

**TESTI COORDINATI DELL' ATTO COSTITUTIVO E DELLO STATUTO - REGOLAMENTO DEL
CONSORZIO PER LA MANUTENZIONE E LA GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEGLI
IMPIANTI E DEI SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO, COMPRESI NEL CENTRO DIREZIONALE DI
NAPOLI A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE (ALL. D)**

ATTO COSTITUTIVO.....	2
ART. 1	2
ART. 2	2
ART. 3	2
ART. 4	3
ART. 4 BIS.....	3
ART. 5	3
ART. 5 BIS.....	3
ART. 6	3
ART. 7	3
STATUTO - REGOLAMENTO DEL CONSORZIO OGGETTO.....	4
ART- 1 - ONERI TEMPORANEI	4
ART. 2 - ONERI PERMANENTI	5
ART. 3 - SOGGETTI PARTECIPANTI AL CONSORZIO.....	5
ART. 4 - SEDE E DURATA DEL CONSORZIO.....	5
ART. 5 - FONDO CONSORTILE	5
ART. 6 - NORME PER L'USO DELLE ZONE CONSORTILI	6
ART. 7 - OBBLIGHI DEI CONSORZIATI.....	6
ART. 8 - SPESE.....	6
ART. 9 - MODALITÀ' DI RIPARTO DELLE SPESE CONSORTILI	7
ART. 10 - AMMINISTRAZIONE DEL CONSORZIO	7
ART. 11 - POTERI DEL CONSIGLIO DIRETTIVO.....	7
ART. 11 BIS - CONSIGLIO DIRETTIVO	8
ART. 11 TER - PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE	8
ART. 11 QUATER - DIRETTORE DEL CONSORZIO	8
ART. 12 - BILANCIO	9
ART. 13 - ASSEMBLEA.....	9
ART. 14 - CONVOCAZIONE ASSEMBLEA.....	10
ART. 15 - FACOLTÀ' DI DELEGA	10
ART. 16 - PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA	10
ART. 17 - LIBRO DEI VERBALI.....	10
ART. 18 - ASSEMBLEA CONSORTILE.....	10
ART. 18 BIS - COMPETENZE ASSEMBLEA	10
ART. 19 - SCIoglimento O LIQUIDAZIONE DEL CONSORZIO.....	11
ART. 20 - NORME DI RINVIO	11
ART. 20 BIS - CLAUSOLA COMPROMISSORIA	11
ART. 21 - CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE E TABELLE MILLESIMALI	11

ATTO COSTITUTIVO

ART. 1

E' costituito un Consorzio fra tutti i proprietari del complesso "Centro Direzionale Ovest", confinante con la via Taddeo da Sessa a sud, con la via G. Porzio ad ovest, con la via F. Lauria, con la piazza Cenni ed, in prosieguo, con proprietà di terzi secondo l'allineamento del confine nord del Nuovo Palazzo di Giustizia a nord, con il Palazzo di Giustizia detto, e con la via D. Aulisio ad est, distinti in catasto terreni al foglio 109 particelle 30, 38 e 96 ed al foglio 110, particelle 49, 53, 59, 60, 70, 71, 76, 84, compreso nel perimetro indicato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera b) nella quale sono anche indicate con colorazione in giallo le aree e le infrastrutture pubbliche e con colorazione in azzurro le aree private (isole edificatorie) all'interno delle quali si troveranno spazi e strade di uso pubblico.

ART. 2

Il Consorzio di cui al precedente art. 1 ha per oggetto:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, infrastrutture, ed aree pubbliche, ovvero di uso pubblico, e la manutenzione e l'esercizio degli impianti e servizi pubblici e/o di uso pubblico e gli altri scopi ed attività meglio specificati nello Statuto-Regolamento allegato all'atto costitutivo del Consorzio, da svolgersi nei limiti temporali indicati nel medesimo regolamento;
- b) di diventare concessionario, a titolo oneroso o gratuito, del Comune di Napoli per la manutenzione e la gestione dei suddetti servizi e per lo svolgimento delle ulteriori attività e prestazioni che fossero previste in detta convenzione;
- c) di gestire eventualmente, dietro adeguato corrispettivo, condomini, pubblici e/o privati, del Centro Direzionale.

