

Studio Tecnico ingg. Nicola Di Pilato e Mario Savona

Via P. Togliatti n° 23 e 29 - 76011 Bisceglie (BT) - Tel/Fax 0803925667 - 0803965523

Data: Marzo 2012

Aggiornamenti:



COMUNE DI BISCEGLIE

Progetto

Piano Urbanistico Esecutivo per le Aree dell'Ambito 3 del P.I.R.U. adiacenti alle maglie n. 146-84-85 del P.R.G. in attuazione del D.P.P. di Rigenerazione Urbana (L.R. 21/2008 e delibera di C.C. n. 17 del 21 Marzo 2011).



Disegni

- Atto Costitutivo Consorzio Maglia 146

Tavola n°

15

Scala

Committenti

Progettisti:

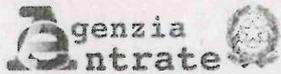
Ing. Nicola Di Pilato

Ing. Mario Savona

Geologo:

Dott. Antonio De Napoli

Spazio Riservato agli Enti Pubblici:



CERTIFICATO DI ATTRIBUZIONE DEL CODICE FISCALE

CODICE FISCALE

92067930724

NATURA GIURIDICA

11 - CONSORZI SENZA PERSONALITA' GIURIDICA

DENOMINAZIONE

CONSORZIO MAGLIA 146

TIPO ATTIVITÀ

429901 - LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI CONNESSA CON L'URBANIZZAZIONE

DOMICILIO FISCALE: INDIRIZZO

VIA PALMIRO TOGLIATTI 23

C.A.P.

76011

COMUNE

BISCEGLIE

PROV.

BT

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE

CODICE FISCALE

PPGGLM77L16A883D

CODICE CARICA

1

COGNOME E NOME OVVERO DENOMINAZIONE

PAPAGNI GIROLAMO

DATA 30/08/2012

IL FUNZIONARIO



UFFICIO

AGENZIA DELLE ENTRATE
UT TRANI

COSTITUZIONE DI CONSORZIO URBANISTICO
REPUBBLICA ITALIANA

Il sette agosto duemiladodici.

In Ruvo di Puglia, al Corso Gramsci n. 9/A, nel mio studio.

Innanzi a me dottor ROBERTO BERARDI, Notaio in Ruvo di Puglia, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Trani, senza la presenza dei testimoni, non richiesta dalla legge, dalle parti, nè da me Notaio,

si sono costituiti

SIMONE Leonardo, nato a Bisceglie il 12 giugno 1971, il quale dichiara di avere la condizione di imprenditore e di essere in possesso di patente di guida n. BA2831896M, rilasciata dal Prefetto di Bari in data 26 settembre 1994, valida sino al 17 agosto 2015;

SIMONE Francesco, nato a Bisceglie il 5 maggio 1968, il quale dichiara di avere la condizione di imprenditore di essere in possesso di carta di identità n. AN2969412, rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 16 ottobre 2007, tuttora in corso di validità;

SIMONE Mariangela, nata a Bisceglie il 2 novembre 1974, la quale dichiara di avere la condizione di casalinga e di essere in possesso di carta di identità n. AK3670209, rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 29 novembre 2005, tuttora in corso di validità;

i suddetti, tutti domiciliati in Bisceglie nella appresso indicata sede sociale, dichiarano di intervenire al presente atto nella loro qualità di unici soci nonchè amministratori e legali rappresentanti della società "**SIMONE COSTRUZIONE S.N.C. DI SIMONE LEONARDO & C.**", con sede in Bisceglie alla via Della Libertà n. 104, capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila e zero cent), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. di Bari 04747770727 (R.E.A. n. BA 331211), a quanto infra facultati dai vigenti patti sociali;

DELL'OLIO Francesco, nato a Bisceglie il 7 settembre 1933 ed ivi residente alla via Michele D'Addato n. 1/23, codice fiscale DLL FNC 33P07 A883J, il quale dichiara di essere coniugato, di trovarsi in regime patrimoniale di separazione dei beni, di avere la condizione di impiegato e di essere in possesso di patente di guida n. BA5119581M, rilasciata dalla M.C.T.C. di Bari in data 12 novembre 2002, valida sino al 7 settembre 2013;

DELL'OLIO Rosa Piera, nata a Bisceglie il 27 maggio 1962 ed ivi residente alla via Michele D'Addato n. 1/23, codice fiscale DLL RPR 62E67 A883M, la quale dichiara di essere coniugata, di trovarsi in regime patrimoniale di separazione dei beni, di avere la condizione di impiegata e di essere in possesso di carta di identità n. AO2477396 rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 27 aprile 2009, tuttora in corso di va-

lidità;

