

## STATUTO CONSORZIO IS MOLAS

### Art. 1

#### Scopi

Scopi del consorzio sono:

- Mantenere ed incrementare il miglior grado di comodità e piacevolezza per la residenza nel comprensorio;
- Salvaguardare, mantenere nelle migliori possibili condizioni impianti e beni a servizio comune e le aree a verde naturale ed attrezzato di uso comune, incrementandone eventualmente la vegetazione;
- Salvaguardare il paesaggio e l'ambientazione;
- Gestire secondo necessità e convenienza i servizi previsti e installarne eventualmente dei nuovi.

E per quanto sopra il Consorzio dovrà provvedere alla gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere ed i beni destinati ad uso comune, ed ad esso a tale scopo consegnati dalla proprietaria Soc. Is Molas Spa o da chi per essa e qui di seguito elencati a titolo indicativo:

- Rete stradale e carrabile e pedonale;
- Rete fognature ed impianti connessi;
- Reti distribuzione ed approvvigionamento acqua potabile ed innaffiamento ed impianti connessi, incluso l'invaso a q. 48 ed opere connesse;
- Impianto illuminazione ad uso comune;
- Recinzione e fabbricati adibiti a portinerie;
- Aree a verde naturale ed attrezzato;
- Impianti antenne radio- TV e/o ripetitori;
- Qualsiasi altra opera o bene destinata ad uso comune.

Per quanto concerne la distinzione nelle reti fognature, acquedotti, impianti antenne radio-Tv ecc. fra i tratti di proprietà ad uso esclusivo e quelli di uso comune vale quanto stabilito al punto 3) dell'art. 1117 C.C.

Il Consorzio acquisterà la proprietà degli immobili ed impianti sopra elencati da trasferirsi a titolo gratuito dalla Is Molas S.p.A. o da chi per essa al momento dell'ultimazione dell'intero comprensorio e del relativo collaudo.

Tuttavia l'assemblea dei Consorziati, con una maggioranza di almeno 500.000 (cinquecentomila) voti, potrà richiedere alla Is Molas S.p.A. o a chi per essa di effettuare il trasferimento della proprietà degli immobili e impianti di cui sopra, sempre a titolo gratuito, a persona ed ente da nominare, almeno tre mesi prima della scadenza del termine sopra indicato.

Il Consorzio dovrà anche provvedere alla organizzazione e gestione dei seguenti servizi:

- Amministrazione;
- Portineria;
- Guardiania;
- Pulizia strade e ritiro rifiuti solidi;
- Pronto intervento e servizi vari.

Qualsiasi altro servizio che venga ritenuto necessario al raggiungimento degli scopi del Consorzio.

Il Consorzio potrà esercitare con proprio personale tutte le gestioni e manutenzioni di cui sopra ovvero conferirle in appalto, secondo convenienza.

Per l'assolvimento dei suoi compiti e il raggiungimento degli scopi, il Consorzio potrà ricevere finanziamenti, contrarre mutui e assumere ogni obbligazione per un importo massimo di euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero).

Spetta inoltre al Consorzio la vigilanza sull'osservanza del Regolamento Edilizio, Sistemazioni esterne e Giardini e delle Norme di Comportamento qui allegati perché facciano parte integrante del presente Statuto, nonché l'irrogazione delle relative penali per le infrazioni, ed inoltre la sorveglianza circa l'esatto adempimento di tutti gli obblighi e i patti contenuti negli atti di compravendita aventi rilevanza nei confronti del Consorzio.

Art. 2

Territorio di competenza.

E' sottoposto alla disciplina consortile tutto il territorio oggetto della convenzione stipulata tra la società Is Molas S.p.a. e il comune di Pula con atto ricevuto dal Segretario Comunale del Comune di Pula il 7 luglio 1975 rep.65/75, registrato a Cagliari il 12 settembre 1975 al n. 7438/75, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 6 ottobre 1975 al n.12700/12683 e successivi atti integrativi a rogito dr. Roberto Vacca, notaio in Cagliari, in data 13 ottobre 2000, repertorio numero 156374/37550, registrato a Cagliari il giorno 2 novembre 2000 al numero 2932 e pubblicato a Cagliari in data 31 ottobre 2000 ai numeri 31938/21221, ed in data 28 gennaio 2005, repertorio numero 173222/42290, registrato a Cagliari in data 16/2/2005 ai numeri 672 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Cagliari il 16/6/2005 al n. 21037/3167. con esclusione delle aree cedute al Comune d Pula a norma della convenzione suddetta, in data 23 maggio 2006, repertorio n. 175628, raccolta n. 43667, registrato a Cagliari il 25 maggio 2006 al numero 3071, con esclusione delle aree cedute al Comune di Pula a norma della convenzione suddetta.