ART. 3

Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari presenti e futuri di lotti, edifici interi o singoli appartamenti (questi ultimi però riuniti in condominio rappresentati dall'Amministratore del condominio), del complesso immobiliare sito in Napoli nel comprensorio "Centro Direzionale Ovest" come meglio descritto al precedente art. 1, nonché i loro successori o aventi causa a qualunque titolo.

A tale scopo i costituiti autorizzano la trascrizione del presente atto e relativo allegato presso la Conservatoria dei RR.II. rispettivamente a favore e contro. Il trasferimento degli immobili in oggetto comporta il subingresso dei nuovi proprietari in seno al Consorzio nelle posizioni dei loro danti causa, con le modalità previste all'art. 3 dello Statuto consortile.

Ne consegue che ciascun partecipante al Consorzio, in ipotesi di trasferimento a qualsiasi titolo di tutti o parte dei suoi immobili, dovrà includere nell'atto di trasferimento il vincolo di partecipazione al Consorzio, con obbligo di trascrizione.

Fermi gli effetti della trascrizione del presente atto, la violazione delle pattuizioni di cui al precedente comma determinerà l'obbligo dell'inadempiente di risarcire al Consorzio gli eventuali danni conseguenti a tale inadempienza.

Al consorzio potranno facoltativamente aderire, anche il Comune di Napoli, soggetti pubblici o privati, proprietari di lotti e/o condomini di edifici siti anche al

di fuori della zona individuata al precedente art. 1, purché siano compresi nell'intero perimetro del Centro Direzionale.

ART. 4

Il Consorzio ha la sua sede in Napoli alla via Taddeo da Sessa n. 144.

La sua durata resta stabilita fino al 2019 e verrà prorogata fino all'esaurimento dello scopo consortile.

ART. 4 BIS

Il Consorzio che assume la seguente denominazione: "Gestione Servizi Centro Direzionale" GE.SE.CE.DI.-, per brevità, nel prosieguo del presente atto, potrà essere indicato semplicemente come "Consorzio"»

ART. 5

A titolo di acconto iniziale sui contributi del primo esercizio i consorziati si obbligano a versare, all'atto della partecipazione obbligatoria al Consorzio, nella Cassa consortile tenuta dal Consiglio Direttivo del Consorzio, una quota pari a L. 50.000 per millesimo di partecipazione in base alla tabella di cui all'art. 21 dello Statuto Regolamento.

ART. 5 BIS

Gli organi del Consorzio sono i seguenti:

- a) il Consiglio Direttivo;
- b) Il Presidente ed il Vice Presidente del Consorzio;
- c) l'Assemblea;
- d) il Direttore.

ART. 6

Le spese per l'amministrazione del Consorzio, per la manutenzione delle strade e per l'esercizio degli impianti e servizi comuni nonché per le ulteriori attività che venissero previste nella convenzione con il Comune di Napoli, sono a carico dei partecipanti e vengono ripartite in base alle tabelle millesimali contenute nello statuto.

ART. 7

Le spese del presente atto e sue conseguenziali e dipendenti sono a carico del Consorzio.

STATUTO - REGOLAMENTO DEL CONSORZIO OGGETTO

ART- 1 - ONERI TEMPORANEI

Il Consorzio ha l'obbligo di provvedere, nei limiti temporali appresso indicati, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei seguenti beni ricadenti nell'ambito del comprensorio individuato all'art. 1 dell'atto costitutivo:

- A) delle aree pubbliche indicate con colore giallo nella planimetria allegata all'atto costitutivo sotto la lettera b;
- B) degli impianti pubblici di illuminazione, di distribuzione dell'acqua e della rete di fognature pubbliche, con i relativi eventuali impianti di raccolta e di sollevamento;
- C) delle aree destinate a verde pubblico;
- D) degli impianti meccanici, elettromeccanici o di qualunque altro tipo che comunque dovessero realizzarsi sulle aree pubbliche. Gli obblighi predetti cesseranno soltanto quando, a seguito della consegna al Comune e/o agli enti erogatori di pubblici servizi dei suddetti beni, impianti ed infrastrutture pubbliche, quest'ultimo sia in grado di curare adeguatamente la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi. Le suddette attività di manutenzione potranno formare oggetto di affidamento in concessione a favore del Consorzio da parte del Comune di Napoli, unitamente ad altri servizi accessori quali la gestione dei parcheggi pubblici, dei chioschi, degli spazi pubblicitari, la installazione degli impianti tecnologici necessari per assicurare un'adeguata funzionalità degli stessi, il prelievo dei rifiuti solidi, e quant'altro il Comune di Napoli e gli organi consortili ritenessero utile e/o necessario inserire nell'oggetto dell'affidamento in concessione. Tale concessione potrà tra l'altro comprendere la manutenzione e gestione delle infrastrutture e degli impianti pubblici e di uso pubblico e della gestione dei parcheggi pubblici, degli impianti sportivi, dei chioschi e degli spazi pubblicitari, in fase di realizzazione da parte del Comune di Napoli, ricadenti nel settore orientale del Centro Direzionale, nonché delle aree esterne di uso pubblico del Palazzo di Giustizia nella zona bordata con colore bleu nella planimetria che si allega sub. A. Il Consorzio ha la facoltà altresì di gestire, dietro adeguato compenso, condomini privati o pubblici del Centro Direzionale. Ai fini anzi detti il Consorzio provvederà in nome proprio e per conto dei singoli consorziati, a svolgere tutte le attività preliminari e propedeutiche comunque occorrenti per la formulazione e la presentazione dell'offerta all'Amministrazione Comunale per rendersi affidatario dei servizi di manutenzione e degli altri innanzi indicati. Provvederà quindi, sempre per conto dei consorziati, alla gestione delle opere ottenute in affidamento ed allo svolgimento dei servizi e delle attività previste nella stipulanda convenzione, secondo le modalità ed i criteri deliberati dal Consiglio Direttivo, che potrà, a tal uopo, provvedervi in tutto o in parte sia con mezzi comuni, quali approvvigionamento di materiali, noleggi da terzi di macchinari, trasporti, sia tramite l'affidamento in appalto a terzi. Il Consorzio curerà altresì la gestione di tutti i rapporti con la Stazione appaltante e così, ad esempio, riscossione dei compensi, procedure contenziose in sede amministrativa, arbitrale e giudiziaria in tutti i gradi di giurisdizione, l'ottenimento delle approvazioni, autorizzazioni, concessioni, licenze, permessi

e tutto quanto occorre e rientri nella competenza di Enti Locali, di Enti Pubblici e Privati e di Amministrazioni ed Organi Statali per lo svolgimento di tutte le attività del Consorzio stesso.

Analoghi compiti svolgerà nei confronti dei condomini che decidessero di affidare la propria gestione al Consorzio.

ART. 2 - ONERI PERMANENTI

Il Consorzio dovrà altresì adempiere ai seguenti compiti :

- A) Custodia diurna, e notturna dell'intero complesso;
- B) Pulizia ordinaria delle strade, manufatti, spazi ed aree private intercondominiali di uso pubblico, descritti nei singoli rogiti notarili. Per gli addetti ai servizi sopra indicati saranno stipulate le polizze assicurative ed operate le coperture previdenziali obbligatorie per legge. Sarà inoltre compito del Consorzio:
 - a) provvedere alla regolamentazione dettagliata degli usi consentiti relativamente alle aree, impianti e servizi comuni secondo le rispettive destinazioni;
 - b) assumere ogni attività ed iniziativa per il miglior godimento comune dei beni a ciò destinati e per tutelare gli interessi comuni nei confronti delle pubbliche autorità, concessionari e gestori di pubblici servizi e quanti altri;
 - e) provvedere alla stipulazione con primarie Compagnie delle coperture assicurative per responsabilità civile verso terzi, incendio, nonché di quelle altre che fossero stabilite dal Consiglio Direttivo.