PAPAGNI Girolamo, nato a Bisceglie il 16 luglio 1977 e domiciliato per la carica nell'appresso indicata sede sociale, il quale dichiara di avere la condizione di imprenditore, di essere in possesso di patente di guida n. BA5513404E, rilasciata dalla M.C.T.C. di Bari in data 5 novembre 2005, valida sino al 31 ottobre 2015 e di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità amministratore unico e legale rappresentante e quindi in nome e per conto della società **"IMMOBILIARE STELLA S.R.L."**, con sede in Bisceglie al Corso Garibaldi n. 20, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila e zero cent), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. di Bari 07038730722 (R.E.A. n. BA 527211), a quanto infra facultato dai vigenti patti sociali.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono del presente atto al quale premettono che:

a) il Comune di Bisceglie è dotato di Piano Regolatore Generale (di seguito anche indicato con l'acronimo "P.R.G."), approvato in via definitiva con delibera della Giunta Regionale n. 483/76 del 15 novembre 1976, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 96 del 2 marzo 1977;

b) con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 21 marzo 2011, il detto Comune ha altresì approvato il Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (di seguito anche indicato con l'acronimo "P.I.R.U."), in attuazione di quanto stabilito con L.R. n. 21 del 22 luglio 2008 (recante "Norme per la rigenerazione urbana");

c) detto programma individua ambiti di intervento la cui attuazione presuppone l'approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (di seguito indicato con l'acronimo "P.U.E.") ad iniziativa dei proprietari delle aree ricadenti negli stessi, riuniti in Consorzio;

d) approvato il detto piano esecutivo, il Consorzio provvede a compiere ogni altra attività finalizzata a consentire l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree ricomprese nell'ambito di intervento;

e) tra gli ambiti di intervento individuati dal P.I.R.U. vi è quello, contraddistinto con il numero 3, che comprende le aree adiacenti e ricomprese nella Maglia 146 del P.R.G.;

f) le costituite parti sono proprietarie delle appresso indicate consistenze immobiliari in **Comune di Bisceglie**, tutte ricadenti nell'ambito urbanistico di intervento di cui alla precedente lettera "e", e precisamente:

1) la società **"SIMONE COSTRUZIONE S.N.C. DI SIMONE LEONARDO & C."** del suolo esteso catastalmente metri quadrati 893 (ottocentonovantatré), confinante con strada e con le aree censite in catasto con le particelle 391 e 2050 del foglio di mappa 2, salvo altri; censito in Catasto Terreni al foglio 2 parti-

cella **885** are 8.93 seminativo cl. 1 R.D.E. 12,45 e R.A.E. 4,15;

2) i signori **Dell'Olio Francesco e Dell'Olio Rosa Piera** (il primo per l'usufrutto e la seconda per la nuda proprietà) della consistenza immobiliare costituita da unità abitativa ed annesso terreno, nell'insieme confinante con strada su due lati e con l'area censita in catasto con la particella 2050 del foglio di mappa 2, salvo altri; il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio **2** particella **1377 sub 12** via Carrara Bocchino n. 23 p. T. cat. A/2 cl. 6 vani 7,5 R.C.E. 1.162,03;

3) la società **"IMMOBILIARE STELLA S.R.L."** della consistenza immobiliare costituita da suolo della superficie complessiva di mq. 2.753 (duemilasettecentocinquantatré) con entrostante manufatto ad uso deposito, nell'insieme confinante con il suolo descritto al precedente n. 1), con la consistenza descritta al precedente n. 2) e con proprietà Papagni Paolo, salvo altri; censita in Catasto come segue:

- - in Catasto Terreni al foglio **2** particelle:

- **2050** are 10.18 mandorleto cl. 2 R.D.E. 6,31 e R.A.E. 2,10;

- **2049** are 8.22 mandorleto cl. 2 R.D.E. 5,09 e R.A.E. 1,70;

- **2051** are 9.13 Ente Urbano;

- - in Catasto Fabbricati al foglio **2** particella **2051 sub 1** via Giovanni Bovio n. 230 n. 232 p. T. cat. C/2 cl. 9 cons. mq. 268 R.C.E. 1.328,74;

g) le consistenze immobiliari suddescritte rientrano nell'ambito di intervento di cui alla precedente lettera "e" nella misura e con le percentuali indicate nella "Tabella di costituzione" che, sottoscritta ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "A" (con precisazione che detta Tabella comprende anche l'indicazione delle consistenze, delle misure e delle percentuali di spettanza degli altri soggetti ad oggi non aderenti al costituendo Consorzio);

h) le consistenze di proprietà delle costituite parti, secondo la ripetuta Tabella di costituzione, rappresentano il **54,1578** (cinquantaquattro virgola millecinquecentosettantotto) dell'intero ambito in oggetto, calcolato secondo le superfici catastali;

i) le costituite parti, al fine dell'utilizzazione a scopo edilizio dei suoli ricadenti nel citato ambito 3 del P.I.R.U. adiacenti e ricompresi nella Maglia n. 146 del P.R.G., intendono costituire un Consorzio Urbanistico.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

E' costituito tra le società **"SIMONE COSTRUZIONE S.N.C. DI SIMONE LEONARDO & C."** e **"IMMOBILIARE STELLA S.R.L."** ed i signori **Dell'Olio Francesco e Dell'Olio Rosa Piera**, ai sensi dell'art. 870 codice civile, dell'art. 15 Legge Regionale n. 6 del 12 febbraio 1979, dell'art. 27, quinto comma, Legge 1 agosto 2002 n. 166, dell'art. 16 Legge Regionale n. 20 del 27

luglio 2001 e dell'art. 37 Legge Regionale n. 22 del 19 luglio 2006 e successive modificazioni ed integrazioni, un Consorzio Urbanistico regolato dai seguenti patti e condizioni, che ne costituiscono lo statuto:

ART. 1 - DENOMINAZIONE

Il consorzio è denominato:

"Consorzio Urbanistico Ambito 3 del P.I.R.U. Maglia 146 del P.R.G.".