Il tutto come rappresentato nella allegata planimetria che costituisce parte integrante del presente Statuto.

Art. 3

Tutti i proprietari di immobili siti nel comprensorio Is Molas, come sopra identificati, sono obbligati a partecipare al Consorzio: l'ingresso nel Consorzio avverrà alla data di acquisto della proprietà.

I proprietari sono altresì obbligati a far partecipare al consorzio i rispettivi aventi causa con i quali restano solidamente obbligati al pagamento dei contributi maturati sino alla data del trasferimento della proprietà.

I nuovi proprietari sono tenuti a notificare al Consorzio entro 60 giorni dalla data suddetta il loro nominativo e domicilio nonché copia autentica dell'atto di compravendita.

Art. 4

Contributi

Tutti i partecipanti al Consorzio hanno l'obbligo di concorrere alle spese generali e a quelle relative alle gestioni, manutenzioni e servizi di cui al precedente art.1.

Le spese consortili saranno ripartite in ragione delle seguenti carature in milionesimi attribuite alle singole zone identificate nell'allegata planimetria:

Milionesimi	
- Zona residenze.....	880.000
- Comparto CS.....	60.000
- Villaggio servizi.....	40.000
- Golf.....	20.000
-----	
totale.....	1.000.000

Tali carature verranno suddivise tra i singoli proprietari di ciascuna delle zone sopra indicate in funzione della volumetria.

Il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore provvederanno a compilare tabelle provvisorie, da presentarsi all'approvazione dell'assemblea che approverà il bilancio di previsione ed il relativo piano di riparto. I consorziati possono riunirsi in subaggregati/condomini al fine di delegare un unico rappresentante all'Assemblea del Consorzio ed anche per intraprendere iniziative di interesse ed esigenze particolari nel limite del rispetto del perimetro delle regole del Consorzio Is Molas. I regolamenti condominiali devono essere approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Art. 5

Contributi - Titoli delle spese e tabelle di contribuzione

Le spese verranno raggruppate secondo le seguenti tabelle di contribuzione:

Una tabella A, raggruppante le voci di spesa che seguono e la cui ripartizione avverrà in funzione della volumetria di pertinenza di ciascun proprietario, tra tutti i consorziati senza riguardo al fatto che tale volumetria risulti o meno costruita:

Amministrazione e spese generali quali:

- le spese e rimborsi per consulenze tecniche, legali, notarili e societarie;
- Le spese di cancelleria, telefoniche e postali;
- Le spese per attrezzature uffici, assicurative e di gestione degli automezzi generali;
- Costo del personale amministrativo e spese funzionamento del consorzio.

Manutenzione straordinaria di:

- rete stradale carrabile e pedonale;
- rete fognature e impianti connessi;
- rete distribuzione e approvvigionamento acqua potabile e innaffiamento ed impianti connessi, fatto salvo quanto in seguito stabilito circa i consumi;
- recinzione e fabbricati adibiti a portinerie;
- impianto illuminazione ad uso comune;
- impianti antenne radio-tv e/o ripetitori
- Ammortamenti beni di utilità pluriennale;

Una tabella B, raggruppante le voci di spesa che seguono e la cui ripartizione avverrà in funzione della volumetria di pertinenza di ciascun proprietario, ma solo fra coloro che tale volumetria avranno costruita, con esclusione di tutti gli altri:

- pulizia strade e ritiro di rifiuti solidi;
- manutenzione aree a verde naturale e attrezzato;
- consumi energia elettrica illuminazione ad uso comune;
- personale portineria;
- personale guardiania;
- servizio vigilanza;
- divise, indumenti e materiale antinfortunistica;
- pronto intervento e servizi vari

Manutenzione ordinaria di:

- rete stradale carrabile e pedonale, rete fognature e impianti connessi;
- rete distribuzione e approvvigionamento acqua potabile e innaffiamento ed impianti connessi, fatto salvo quanto in seguito stabilito circa i consumi;
- recinzione e fabbricati adibiti a portinerie;
- impianto illuminazione ad uso comune;
- impianti antenne radio-tv e/o ripetitori.
- costi e spese automezzi a attrezzature utilizzate per la ordinaria manutenzione.