ART. 3 - SOGGETTI PARTECIPANTI AL CONSORZIO

Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari e loro aventi causa di immobili, lotti, edifici interi o singoli appartamenti (questi ultimi però riuniti in condominio e rappresentati unitariamente dall'amministratore del condominio o rappresentante comune) inclusi nel comprensorio delimitato nella planimetria allegata all'atto costitutivo sotto la lettera b. Pertanto, il trasferimento degli immobili facenti parte del complesso comporta il subingresso dei nuovi proprietari in seno al Consorzio nella posizione dei loro danti causa. Esso avrà effetto nei confronti del Consorzio al momento del deposito presso di questo di copia autentica dell'atto di trasferimento. Dalla data del trasferimento le spese consortili faranno carico al nuovo proprietario, il quale è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non pagati.

ART. 4 - SEDE E DURATA DEL CONSORZIO

Il Consorzio ha la sua sede in Napoli alla via Taddeo da Sessa n. 144.

La durata del consorzio è stabilita fino al 2019 e verrà prorogata fino all'esaurimento dello scopo consortile.

ART. 5 - FONDO CONSORTILE

E' costituito un fondo comune di L. 50 milioni, da ripartirsi tra i consorziati in base ai millesimi. Per la durata del Consorzio i consorziati non possono chiedere la divisione del fondo. Sugli incrementi del fondo consortile delibera l'assemblea ai sensi dell'art. 18 bis. La modifica delle quote consortili - determinata dall'ingresso dei nuovi consorziati o dal passaggio dei singoli lotti da una fase all'altra -

determinerà l'obbligo automatico del consorziato subentrante di versare nelle casse consortili la quota di fondo proporzionale ai millesimi acquisiti.

Il cedente avrà a sua volta diritto di chiedere al Consorzio il rimborso di una quota di fondo consortile proporzionale a quella ceduta. Tali rimborsi andranno effettuati entro 7 giorni dalla data del subentro. In ipotesi di ritardo saranno dovuti gli interessi di mora, pari al Prime Rate determinato dall'ABI, maggiorato di 4 punti, salvo il maggior danno.

ART. 6 - NORME PER L'USO DELLE ZONE CONSORTILI

I consorziati risponderanno per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo del buon uso del diritto di transito, sia pedonale che con veicoli, sulle strade consorziali, di cui dovranno servirsi in modo da non arrecare danno alle stesse, nonché rischi o molestie ad altri consorziati e si impegnano a rispettare i vincoli e divieti che il Consorzio riterrà di stabilire. In particolare è fatto divieto a ciascun consorziato:

- a) ingombrare, anche temporaneamente, con materiali e altro impedimento, le zone di transito, sia pedonale che carraio. E' consentita la normale sosta degli autoveicoli nelle zone destinate a parcheggio, ma l'Amministrazione del Consorzio potrà vietarla o disciplinarla con la fissazione di un corrispettivo in determinate zone delle singole strade e passaggi;
- b) gettare sulla strada e sui passaggi privati immondizie e rifiuti di ogni genere;
- c) aprire accessi alle singole proprietà ed eseguire qualsiasi rottura o alterazione di manufatti per attacchi ed imbocchi, senza averne ottenuta preventiva autorizzazione dell'Amministrazione;
- d) usare le strade e le zone a verde per giuochi rumorosi pallone o palletta, pattini, tennis, tamburelli e altro che possa recare molestia agli abitanti del comprensorio.
- e) far circolare nelle strade e negli spazi a verde consorziali animali domestici se non muniti di museruole e tenuti al guinzaglio, come pure di far insudiciare da detti animali le strade e gli spazi consortili medesimi. Per le infrazioni alle norme di cui al presente articolo il Consiglio Direttivo potrà stabilire sanzioni pecuniarie da devolversi al fondo comune.

ART. 7 - OBBLIGHI DEI CONSORZIATI

E' fatto obbligo a ciascun consorziato:

- a) di anticipare al Consorzio le spese per il ripristino e la riparazione dei danni - da eseguirsi a cura del Consorzio - che esso consorziato abbia prodotto nella rete stradale ed agli altri impianti in manutenzione al consorzio, sia direttamente sia a mezzo terzi che abbiano agito per conto dello stesso (appaltatori, società concessionarie dei pubblici servizi, etc.) - anche a seguito di lavori eseguiti con il consenso del Direttore;
- b) di segnalare tempestivamente al Direttore eventuali difetti, danni e guasti alle opere ed impianti in manutenzione al consorzio.