ART. 2 - DURATA

Il Consorzio avrà durata fino al trentuno dicembre duemila-venti e potrà essere prorogato o anticipatamente sciolto con delibera dell'assemblea dei Consorziati.

La delibera di scioglimento anticipato dovrà essere presa all'unanimità.

Con la maggioranza delle quote potrà essere deliberata la proroga della durata.

Per lo scioglimento si applicano le norme di cui agli artt. 2274 e seguenti codice civile.

ART. 3 - SEDE

La sede del Consorzio è in Bisceglie alla Via Palmiro Togliatti n. 29 (presso lo studio tecnico dell'Ing. Mario Savona).

ART. 4 - PUBBLICITA'

Il Presidente del Consorzio informerà il Comune di Bisceglie dell'avvenuta costituzione del Consorzio a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 5 - FINALITA'

Il Consorzio è senza finalità di lucro ed ha lo scopo di:

- a) porre in essere ogni e qualsiasi iniziativa tesa a consentire l'utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti nell'ambito urbanistico di che trattasi ed inoltre tutte quelle opere comunque riconducibili alla predetta edificazione e che non siano eseguibili in maniera autonoma dal singolo proprietario;
- b) assicurare l'equa distribuzione (cosiddetta perequazione) di tutti gli eventuali utili ed oneri ivi compresa l'indennità d'esproprio nonché la ripartizione dei volumi edificabili privati, sia residenziali che non residenziali, determinando i criteri di ripartizione, ubicazione ed attribuzione;
- c) assicurare la volumetria privata ai consorziati proprietari dei suoli totalmente o parzialmente ricadenti su aree destinate a standard urbanistici, a strade, servizi collettivi, attrezzature pubbliche e di interesse generale in attuazione di quanto previsto dalla normativa urbanistica;
- d) porre in essere ogni iniziativa finalizzata ad attuare eventuali scambi di suoli nonché le cessioni o le permutate delle volumetrie residue e/o necessarie per attuare il conseguente piano di riparto tra i consorziati;
- e) avviare le procedure di esproprio, nei termini e con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge, nei

confronti dei proprietari degli immobili non aderenti al Consorzio;

f) acquisire anche direttamente immobili e/o cubature al solo fine dell'attuazione dell'ambito urbanistico in oggetto;

g) coordinare ogni altra iniziativa idonea al raggiungimento dagli scopi statutari.

In ogni caso, il Consorzio agirà in qualità di mandatario collettivo dei consorziati ai sensi e per gli effetti degli artt. 1703 e seguenti del codice civile, nei limiti di quanto stabilito nel presente atto. Con la adesione al Consorzio ogni aderente conferisce mandato irrevocabile e collettivo al Consorzio (artt. 1723 - 1716 C.C.) per poter raggiungere gli scopi sociali.

ART. 6 - CONSORZIATI

Possono far parte del Consorzio tutti coloro che sono proprietari, comproprietari o vantano diritti reali di godimento o diritti edificatori sui suoli e/o immobili ricadenti nell'ambito urbanistico in oggetto, nonché i loro aventi causa a qualsiasi titolo, purché opponibile a terzi.

Nel caso in cui un proprietario stipuli un atto di alienazione di diritti reali sul suolo con condizione sospensiva, tale atto non avrà nessuna rilevanza nei confronti del Consorzio fino all'avvenuta verifica della condizione sospensiva.

Ai fini della titolarità del diritto a partecipare al Consorzio, nessun effetto produrranno i diritti acquisiti con scritture private a meno che non siano con firma autentica e trascritte.

ART. 7 - AMMISSIONE

Le domande di ammissione al Consorzio, successive alla sua costituzione, dovranno essere inoltrate per iscritto al Consiglio di Amministrazione, con l'indicazione dell'immobile (suolo o costruzione) del quale si ha la proprietà o su cui si possiedono dei diritti reali, e dovranno contenere una dichiarazione attestante la conoscenza e l'accettazione preventiva delle norme statutarie, nonché quelle di eventuali regolamenti in atto e l'accettazione di ogni clausola in essa contenuti.

Alla domanda di ammissione andrà inoltre allegata copia autentica del titolo di proprietà.

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di richiedere idonea documentazione attestante l'inesistenza delle clausole di esclusione di cui al successivo art. 8.

Il Consiglio di Amministrazione, previo esame dell'idoneità formale delle domande di ammissione rispetto alle clausole statutarie, dovrà provvedere all'accettazione o al rigetto delle stesse.