Una Tabella C relativa alla gestione degli impianti di distribuzione e approvvigionamento acqua e più precisamente:

Acqua potabile:

- Costi energetici;
- analisi chimiche;
- materiali di consumo, idrici e di gestione ordinaria del depuratore;
- consulenze esterne gestione del depuratore;
- quota parte del costo personale fontanieri;

Acqua irrigua:

- Costi energetici;
- analisi chimiche;
- materiali di consumo, idrici e di gestione ordinaria degli impianti di irrigazione;
- materiali di consumo per ordinaria manutenzione delle cabine laghi;
- quota parte del costo personale fontanieri;

Le spese verranno ripartite in funzione dei consumi annui di ciascun consorziato, oltre i limiti fissi stabiliti dall'organo amministrativo, e recuperate con tariffe in aumento progressivo secondo scaglioni di consumo.

Tali tariffe e scaglioni verranno stabiliti dal Consiglio di Amministrazione o dall'Amministratore.

Art. 6  
Versamento contributi

I consorziati sono tenuti a versare, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla richiesta dell'Amministrazione consortile le somme dovute a fronte delle spese di esercizio a titolo di anticipo, conguaglio o fondo spese. Per le somme che eccedono euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), può essere accordato dal consiglio di amministrazione un regolamento su base trimestrale. Sulle somme dilazionate sarà dovuto un tasso di interesse del 2% (due per cento) su base annua.

Per il ritardato pagamento dei contributi per qualsiasi titolo o ragione l'Amministrazione dovrà applicare una penale in ragione del Euribor più quattro punti su base annua sulla somma dovuta.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'Amministratore può sospendere al consorziato moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Gli aventi causa sono responsabili in solido con i danti causa per i contributi dovuti e non versati da questi ultimi.

Il Consorzio, in caso di mancato pagamento dei contributi, potrà esigerli chiedendo decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizione nei modi e nei termini di cui all'art. 633 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

Art. 7  
Voti e votanti

I voti complessivi di tutti i consorziati sono 1.000.000.

Ogni consorziato è titolare di tanti voti quanti sono i milionesimi di caratura attribuiti in via provvisoria o definitiva, ai fini del riparto delle spese giusto art. 4, alla sua proprietà.

Ogni consorziato può farsi rappresentare in assemblea anche da non consorziati: non vi è limitazione al numero delle deleghe.

Art. 8  
Assemblea dei consorziati

L'assemblea regolarmente costituita rappresenta la universalità dei consorziati e le sue deliberazioni vincolano tutti i consorziati anche se non intervenuti o dissenzienti.

Art. 9  
Convocazione dell'assemblea

L'Assemblea viene convocata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o dall'Amministratore entro il 30 Marzo di ogni anno per l'approvazione del rendiconto dell'esercizio annuo precedente e del preventivo di spesa per quello corrente.

E' convocata inoltre ogni qualvolta il Presidente del Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore ne ravvisi l'opportunità o ne sia fatta richiesta scritta da tanti consorziati che rappresentino almeno due decimi dei voti di cui dispone l'universalità di questi, con l'indicazione degli argomenti da esaminare. L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, giorno e ora della riunione, tanto in prima che in seconda convocazione e deve essere inviato ai consorziati con ogni mezzo che garantisca la prova dell'avvenuto invio almeno quindici giorni prima di quello previsto per l'adunanza al domicilio di ciascun consorziato dichiarato nell'atto di compravendita od a quello successivamente notificato ovvero, in caso di irreperibilità, al domicilio eletto nell'atto medesimo. Le notifiche di cambiamento di domicilio hanno effetto entro trenta giorni dopo il ricevimento.

Art. 10  
Validità dell'Assemblea e delle deliberazioni

L'Assemblea è validamente costituita in prima convocazione quando siano presenti in proprio o per delega tanti consorziati che rappresentino almeno 500.000

(cinquecentomila) voti. Le deliberazioni sono adottate a maggioranza dei voti come sopra presenti.

In mancanza di numero legale l'Assemblea si riunisce nuovamente, in seconda convocazione, secondo quanto stabilito nell'avviso. Essa è validamente costituita qualsiasi sia il numero dei voti rappresentati e le deliberazioni vengono adottate a maggioranza.

Per le delibere concernenti modifiche allo statuto è necessaria, sia in prima che in seconda convocazione, una maggioranza pari a 700.000 (settecentomila) voti.

#### Art. 11

##### Presidenza dell'Assemblea e libro dei Verbali

L'Assemblea viene presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e, in caso di sua assenza, da un Consigliere, ovvero dall'Amministratore. In caso ciò non sia possibile il Presidente è eletto dall'Assemblea. Il Presidente nomina tra i presenti un Segretario.

Il verbale di ciascuna Assemblea deve essere trascritto sull'apposito Libro dei Verbali e firmato dal Presidente e dal Segretario.