ART. 8 - SPESE

Il Consorzio provvede al suo funzionamento ed alle spese occorrenti mediante i contributi ordinari e straordinari che saranno deliberati dall'Assemblea. A titolo di fondo di riserva ogni consorziato verserà annualmente - entro trenta giorni dalla

richiesta che sarà fatta dal Direttore - una quota pari al 20% (venti per cento) dell'ammontare delle spese consortili di sua spettanza.

ART. 9 - MODALITÀ' DI RIPARTO DELLE SPESE CONSORTILI

Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese consortili in ragione dei millesimi di cui alla tabella millesimale aggiornata, mentre nell'interno di ogni edificio la quota gravante su questo sarà ripartita tra i comproprietari in ragione dei millesimi di proprietà;

ART. 10 - AMMINISTRAZIONE DEL CONSORZIO

L'Amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio Direttivo composto di n. 5 membri nominati dalla Assemblea. I componenti del Consiglio Direttivo sono revocabili dall'Assemblea esclusivamente per giusta causa senza titolo al risarcimento del danno. I singoli Consiglieri, restano in carica per 3 anni salvo dimissioni, impedimenti o revoca da parte dei consorziati che li hanno designati e sono rieleggibili. Il compenso spettante ai Consiglieri viene determinato dall'Assemblea ordinaria.

ART. 11 - POTERI DEL CONSIGLIO DIRETTIVO

Il Consiglio Direttivo ha i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria del consorzio e li esercita al fine della piena ed adeguata realizzazione dello scopo consortile, esclusi quelli che per legge o per statuto, sono demandati all'assemblea dei consorziati o al Direttore. Il Consiglio Direttivo dovrà provvedere per conto dei consorziati:

- a) alle spese comuni e quanto altro occorrente per la manutenzione e conservazione delle sedi stradali, della rete di fognature, dei giardini, dell'impianto di illuminazione stradale e di ogni altro bene e servizio consortile, in conformità agli indirizzi espressi dall'Assemblea;
- b) ai lavori di manutenzione ordinaria delle zone destinate a strada e degli impianti e beni comuni senza il preventivo consenso dei consorziati;
- e) a svolgere tutte le attività preliminari occorrenti per formulare l'offerta all'Amministrazione comunale, per l'eventuale affidamento in concessione delle attività previste nell'oggetto consortile;
- d) ad approvare il testo dell'eventuale convenzione da sottoscrivere con il Comune di Napoli per l'affidamento in concessione della gestione dei servizi pubblici indicati nell'oggetto consortile, definendone altresì, patti e condizioni;
- e) a conferire al Presidente i relativi poteri per la sottoscrizione dell'atto di convenzione di cui al precedente capo d);
- f) a tutto quanto occorrente per dare puntuale esecuzione alle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della stipulanda convenzione di concessione ed a quanto altro previsto per l'attuazione dell'oggetto consortile;
- g) a deliberare in merito all'Amministrazione degli incrementi del fondo di dotazione;
- h) a proporre all'Assemblea dei consorziati le modifiche del presente statuto che eventualmente fosse opportuno apportare;
- i) a predisporre il bilancio annuale da sottoporre all'Assemblea;
- l) a nominare il Direttore del consorzio determinandone i poteri, funzioni e relativi compensi. Avrà inoltre la facoltà di:

- m) aprire conti correnti e compiere qualsiasi altra operazione con istituti di credito e con qualsiasi altro ente pubblico e privato;
- n) assumere e licenziare personale di ogni grado, sia operaio che impiegatizio;
- o) nominare procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti, determinandone i relativi poteri e le attribuzioni;
- p) affidare incarichi professionali;
- q) deliberare la stipula dei contratti di concessione, appalto, noleggio, locazione, leasing ecc.;
- r) acquistare e vendere materiali, attrezzature e apparecchiature di ogni genere;
- s) incassare somme e rilasciare le relative quietanze.