All'interessato sarà comunicato, presso il domicilio indicato nella domanda a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, sia l'esito che le formalità da espletare.

La qualità di consorziato viene acquisita successivamente al

versamento integrale delle quote di partecipazione come definite al successivo art. 10 ed alla sottoscrizione degli atti necessari per aderire al Consorzio, da redigersi dal Notaio indicato dal Consiglio di Amministrazione ma a cura e spese del richiedente.

ART. 8 - CAUSE DI ESCLUSIONE

Costituisce causa di esclusione dal Consorzio la condanna definitiva per i reati di cui agli artt. 416, 416 bis, 648 bis codice penale o l'essere stato sottoposto a misure di prevenzione.

In danno dell'escluso saranno attivate dal Consorzio le procedure di esproprio previste dalle disposizioni di legge vigenti al tempo della deliberazione di esclusione.

ART. 9 - OBBLIGHI E DOVERI DEL CONSORZIATO

Gli aderenti al Consorzio si obbligano:

- ad ufficializzare il vincolo di partecipazione al Consorzio, con l'obbligo di menzione dello stesso anche in ogni atto di trasferimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte degli immobili di loro proprietà inclusi nell'ambito urbanistico in oggetto, nonché in ogni atto di trasferimento, a qualsiasi titolo, di diritti reali e/o di edificazione riguardanti i suddetti immobili;
- a comunicare al Consorzio, entro quindici (15) giorni dalla stipula dell'atto, l'avvenuto trasferimento di cui al precedente punto indicando, nel contempo, le generalità complete del soggetto a cui sono stati trasferiti la proprietà o i diritti;
- a rispettare le decisioni degli organi consortili;
- a mettere a disposizione del Consorzio i mezzi finanziari necessari al suo funzionamento;
- a sottoscrivere tutti gli atti, nessuno escluso, necessari al raggiungimento degli scopi statutari ivi compresi a titolo esemplificativo ma non esaustivo quelli eventualmente relativi all'edificazione, a scambi di suoli e/o a favorire le cessioni di volumetrie residue, volendo in difetto subirne la imposizione coattiva.

ART. 10 - QUOTE DI PARTECIPAZIONE

Ciascun aderente al Consorzio possiederà una quota percentuale pari al rapporto, moltiplicato per cento e approssimato alla quarta cifra decimale, fra la superficie catastale del suolo di sua proprietà ricadente nel profilo dell'ambito urbanistico in oggetto e la superficie catastale complessiva del predetto ambito.

In caso di più proprietari in regime di comunione la quota totale ascrivibile al suolo verrà ripartita fra i partecipanti alla comunione in proporzione alle rispettive quote indivise.

In caso di presenza di diritti di usufrutto la quota di partecipazione al consorzio competente a tali diritti andrà definita anno per anno secondo i coefficienti di capitalizza-

zione.

Le quote di competenza di ciascun soggetto proprietario, risultano dalla "Tabella di costituzione" come sopra allegata alla lettera "A", la quale riporta la consistenza catastale delle proprietà sulla cui base è determinata la partecipazione al Consorzio Urbanistico.

ART. 11 - FONDO CONSORTILE

Il fondo consortile è costituito dall'ammontare delle somme che ciascun consorziato è tenuto a versare al momento dell'atto di costituzione e successivamente in maniera periodica e/o straordinaria; si distinguono in conferimenti ordinari e conferimenti straordinari.

Sono conferimenti ordinari quelli che i partecipanti al Consorzio devono versare annualmente in proporzione alle quote possedute.

La quota iniziale del conferimento ordinario viene determinata in euro 0,50 (zero e cinquanta centesimi) per ogni metro quadrato del suolo posseduto da ciascun consorziato; anche per gli anni successivi la quota ordinaria è determinata in euro 0,50 (zero e cinquanta centesimi) per ogni metro quadrato di suolo posseduto.

Detta quota potrà essere variata, di anno in anno, dall'assemblea ordinaria all'atto dell'approvazione del bilancio preventivo relativo all'anno successivo.

Il fondo consortile ammonta inizialmente ad Euro 2.313,50 (duemilatrecentotredici e cinquanta centesimi).

Le quote annuali dovranno essere versate entro il trentuno gennaio di ciascun anno, salvo quella iniziale che dovrà essere versata all'atto di costituzione.

Al riguardo, le costituite parti dichiarano di aver già provveduto al detto versamento nella misura risultante dai criteri sopra indicati e nei modi di legge.

I proprietari che aderiscono al Consorzio in epoca successiva alla sua costituzione sono tenuti a versare la quota come innanzi determinata, in maniera retroattiva e a far tempo dalla data di costituzione del Consorzio, rivalutata secondo i coefficienti Istat oltre agli interessi legali.