I Consorziati possono chiedere copia dei Verbali di Assemblea, previo rimborso delle relative spese.

#### Art. 12

##### Consiglio di Amministrazione o Amministratore

L'Amministrazione del Consorzio è affidata a un Consiglio di Amministrazione o ad un Amministratore, secondo quanto l'Assemblea deciderà di volta in volta; sono da questa eletti anche fra non consorziati e durano in carica tre anni.

Il Consiglio di Amministrazione è composto da un minimo di tre membri e fino a un massimo di cinque membri; questi eleggono tra loro il Presidente e il Vice Presidente che sostituisce in tutto e per tutto il Presidente in caso di assenza di questi.

La nomina del consiglio di amministrazione avverrà sulla base di liste presentate dai soci ai sensi dei successivi commi, nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante un numero progressivo.

Le liste dovranno essere depositate presso la sede della società almeno sette giorni prima dell'assemblea in prima convocazione. Ogni consorziato potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Avranno diritto di presentare le liste soltanto i consorziati che, da soli o insieme ad altri consorziati, siano complessivamente titolari di almeno 10.000 milionesimi, con l'obbligo di comprovarlo contestualmente alla presentazione della lista, a pena di decadenza.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e per ciascun candidato un curriculum vitae. La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra, è considerata come non presentata. Ogni avente diritto al voto potrà votare una sola lista.

All'elezione del Consiglio di Amministrazione si procede come segue:

1) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti espressi sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, i due terzi degli amministratori di eleggere;

2) i restanti amministratori saranno tratti dalle altre liste.

Risulteranno eletti dalla lista che avrà ottenuto più voti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista.

A parità di voti tra più liste, si procederà a nuova votazione, risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Se nel corso dell'esercizio viene a mancare un Amministratore di cui al punto 2) in quanto dimissionario, revocato o comunque non più in carica, lo stesso sarà automaticamente sostituito dal primo dei candidati in ordine progressivo non eletti nella medesima lista cui apparteneva l'Amministratore cessato. Il nuovo Amministratore così designato scadrà insieme con quelli in carica al momento della sua nomina. In caso di mancata accettazione della carica da parte del

primo candidato non eletto si passerà al successivo e così via. Nel caso non vi siano altri candidati ovvero nessuno dei candidati non eletti di quella lista accetti la carica, gli subentrerà automaticamente il primo candidato della lista immediatamente successiva, osservandosi via via, per il caso di assenza o mancata accettazione, la procedura e l'ordine sopradescritti. Ove l'automatico subentro con la descritta procedura non possa per qualsiasi causa aver luogo ed in ogn'altro caso il Consiglio potrà procedere per cooptazione.

Per la nomina degli amministratori per qualsiasi motivo non nominati ai sensi del procedimento descritto, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge.

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente ogni qual volta lo ritenga opportuno o gliene sia fatta richiesta da un Consigliere ed è validamente costituito anche con la presenza della maggioranza dei suoi membri.

La convocazione deve essere effettuata con ogni mezzo che garantisca la prova dell'avvenuto ricevimento almeno quarantotto ore prima di quella prevista per l'adunanza, al domicilio di ciascun consigliere dichiarato al momento dell'accettazione della carica.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti: in caso di parità prevale il voto del Presidente. Saranno considerati dimissionari i membri che risulteranno assenti per tre volte consecutive alle riunioni del Consiglio.

In caso di mancanza della maggioranza dei Consiglieri decade l'intero Consiglio di Amministrazione e il Consigliere rimasto provvederà a convocare immediatamente l'Assemblea per la nomina del Consiglio, assumendo tutti i poteri necessari per l'ordinaria amministrazione.

Delle riunioni del Consiglio di Amministrazione viene redatto verbale che deve essere trascritto nell'apposito Libro del Consiglio di Amministrazione e sottoscritto dal Presidente.

#### Art. 13

##### Firma e rappresentanza

La rappresentanza legale del Consorzio spetta anche in giudizio al Presidente del Consiglio di Amministrazione o all'Amministratore.

#### Art. 14

##### Poteri

Il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore sono investiti dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio.

In particolare il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore possono, a titolo esemplificativo:

- concludere contratti di ogni tipo, compresi quelli di appalto, di finanziamento e di mutuo;
- assumere e licenziare personale;
- stabilire l'entità dei servizi e delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, gli interventi relativi e l'ammontare delle spese;
- stabilire l'entità delle spese generali;

compiere in genere ogni operazione utile alla buona gestione del Consorzio.