ART. 11 BIS - CONSIGLIO DIRETTIVO

Il Consiglio Direttivo è convocato dal Presidente di propria iniziativa o su richiesta di uno o più Consiglieri, mediante avviso da spedirsi con lettera raccomandata A.R. almeno 8 gg. prima di quello fissato per l'adunanza, contenente l'indicazione delle materie da trattare il luogo, la data e l'ora. In casi di urgenza la convocazione, fermi gli altri requisiti, sarà fatta per mezzo di telegramma o telex da spedirsi almeno due giorni prima di quello da fissarsi per l'adunanza. Sia la lettera che il telegramma saranno spediti a ciascun componente del C.D. al domicilio indicato nell'atto di accettazione di carica, salvo variazioni da comunicare con lettera raccomandata A.R. Pur in mancanza delle formalità suddette, il Consorzio è validamente costituito qualora sia presente la totalità dei Suoi membri. Tutte le deliberazioni del Consiglio Direttivo saranno verbalizzate in apposito libro e di tali verbalizzazioni sarà inviata copia ai Consorziati. Le delibere del Consiglio vanno assunte a maggioranza dei componenti, dello stesso; peraltro in caso di parità di voti prevale il voto del Presidente. In tale ipotesi la questione verrà successivamente sottoposta alla decisione dell'Assemblea. In ipotesi in cui il Consiglio Direttivo non riuscisse a deliberare la questione verrà rimessa alla decisione dell'Assemblea che andrà convocata nei successivi 15 giorni. Il Direttore del Consorzio potrà nelle more adottare le decisioni urgenti, necessari e per la gestione o per la conduzione dei lavori.

ART. 11 TER - PRESIDENTE E VICE PRESIDENTE

Il Consiglio nomina tra i suoi membri il Presidente ed il Vice Presidente del Consorzio che assumono altresì la Presidenza e la Vice Presidenza del Consiglio stesso. La rappresentanza legale del Consorzio di fronte ai terzi ed in giudizio compete al Presidente del Consorzio ed in caso di sua assenza e/o impedimento al Vice Presidente. L'esercizio di tale potere da parte del Vice Presidente, nei confronti dei terzi, costituisce dimostrazione della assenza o impedimento del Presidente.

ART. 11 QUATER - DIRETTORE DEL CONSORZIO

Il Consiglio Direttivo, nel nominare il Direttore del Consorzio ne definisce le funzioni e poteri. Al Direttore del Consorzio viene fin d'ora attribuito il compito di dare attuazione alle delibere del Consiglio Direttivo, Lo stesso pertanto ha la facoltà di partecipare alle riunioni del Consiglio Direttivo.

ART. 12 - BILANCIO

Gli esercizi consortili si chiudono al 31 dicembre di ciascun anno. Alla fine di ogni esercizio il Consiglio Direttivo redigerà il bilancio annuale chiuso al 31 dicembre dell'esercizio precedente, costituito da situazione patrimoniale, rendiconto economico e preventivo per l'esercizio successivo che sottoporrà all'approvazione dell'Assemblea dei consorziati, entro i due mesi successivi e provvederà al deposito dello stesso, una volta approvato presso il registro delle imprese. Il bilancio, manifestazione di sintesi contabile dell'attività del consorzio diretto a realizzare in nome proprio, ma esclusivamente per conto e nell'interesse dei consorziati, le finalità espresse agli artt. 1 e 2, non potrà in nessun caso, evidenziare alcun risultato economico. Fino a quando non sarà approvato il bilancio consuntivo il Consiglio Direttivo esigerà dai consorziati, sulla base dei preventivi approvati, oltre al fondo di riserva di cui al precedente art.8, acconti che dovranno essere versati entro trenta giorni dalla richiesta da parte del Consiglio. Dopo l'approvazione del bilancio consuntivo il Consiglio compilerà per ogni consorziato il conto delle spese a carico di questi per l'anno trascorso, tenendo conto delle entrate confluite nelle casse consortili, quale corrispettivo della stipulanda concessione con il Comune di Napoli. Tale conto dovrà essere saldato non oltre un mese dalla data della richiesta. Il pagamento degli acconti e del saldo non potrà essere sospeso o ritardato per pretese ed eccezioni di qualsiasi genere da parte dei consorziati. A titolo di penale per il ritardato pagamento delle somme dovute il consorziato inadempiente sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora pari a "prime rate" ABI oltre quattro punti, al momento del pagamento, salvo il maggior danno. Per patto espresso i consorziati riconoscono che il preventivo e il rendiconto consuntivo annuali approvati dall'Assemblea ed il riparto dei contributi a carico di ciascun consorziato, sia a titolo di acconto che di saldo del conto delle spese, costituiscono, in caso di inadempienza ai pagamenti, prova scritta idonea a chiedere ed ottenere da parte del Consorzio decreto di ingiunzione ai sensi degli articoli 633 c.p.c. immediatamente esecutivo nonostante opposizione »