Sono conferimenti straordinari quelli che i partecipanti al Consorzio sono tenuti a versare, sempre in proporzione diretta alle quote possedute, per far fronte:

- alle necessità di adempiere agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica e dai contratti con gli enti gestori delle infrastrutture di rete;
- al pagamento delle prestazioni professionali commissionate dal Consorzio per il raggiungimento dei fini statutari;
- al ripianamento di eventuali disavanzi di esercizio;
- all'acquisizione di immobili e/o diritti edificatori a seguito di procedura di esproprio ai sensi delle vigenti dispo-

sizioni di legge nei confronti dei proprietari degli immobili non aderenti al Consorzio e/o che non abbiano sottoscritto la convenzione del piano attuativo con il Comune di Bisceglie, secondo quanto previsto dal successivo articolo 26;

- all'acquisizione di immobili e/o diritti edificatori nei confronti dei soci inadempienti e/o dissenzienti, secondo quanto previsto dal successivo articolo 15.

I conferimenti straordinari, nel momento in cui se ne verifichi la necessità, dovranno essere deliberati dall'assemblea ordinaria a maggioranza del cinquanta virgola uno per cento (50,1%) dell'ammontare delle quote di partecipazione al Consorzio.

Il consorziato moroso è escluso dal diritto di partecipazione all'assemblea e dal diritto di voto.

ART. 12 - SPESE DI GESTIONE

Tutte le spese di gestione e ogni altro onere derivante dall'applicazione delle clausole del presente atto, da norme di legge o da prescrizioni delle Pubbliche Amministrazioni o degli Enti Gestori di pubbliche utenze, saranno a carico dei consorziati in proporzione alle rispettive quote di partecipazione.

Restano escluse dal novero delle spese a carico dei consorziati quelle previste dagli atti di cessione o permuta delle volumetrie.

Tali spese saranno, infatti, a carico dei consorziati direttamente interessati.

Sarà considerato moroso il consorziato che entro trenta giorni non avrà provveduto al versamento delle somme richieste dal Consorzio come previste dal presente atto.

ART. 13 - PENALITÀ

Per le infrazioni alle norme del presente atto anche quando non comportino danno grave e non costituiscano pregiudizio dagli interessi di uno o più consorziati, è facoltà dell'assemblea deliberare l'applicazione di eventuali penalità stabilendone l'entità e le modalità di corresponsione.

La relativa deliberazione sarà presa a maggioranza semplice dei presenti che rappresentino almeno la maggioranza semplice delle quote dei partecipanti al Consorzio.

Per le infrazioni che comportino danno grave e/o pregiudizio dagli interessi di uno o più consorziati è prevista sin da ora penale equivalente ad euro 5,00 (cinque e zero cent) per ogni metro quadrato di terreno di spettanza del consorziato.

ART. 14 - TRASFERIMENTO DI QUOTA

Il trasferimento dei diritti costituenti titolo per la partecipazione al Consorzio per atto tra vivi o per successione ereditaria o in altro modo stabilito dalla legge, comporterà il subentro nella qualità di consorziato del nuovo titolare che assumerà tutti gli obblighi del suo dante causa.

ART. 15 - INADEMPIENTI E/O DISSENZIENTI

La mancata partecipazione e condivisione alle procedure rite-

nute necessarie per il perfezionamento delle finalità del consorzio, da parte di uno o più consorziati, non potrà in alcun modo intralciare il prosieguo del programma del consorzio, pattuizione questa ritenuta essenziale ed immodificabile da parte di tutti i consorziati.

Nel caso di mancata sottoscrizione, adesione e/o partecipazione ad atti e/o procedure stabilite e/o imposte dal Consiglio di Amministrazione nel rispetto dei deliberati assembleari si osserveranno le seguenti procedure:

a) il Presidente del Consiglio di Amministrazione invierà, a ciascun socio inadempiente e/o dissenziente, una missiva raccomandata a.r. di formale messa in mora con un termine non inferiore a dieci giorni per ottemperare ai suoi obblighi, preavvertendo lo stesso che in difetto il Consorzio procederà comunque per il perseguimento dei fini sociali e del programma.

Il Consiglio di Amministrazione convocherà, al massimo entro sessanta giorni dall'invio della messa in mora, l'assemblea ordinaria dei consorziati per la tutela degli interessi comuni alla maggioranza degli stessi.

L'assemblea con la maggioranza del sessanta per cento (60%) delle quote presenti, non computandosi nel quorum deliberativo le quote di proprietà del socio o dei soci messi in mora, qualora il o i dissenzienti non avesse/avessero proceduto bonariamente a risolvere la controversia, autorizzerà il Presidente del Consiglio di Amministrazione ad agire in danno degli stessi, procedendo a formalizzare l'acquisto di tutti gli immobili di loro proprietà al prezzo equiparato al valore venale così come di seguito determinato: il valore venale sarà determinato da un Collegio di Arbitratori composto da tre membri a nominarsi dal Presidente dell'ordine degli Ingegneri della provincia Barletta - Andria - Trani.

Il Collegio dovrà in ogni caso depositare il suo elaborato entro novanta (90) giorni dalla nomina del Presidente.

Il valore determinato dal Collegio sarà accettato come immodificabile dalle parti.