E debbono:

- compilare le tabelle provvisorie e definitive a norma dell'art. 4 precedente
- disciplinare l'uso dei beni e servizi comuni facendo osservare gli appositi Regolamenti ed emanando se del caso, previa approvazione dell'Assemblea, ulteriori normative;
- irrogare le penalità stabilite per le infrazioni, e previa approvazione dell'Assemblea vararne l'entità o stabilirne di nuove;
- provvedere all'allestimento dei preventivi e dei consuntivi annuali di spesa e relativi riparti, portarli all'approvazione dell'Assemblea, ed esigere il pagamento dei contributi da ciascun consorziato;
- nominare i componenti esterni del Comitato Edilizio di cui nell'allegato Regolamento edilizio;
- provvedere a tutto quanto necessario alla buona gestione del Consorzio;

Il Consiglio di Amministrazione può delegare tutte o parte delle proprie attribuzioni ad alcuni dei suoi membri e nominare procuratori ad negotia.

L'Organo Amministrativo può infine ove lo ritenga opportuno nominare commissioni e/o comitati tecnici per il miglior espletamento dei compiti affidatigli.

#### Art. 15

##### Compensi del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore

Il compenso per l'opera prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice Presidente e dai Consiglieri ovvero quello per l'opera prestata dall'Amministratore viene stabilito dall'Assemblea in sede di elezione.

#### Art. 16

##### Direttore Generale

Il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico possono nominare un direttore generale, determinandone le funzioni, il compenso ed i poteri di rappresentanza, nell'ambito della responsabilità gestionale che verrà affidata allo stesso.

Il direttore generale, fatte salve le eventuali ulteriori attribuzioni assegnate dall'organo amministrativo all'atto della nomina:

- a) partecipa, senza diritto di voto, alle adunanze del Consiglio di Amministrazione;
- b) esegue le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione o le determinazioni dell'Amministratore Unico;
- c) dirige il personale del consorzio e adotta i relativi provvedimenti;
- d) assume la responsabilità amministrativa e contabile del consorzio.

#### Art. 17

##### Bilancio e Rendiconto Economico e preventivi annuali e nota integrativa

Gli esercizi consortili si chiudono al 31 dicembre di ogni anno. Alla fine di ogni esercizio verrà redatto Bilancio e il rendiconto economico e nota integrativa della gestione annua passata ed il preventivo per quella futura (con il principio della competenza), da sottoporsi entrambi alla approvazione dell'Assemblea previa messa a disposizione dei relativi elaborati presso la sede del consorzio, per la consultazione dei consorziati, unitamente ai riparti, per i quindici giorni precedenti a quello dell'Assemblea.

Il Bilancio rendiconto economico, nota integrativa e il preventivo saranno rispettivamente accompagnati da una relazione del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore.

In attesa dell'approvazione dell'Assemblea i consorziati sono tenuti al versamento dei contributi di loro competenza, così come previsti dal riparto relativo alle spese preventivate, nonché dei conguagli dovuti in relazione al consuntivo.

#### Art. 18

##### Scioglimento e liquidazione

Addivenendosi per qualsiasi causa allo scioglimento del Consorzio, l'assemblea ne stabilirà le modalità e nominerà uno o più liquidatori, fissandone il compenso ed i poteri; nonché detterà i criteri per la ripartizione tra i consorziati dell'eventuale avanzo di gestione.

#### Art. 19

##### Clausola compromissoria - Arbitrato rituale

Le controversie nascenti dall'interpretazione e applicazione del presente Statuto o che vengano in essere tra consorziati, o fra consorziati e Consorzio, saranno deferite ad un Collegio arbitrale composto di tre membri. La parte che intende promuovere l'arbitrato notificherà all'altra il nominativo del proprio arbitro con un atto nel quale saranno anche indicate le ragioni di doglianza che renderanno necessario il giudizio. Entro venti giorni dalla data di tale notifica l'altra parte dovrà a sua volta notificare all'attore il nominativo del proprio arbitro.

In difetto si procederà a norma dell'art. 810 c.p.c., ma competente sarà il Tribunale di Cagliari.

I due arbitri designati ai sensi di quanto precede nomineranno d'accordo tra loro il terzo arbitro con funzione di Presidente del Collegio, in difetto di accordo entro il termine di venti giorni dalla nomina del secondo arbitro il terzo verrà designato, su ricorso della parte interessata, dal Presidente del tribunale di Cagliari.

Il ricorso al procedimento arbitrale è escluso nelle ipotesi di ricorso per decreto ingiuntivo da parte del Consorzio nei confronti dei consorziati nonché per controversie relative alla validità di delibere assembleari.