ART. 13 - ASSEMBLEA

L'Assemblea, regolarmente costituita, rappresenta l'universalità dei consorziati; le sue deliberazioni prese in conformità del presente statuto vincolano tutti i consorziati ancorché non intervenuti o dissenzienti. Gli edifici in condominio hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea. Salva diversa designazione da parte dei Condomini, da comunicarsi al Consiglio Direttivo del Consorzio a mezzo di lettera raccomandata, è considerato rappresentante l'Amministratore del condominio in carica ed in mancanza di questi uno qualsiasi dei Condomini a scelta del Consiglio Direttivo del Consorzio. L'Assemblea viene convocata dal Consiglio, in via ordinaria, una volta l'anno per l'esame del bilancio annuale; in via straordinaria, ogni qualvolta il Consiglio Direttivo ne ravvisi l'opportunità o ne sia fatta richiesta scritta da tanti consorziati che rappresentino almeno un terzo dei millesimi complessivi.

L'Assemblea ordinarla dovrà aver luogo entro il 20 febbraio di ogni anno.

ART. 14 - CONVOCAZIONE ASSEMBLEA

La convocazione, con l'indicazione del luogo, della data, dell'ora e dell'ordine del giorno deve essere fatta a mezzo di lettera raccomandata, che dovrà pervenire almeno quindici giorni prima (compresi festivi) della riunione al domicilio di ciascun consorziato e per gli edifici in condominio ai rappresentanti dei condomini stessi. Nell'avviso di convocazione dell'Assemblea può essere fissato il giorno per la seconda convocazione. Ogni consorziato è obbligato a comunicare tempestivamente al Consiglio Direttivo - entro dieci giorni - l'eventuale cambiamento del proprio domicilio o sede.

ART. 15 - FACOLTÀ' DI DELEGA

Ogni consorziato o rappresentante di condominio potrà delegare altra persona con delega scritta; tale delega dà piena validità all'operato del delegato entro i limiti delle facoltà e poteri dei consorziati giusta il presente Statuto - Regolamento.

ART. 16 - PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio Direttivo, il quale potrà farsi assistere da un segretario scelto anche tra persone estranee al Consorzio.

ART. 17 - LIBRO DEI VERBALI

Ogni deliberazione dovrà risultare da apposito verbale trascritto nel libro dei verbali ed ogni verbale dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

ART. 18 - ASSEMBLEA CONSORTILE

In prima convocazione l'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento - anche per delega - di tanti consorziati che rappresentino almeno la metà dei millesimi complessivi stabiliti nella tabella di cui al successivo art. 21.

Ogni consorziato ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi della sua quota di partecipazione. Le deliberazioni dovranno essere prese a maggioranza di voti validamente espressi. In sede di seconda convocazione. L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti consorziati che rappresentino almeno un terzo dei millesimi complessivi: le deliberazioni saranno valide se riporteranno un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei millesimi rappresentati.

Le deliberazioni concernenti modifiche dell'atto costitutivo e dello Statuto vengono adottate, sia in prima che in seconda convocazione, con la presenza e il voto favorevole di tanti consorziati che rappresentino almeno i due terzi dei millesimi complessivi.

ART. 18 BIS - COMPETENZE ASSEMBLEA

E' riservata all'Assemblea ogni competenza in materia di:

- a) sanzioni per inadempimento degli obblighi dei consorziati;
- b) modifiche dell'atto costitutivo e relativo statuto;
- c) nomina dei componenti il Consiglio Direttivo e sostituzione degli stessi;
- d) approvazione del bilancio annuale predisposto dal Consiglio Direttivo;
- e) delibere relative agli argomenti rimessi alla stessa dal Presidente del Consiglio Direttivo ai sensi dell'art. 11 bis.
- f) incrementi del fondo consortile di cui all'art. 5.