I componenti del Collegio di Arbitratori saranno pagati dalle parti per quote uguali.

Il prezzo come innanzi determinato dovrà essere decurtato del dieci per cento (10%) a titolo di penalità sin da ora liquidata e transatta per volontà unanime di tutti i consorziati.

I consorziati non potranno opporsi né al trasferimento degli immobili in favore del Consorzio, né potranno eccepire in merito alla determinazione e quantificazione sia del prezzo sia della penale.

Tutti i consorziati si dichiarano consapevoli che la concreta realizzazione del programma del Consorzio dipende dalla immediata operatività e coercibilità delle clausole innanzi previste.

Nelle ipotesi precedenti resta fermo, comunque, l'obbligo dei

consorzianti di continuare a partecipare a tutte le spese necessarie al raggiungimento dei fini del consorzio, sino all'avvenuto trasferimento degli immobili in favore del Consorzio.

ART. 16 - RECESSO

Il consorziato ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo non potranno recedere dal Consorzio prima dello scioglimento dello stesso, salvo quanto previsto dal precedente art. 8.

La realizzazione dell'edificazione sui terreni di rispettiva pertinenza dei singoli consorzianti comporterà l'esclusione della quota parte realizzata ai fini del computo delle maggioranze richieste per il funzionamento degli organi societari e della partecipazione agli oneri consortili.

ART. 17 - SCIoglimento DEL CONSORZIO

I residui del fondo consortile al momento dello scioglimento del Consorzio saranno ripartiti fra i partecipanti al Consorzio in proporzione diretta alle rispettive quote, come definite nel precedente art. 10.

ART. 18 - ORGANI DEL CONSORZIO

Sono Organi del Consorzio:

1. l'Assemblea dei Consorzianti;
2. il Consiglio di Amministrazione.

ART. 19 - L'ASSEMBLEA DEI CONSORZIANI

L'assemblea si riunisce presso la sede consortile o anche altrove purchè in Italia su convocazione:

- del Consiglio di Amministrazione tutte le volte che lo stesso ne ravvisi le necessità;
- quando ne sia fatta richiesta da almeno due quinti delle quote dei partecipanti al Consorzio.

L'assemblea deve riunirsi almeno due volte l'anno, per l'approvazione del bilancio preventivo entro il mese di novembre di ciascun anno - e per l'approvazione del rendiconto di gestione entro due mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale che avrà durata pari ad un anno solare.

La convocazione dell'assemblea da parte del Consiglio di Amministrazione è comunicata ai consorzianti con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare almeno quindici giorni prima della data prefissata, all'indirizzo risultante presso il Consorzio rilevato dall'atto di costituzione e/o dalle domande di ammissione o comunque da quello formalmente comunicato al Consorzio.

Qualora il consorziato non ritiri la convocazione entro sette giorni dall'invio da parte dell'Ufficio postale dell'avviso di giacenza presso l'ufficio stesso, la predetta convocazione si intende come ricevuta dal consorziato medesimo alla scadenza del settimo giorno.

L'avviso di convocazione dell'assemblea deve contenere l'ordine del giorno delle materie da trattare e l'indicazione del luogo, giorno e ora.

E' data facoltà al Presidente del Consorzio, qualora lo ri-

tenga necessario, di notificare la comunicazione non ricevuta del consorziato, per qualsiasi causa, a mezzo Ufficiale Giudiziario.

I consorziati possono farsi rappresentare in assemblee da altro consorziato o da un terzo muniti di procura speciale notarile.

L'assemblea verrà riunita in una prima convocazione nella quale ai fini della sua validità, devono essere presenti tanti consorziati rappresentanti almeno il cinquanta virgola uno per cento (50,1%) del valore delle quote di partecipazione al Consorzio.

Qualora tale quorum non sia stato raggiunto, l'assemblea si riunirà in seconda convocazione, nello stesso luogo nel giorno successivo.

ART. 20 - DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Le deliberazioni dell'assemblea possono riguardare argomenti di ordinaria amministrazione ed argomenti di straordinaria amministrazione

Sono argomenti di straordinaria amministrazione:

- a) le modifiche statutarie;
- b) la proroga della durata del Consorzio;
- c) lo scioglimento anticipato del Consorzio.

Per le delibere di cui alle precedenti lettere a), b) e c) nonché per le mozioni di sfiducia che determinano la decadenza del Presidente del Consorzio e dei Consiglieri di amministrazione l'assemblea deve deliberare con una maggioranza pari almeno al cinquanta virgola uno per cento (50,1%) delle quote dei partecipanti al Consorzio.

Ogni altra delibera è da considerarsi di ordinaria amministrazione e viene assunta dall'assemblea validamente costituita.

L'assemblea per le questioni di ordinaria amministrazione, purché validamente costituita, delibera a maggioranza semplice dei consorziati presenti all'assemblea calcolata per quote e non per teste.

Le deliberazioni dell'assemblea sono obbligatorie per tutti i consorziati.

