioni emanate dagli organi consortili per motivi di manutenzione o pulizia delle strade e del relativo arredo;

c) sul marciapiedi ed allo sbocco di passi carrabili;

d) dovunque venga impedito di accedere ad un altro veicolo regolarmente in sosta oppure il suo spostamento;

e) in seconda fila, salvo che si tratti di ciclomotori o motoveicoli;

f) negli spazi riservati alla fermata o alla sosta dei veicoli per persone invalide;

g) davanti ai cassonetti dei rifiuti urbani.

Il personale addetto al controllo della viabilità, nei casi su indicati, ove non sia possibile l'immediata rimozione del veicolo per la irreperibilità o il rifiuto del conducente o del proprietario, disporrà la rimozione del veicolo in sosta d'intralcio ed il trasporto presso depositi convenzionati, dove potrà essere restituito agli interessati, previo rimborso delle spese di trasporto e di custodia. Dell'avvenuta rimozione dovrà essere data immediata comunicazione scritta al proprietario del veicolo ed agli uffici consortili.

In alternativa alla rimozione, gli addetti al controllo potranno provvedere, anche previo spostamento del veicolo, al blocco dello stesso con un attrezzo a chiave applicato alle ruote. Lo sblocco potrà avvenire solo previo pagamento della relativa ammenda e delle eventuali spese di spostamento del veicolo.

## **ART. 5** **LIMITAZIONE DEI RUMORI**

Gli autoveicoli e motoveicoli che circolano all'interno del Consorzio devono evitare rumori molesti causati sia dal modo di guidare i veicoli a motore, sia da alterazione del motore e parti meccaniche connesse.

Nell'usare apparecchi radiofonici o di riproduzione sonora a bordo dei veicoli non si devono superare i limiti sonori massimi di accettabilità previsti dalle vigenti norme.

Nel caso di violazione delle disposizioni di cui al presente articolo, verrà applicata la sanzione prevista all'art. 13 parte II ^.

## **ART.6** **ESTETICA GENERALE DEI LUOGHI E DETENZIONE DI ANIMALI**

È fatto divieto di alterare l'estetica generale dei luoghi nelle aree prospicienti le strade.

Le aree suddette non possono essere adibite a deposito di rifiuti di qualsiasi genere, né restare incolte o infestate da erbe. Non è consentita, in tutto il sedime consortile, la costruzione o la utilizzazione di strutture adibite a pollai, conigliere, colombai, arnie, stalle e simili.

È vietato possedere animali di bassa corte in genere, o pericolosi.

Nel caso di violazione delle disposizioni di cui al presente articolo, verrà applicata la sanzione prevista all'art. 13 parte II ^.

## **ART. 7** **CANI VAGANTI**

Nei luoghi aperti al pubblico i cani dovranno essere portati al guinzaglio e provvisti di museruola. Nel caso di violazione delle disposizioni di cui al presente articolo, verrà applicata la sanzione prevista all'art. 13 parte II ^.

All' identica sanzione soggiace il proprietario che non provvede ad asportare rifiuti organici del proprio cane nell'ambito del Consorzio.

## **ART. 8** **LIMITAZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

All' interno del Consorzio non sono consentite attività che comportino rumori oltre i limiti della normale tollerabilità. Nessuna attività rumorosa è consentita dalle ore 14:00 alle ore 16:00 e dalle 23:00 alle 07:00.

Non sono consentite grida, schiamazzi ed utilizzazioni improprie di apparecchi di riproduzione sonora che arrechino disturbo alla quiete pubblica ed all'espletamento delle normali attività.

Nel caso di violazione delle disposizioni di cui al presente articolo, verrà applicata la sanzione prevista all'art. 13 parte II ^.

## **ART. 9** **TARGHE E CARTELLONI PUBBLICITARI**

L' affissione di targhe ed avvisi di pubblica utilità deve essere effettuata in appositi spazi indicati dagli organi consortili.

Nel caso di violazione delle disposizioni di cui al presente articolo, verrà applicata la sanzione prevista all'art. 13 parte II ^.

## **ART. 10** **ORGANI CUI COMPETE L'ACCERTAMENTO DELLE INFRAZIONI**

L' accertamento delle infrazioni di cui agli articoli 3-4-5-7-8-9 del presente Regolamento rientra nelle competenze degli addetti alla vigilanza.

All'accertamento delle infrazioni indicate nell'art.6 provvede la Commissione di Vigilanza.

## **ART. 11**

### **PROCEDIMENTO SANZIONATORIO**

Gli organi preposti all'accertamento delle infrazioni ai sensi del precedente articolo redigono un verbale con gli estremi precisi e dettagliati della violazione e con l'indicazione delle modalità di tempo e luogo allegando, ove possibile, documentazione fotografica.

Quando possibile, la violazione deve essere immediatamente contestata tanto al trasgressore quanto alla persona che sia obbligata in solido al pagamento della somma dovuta.

Dell'avvenuta contestazione deve essere dato atto nel verbale, unitamente alle dichiarazioni che gli interessati chiedono che vi siano inserite.

Copia del verbale deve essere inoltrata agli uffici consortili.

A cura dei competenti organi consortili verranno acquisiti i necessari elementi istruttori e si provvederà alla esatta individuazione dei trasgressori e delle persone obbligate in solido al pagamento delle somme dovute.

Gli stessi organi consortili provvederanno a notificare al trasgressore o ai soggetti responsabili in solido ai sensi del Codice Civile e del Codice della Strada l'avvenuta infrazione nel termine di novanta giorni dall'accertamento, con invito a pagare la somma prevista per la sanzione presso gli uffici consortili o in conto corrente postale o bancario.

Nel termine di trenta giorni dall'avvenuta notifica, il trasgressore potrà presentare ricorso scritto al Consiglio d'Amministrazione del Consorzio, allegando la documentazione che ritenga idonea e richiedendo, eventualmente, l'audizione personale.

Qualora, nei termini previsti, non sia stato proposto ricorso e non sia avvenuto il pagamento, l'esazione delle penali avverrà mediante l'iscrizione nei ruoli di contribuzione o recupero forzoso della relativa somma, maggiorata degli interessi legali e delle spese.

Nel caso in cui venga presentato il ricorso, il Consiglio d'Amministrazione, esaminato il verbale e gli atti prodotti dall'organo accertatore, nonché il ricorso e i documenti allegati, sentiti gli interessati che ne abbiano fatto richiesta, emette pronuncia con la quale ingiunge il pagamento, se ritiene fondato l'accertamento.

Ove, invece, non ritenga fondato l'accertamento, emette pronuncia di archiviazione.

Del provvedimento conclusivo va data notizia al ricorrente.

**POSTAZIONE DI VIGILANZA  
IN PIAZZA DI TORRE GAIA  
Tel. 06.2030900**



*STAMPA LUGLIO 2017*  
*Universitalia di Onorati srl*  
*via di Tor Vergata, 143/via di Passolombardo, 421*  
*www.universitalia.it e-mail: info@universitaliasrl.it*

**VIA DI TORRE GAIA, 19 - 00133 ROMA**  
**COD. FISC. 80248910582**  
**CELL. 335.1252238**  
**TEL. 06.2050295 - FAX 06.25496210**  
**E-MAIL: SEGRETERIA@CONSORZIORREGAIA.IT**  
**PEC: CONSORZIORREGAIA@PEC.IT**  
**WWW.CONSORZIORREGAIA.IT**