ART. 19 - SCIOGLIMENTO O LIQUIDAZIONE DEL CONSORZIO

In caso di scioglimento del Consorzio, l'assemblea stabilirà i criteri per la ripartizione tra i consorziati dell'eventuale avanzo di gestione ed ogni altra modalità per la liquidazione del Consorzio.

ART. 20 - NORME DI RINVIO

Per quanto non disciplinato dal presente Statuto si farà ricorso alle norme di legge che regolano il Consorzio (art. 2602 codice civile) nonché la comunione ed il condominio (artt. 1100 - 1139 codice civile), in quanto applicabili.

ART. 20 BIS - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualsiasi controversia che dovesse sorgere tra il Consorzio e i Consorziati, così come tra i Consorziati in quanto tali, in conseguenza diretta o indiretta del presente atto e in generale in dipendenza delle operazioni che formano oggetto dello stesso, se non sarà possibile risolverla in via amichevole o attraverso l'intervento degli organi consortili, sarà deferita ad un collegio di tre liberi arbitri amichevoli, compositori, dei quali i primi due saranno designati dalle due parti interessate, uno per ciascuno, ed il terzo, quale Presidente del Collegio Arbitrale, sarà nominato dai primi due arbitri d'accordo, o in difetto di accordo, entro dieci giorni, dal Presidente della Corte di Appello di Napoli, su ricorso della parte più diligente. Allo stesso Presidente della Corte di Appello di Napoli spetterà di nominare l'arbitro che una delle parti avesse omesso di designare, purché siano decorsi dieci giorni dall'invito a designarlo rivolto dall'altra parte con lettera raccomandata. Nel caso che le parti interessate siano più di due, i tre arbitri saranno scelti tutti su accordo di tutte le parti e, se le parti entro venti giorni non raggiungessero accordo su nessuno dei tre arbitri o lo raggiungessero solo su uno o due arbitri, l'arbitro o gli arbitri mancanti saranno nominati, su ricorso della parte più diligente, dal Presidente della Corte di Appello di Napoli che designerà anche il Presidente del Collegio. Il Collegio giudicherà secondo equità e con piena libertà di forme salvo il diritto del contraddittorio. Il lodo sarà inappellabile e dovrà essere reso noto entro novanta giorni, salvo che le parti, di comune accordo, fissino un termine diverso. La sede del Collegio Arbitrale sarà a Napoli. Le parti si impegnano a dare piena ed immediata esecuzione al lodo come se esso costituisse una obbligazione da essi medesimi assunta ed indipendentemente dalla circostanza che lo stesso sia stato reso formalmente esecutivo nel luogo in cui l'esecuzione deve effettuarsi.

ART. 21 - CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE E TABELLE MILLESIMALI

I criteri di ripartizione delle spese sono fissati in base alla stima tecnica, valutazioni, indicazioni e derivate tabelle millesimali contenute Nell'allegato d) che forma parte integrante e sostanziale del presente statuto. I criteri di riparto, i coefficienti di virtualizzazione dei volumi e le percentuali attribuite alle fasi dell'intervallo, hanno effetto vincolante e non sono suscettibili di modifica. Al fine di procedere alla razionalizzazione della ripartizione delle spese consortili, le percentuali fissate nelle tre fasi matureranno allo scadere dell'anno cui si riferisce la fase o periodo che determini una variazione dei millesimi e quindi delle quote. Ciascun consorziato è tenuto a comunicare al Consiglio Direttivo del Consorzio l'evento determinante del passaggio automatico alla seconda ed alla terza fase. In caso di ritardo o di omessa comunicazione, il Consiglio Direttivo del Consorzio

applicherà sui contributi dovuti in conseguenza della maggiore percentuale maturata a carico del consorziato una penale del 5% oltre gli interessi dovuti nella misura indicata al precedente art. 12. Il Consiglio Direttivo è tenuto ad inviare unitamente al bilancio preventivo annuale il riparto delle spese, con la indicazione dei millesimi, attributi quali risultano alla fine di ogni anno per effetto delle variazioni intervenute in conseguenza delle diverse fasi di contribuzione alle spese consortili.