Le deliberazioni dell'assemblea devono essere comunicate agli assenti a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 21 - COMPETENZE DELL'ASSEMBLEA

Competono all'assemblea:

- lo scioglimento e la proroga del Consorzio;
- l'approvazione del bilancio preventivo e di quello di fine esercizio;
- i conferimenti straordinari necessari per adempiere agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica;
- l'autorizzazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione ad acquistare gli immobili di proprietà dei soci dissenzienti ed inadempienti;

- le modifiche al presente statuto;
- l'elezione del Consiglio di Amministrazione;
- l'approvazione di eventuali mozioni di sfiducia che determinano la decadenza del presidente del Consorzio e/o dei Consiglieri di Amministrazione, precisandosi che la mancata approvazione del bilancio di fine esercizio equivale a mozione di sfiducia;
- la determinazione dei compensi ai membri del Consiglio di Amministrazione che in difetto avranno diritto solo al rimborso spese.

ART. 22 - PRESIDENTE/SEGRETARIO DELL'ASSEMBLEA

Le funzioni di Presidente dell'assemblea saranno esercitate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente.

Le funzioni di Segretario dell'assemblea saranno assunte da un Consorzio nominato dall'assemblea.

Il Segretario redigerà, su apposito libro, il verbale che sarà sottoscritto dallo stesso Segretario e dal Presidente.

ART. 23 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione, quale organo esecutivo, è composto da tre membri e ad esso è demandata la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio, con esclusione di quanto di specifica competenza dell'assemblea.

Rimane in carica per un quinquennio.

I membri del Consiglio di Amministrazione possono essere eletti sia tra i consorziati sia tra esterni indicati da consorziati.

All'elezione si procederà per scrutinio palese.

Il maggior suffragato verrà eletto Presidente, il secondo suffragato verrà eletto vice Presidente, l'altro rivestirà la carica di componente.

Ciascun consorzio disporrà di diritti di voto in numero pari alle quote possedute e potrà esprimere al massimo cinque preferenze.

A comporre il primo Consiglio di Amministrazione che durerà in carica per il primo quinquennio vengono nominati i costituiti **Papagni Girolamo, Simone Leonardo e Dell'Olio Francesco, dei quali il primo viene designato Presidente** ed il secondo viene designato Vice Presidente.

I signori suddetti accettano la carica loro conferita dichiarando che loro confronti non sussistono cause di ineleggibilità o decadenza.

ART. 24 - ELEZIONE DEL NUOVO CONSIGLIERE

In caso di dimissioni o decadenza di uno o più Consiglieri, il Presidente del Consiglio di Amministrazione convocherà l'assemblea dei consorziati per la sua sostituzione, entro e non oltre sessanta giorni dal determinarsi dell'evento.

I membri del Consiglio di Amministrazione che dovranno essere

sostituiti saranno eletti, a scrutinio palese, dall'assemblea dei Consorziati.

Ciascun consorziato disporrà di diritti di voto in numero pari alle quote possedute e potrà esprimere una sola preferenza. In caso di delega, una preferenza per ogni rappresentato. Risulterà eletto colui che riporterà il maggior numero di preferenze espresse in ragione delle quote rappresentate.

ART. 25 - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente rappresenta il Consorzio di fronte ai terzi ed in giudizio e potrà compiere tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione previamente deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

Il Vice Presidente gestirà il fondo consortile con firma congiunta con il Presidente e collaborerà nella predisposizione dei bilanci preventivi così come quelli di fine esercizio che dovranno essere approvati e fatti propri dal Consiglio di Amministrazione prima della presentazione in assemblea; sostituirà il Presidente in caso di sua prolungata assenza o in caso di dimissioni, revoca o decesso dello stesso.

ART. 26 - COMPETENZE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Competono al Consiglio di Amministrazione tutte le decisioni che non siano di espressa pertinenza dell'assemblea dei Consorziati, di cui al precedente art. 21.

Esso, inoltre, è l'organo esecutivo delle decisioni assunte dall'assemblea di consorziati.

In particolare compete al Consiglio di Amministrazione:

- l'approvazione di eventuali varianti al piano esecutivo;
- l'approvazione degli eventuali progetti di urbanizzazione primaria e/o secondaria che, in adempimento agli obblighi stabiliti dalla convenzione urbanistica, fosse possibile realizzare a cura del Consorzio;
- l'approvazione dei criteri per l'assegnazione dei lotti edificatori, nel rispetto del principio dell'equa ripartizione degli utili e degli oneri;
- l'approvazione di uno o più regolamenti per il funzionamento del consorzio;
- l'applicazione di penalità per infrazioni alle norme statutarie.

In particolare, nel caso di acquisizione di immobili e/o diritti edificatori, nei confronti di proprietari non aderenti al consorzio, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, ovvero nei confronti dei soci dissenzienti o inadempienti di cui all'art. 15 del presente atto verrà seguita la seguente procedura:

I) Il Consiglio di Amministrazione verificherà la possibilità di utilizzare il fondo consortile esistente ovvero, in via subordinata, di predisporre un piano finanziario con l'intervento anche di uno o più istituti bancari per il reperimento dei mezzi finanziari necessari per l'acquisto. Nel caso le acquisizioni avvengano con le modalità innanzi previste, gli

immobili e/o i diritti edificatori acquisiti verranno ritrasferiti ai singoli consorziati in proporzione alle quote di partecipazione possedute.

II) Qualora non sia possibile procedere secondo quanto innanzi previsto sub I), il Consiglio di Amministrazione invierà a tutti i consorziati una comunicazione a mezzo di raccomandata A.R. nella quale verrà indicato l'ammontare del conferimento straordinario da versarsi da parte di ciascuno in proporzione alle quote di partecipazione possedute.

Il consorziato, a pena di decadenza, dovrà comunicare nei successivi sessanta (60) giorni dal ricevimento l'intendimento di provvedere al conferimento e contestualmente verserà l'importo richiesto.

In caso di avvenuto integrale versamento dei conferimenti necessari, gli immobili e/o i diritti edificatori acquisiti verranno ritrasferiti ai singoli consorziati in proporzione alle quote di partecipazione possedute.

Qualora uno o più consorziati non provvedano, nei termini previsti, al versamento dei conferimenti, il Consiglio di Amministrazione, nei successivi quindici (15) giorni, porterà a conoscenza degli altri consorziati tale circostanza ed inviterà gli stessi a formulare richiesta di aderire al conferimento per il residuo mancante.

Nei successivi sessanta (60) giorni i consorziati interessati potranno formulare la propria adesione alla proposta del Consiglio di Amministrazione, indicando l'importo del conferimento che intendono eseguire.

Il Consiglio di Amministrazione nei successivi quindici (15) giorni comunicherà gli importi dei conferimenti da eseguirsi e le modalità del versamento.

Se sussiste concorso tra più richiedenti, ciascuno di essi sarà chiamato ad effettuare il conferimento per un valore proporzionale alla quota di partecipazione già posseduta e quindi si accrescerà in capo a quest'ultimo l'ammontare del conferimento che altri soci non esercitano.

Subordinatamente all'avvenuto integrale versamento dei conferimenti necessari, gli immobili e/o i diritti edificatori acquisiti verranno ritrasferiti ai singoli consorziati in proporzione ai conferimenti versati per tali acquisizioni.

ART. 27 - RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce di regola presso la sede consortile o in altra sede, nel Comune di Bisceglie, precisata nell'avviso di convocazione tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno oppure quando ne venga fatta richiesta da due amministratori con l'indicazione delle materie da trattare.

La convocazione è fatta mediante avviso ai Consiglieri con lettera raccomandata a.r. o con lettera a mano controfirmata per ricevuta che dovrà essere recapitata almeno tre giorni prima dell'adunanza e dovrà recare l'ordine del giorno degli

argomenti da discutere.

Le adunanze del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente o, in caso di impedimento, dal Vice Presidente e sono valide con la presenza di almeno due consiglieri, ivi compreso il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei presenti e, in caso di parità di voti, prevarrà il voto del Presidente.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono immediatamente esecutive.

ART. 28 - ESERCIZIO SOCIALE

L'esercizio consortile decorre dal primo gennaio al trentuno dicembre di ogni anno.

Il primo esercizio consortile si chiuderà il trentuno dicembre duemiladodici.

ART. 29 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia o contestazione, per legge compromettibile in arbitri, che dovesse insorgere tra i consorziati ed il consorzio o tra consorziati per questioni attinenti il Consorzio, verrà deferita ad un Collegio di tre arbitri - di cui uno con funzione di Presidente - tutti nominati dal Presidente del Tribunale di Trani.

La parte che intende promuovere il giudizio arbitrale dovrà comunicarlo all'altra parte mediante lettera raccomandata A.R. contenente l'oggetto del contendere.

Il Collegio deciderà in via rituale, giudicando secondo diritto e procedendo ai sensi del Codice di procedura civile. In ogni caso, il Collegio Arbitrale avrà sede in Bisceglie e giudicherà anche in merito all'entità ed all'accollo delle spese di giudizio nonché alla fissazione dell'ammontare dei danni conseguenti alla violazione del presente atto.

ART. 30 - NORME FINALI

Per quanto non previsto dal presente atto valgono le norme di legge.

Le spese del presente atto si convengono a carico delle costituite parti riunite in Consorzio.

Ai fini fiscali le parti evidenziano che il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa (non producendo, d'altronde, effetti traslativi nè costitutivi o modificativi di alcun genere) e comunque invocano la normativa agevolativa in materia.

I costituiti mi dispensano espressamente e concordemente dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai costituiti che, da me interpellati, lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono ai sensi di legge alle ore venti e minuti trenta.

In parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in piccola parte scritto a mano da me Notaio occupa quindici facciate

e quanto di questa sedicesima fin qui di quattro fogli.

Firmato: Simone Leonardo - Simone Francesco - Simone Mariangela - Francesco Dell'Olio - Rosa Piera Dell'Olio - Girolamo Papagni - Roberto Berardi Notaio (L.S.).