

L'Aquila, 8 giugno 2010

CIRCOLARE N. 43
PROT. N. 216

**ALLE IMPRESE ASSOCIATE
LORO SEDI**

EMERGENZA SISMA

OGGETTO: SISMA NELL'AQUILANO – Decreto del Commissario Delegato n. 12/2010. Costituzione e funzionamento dei consorzi obbligatori.

Si comunica che è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo il decreto in oggetto, che si allega in copia unitamente ai relativi allegati, con il quale sono stati disciplinati la costituzione ed il funzionamento dei consorzi obbligatori, già previsti nella OPCM 3820/2010 e s.m.i.

COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE DEI CONSORZI

I consorzi vengono individuati come figure soggettive di diritto privato, e sono costituiti dai proprietari o dai titolari di un altro diritto reale su unità immobiliari facenti parte di edifici inclusi in un aggregato edilizio, anche se ricompreso in un più ampio piano di ricostruzione, così come individuato dal Decreto del Commissario delegato n. 3/2010.

I consorzi agiscono in regime di diritto privato e sono finalizzati alla realizzazione degli interventi sulle strutture, sulle parti comuni e sugli impianti funzionali al recupero della piena agibilità ed abitabilità dell'intero aggregato.

Essi vengono costituiti attraverso scrittura privata autenticata dal segretario comunale o da un suo delegato.

Ai fini della sottoscrizione dell'atto costitutivo, gli aderenti al consorzio possono rilasciare apposita procura notarile ad un unico rappresentante legale.

L'atto costitutivo del consorzio dovrà essere sottoscritto entro 20 giorni (30 per il comune di L'Aquila) dalla pubblicazione sull'albo pretorio dell'aggregato oggetto del consorzio, e poi depositato presso il comune di ubicazione dell'aggregato.

ANCE L'AQUILA

Aderente all'Ance Nazionale

La pubblicazione sull'albo pretorio dell'elenco dei proprietari e/o dei titolari di un altro diritto reale vale come formale notifica agli stessi dell'invito a costituire il consorzio.

Gli aventi diritto possono avanzare al comune una loro proposta di individuazione di aggregato edilizio, entro il 20 settembre 2010. In tal caso, l'atto costitutivo del consorzio deve essere sottoscritto entro i 20 giorni successivi (30 per il comune di L'Aquila) all'approvazione dell'aggregato ad opera del comune competente.

La costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione degli aventi diritto che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell'aggregato.

Il comune, ricevuti gli atti costitutivi dei consorzi, ne pubblica l'elenco per i successivi 10 giorni, durante i quali gli aventi diritto che non hanno ancora aderito al consorzio possono chiedere di aderirvi sottoscrivendone l'atto costitutivo.

Il consorzio validamente costituito si sostituisce ad ogni effetto agli aventi diritto che non abbiano aderito al consorzio stesso.

Gli aventi diritto possono comunque aderire al consorzio anche in un secondo momento, facendone richiesta al presidente e previo versamento della quota consortile, definita sulla base delle superfici lorde complessive di cui ciascun consorziato ha la titolarità.

I consorzi che si siano già costituiti alla data di entrata in vigore del Decreto n. 12/2010 sono comunque obbligati ad uniformarsi alle disposizioni nello stesso contenute.

Decorso inutilmente il termine per la costituzione del consorzio, il comune, previa diffida ad adempiere pubblicata sull'albo pretorio entro 15 giorni, si sostituisce ai proprietari inadempienti entro i successivi 15 giorni, nominando un commissario che agisce in sostituzione del consorzio.

ORGANI DEI CONSORZI

Gli organi dei consorzi sono: il Presidente, l'Assemblea, il Collegio dei Revisori o il revisore unico (solo se previsti nell'atto costitutivo).

Il Presidente del consorzio viene eletto dall'Assemblea dei consorziati, ne è il rappresentante legale e l'amministratore con poteri di gestione ordinaria e straordinaria, dura in carica tre anni e può essere riconfermato per un periodo massimo di uguale durata.

ANCE L'AQUILA

Aderente all'Ance Nazionale

La prima assemblea viene convocata dal titolare della maggior superficie lorda coperta. Successivamente, il Presidente deve convocare l'assemblea ogni volta che lo richiedano tanti consorziati che rappresentino almeno un quarto della superficie lorda coperta.

Inoltre, l'assemblea viene convocata dal Presidente per deliberare sui seguenti punti:

- a) Determinazione delle quote del fondo sociale a carico dei consorziati
- b) Scelta dei tecnici incaricati
- c) Approvazione del progetto
- d) Scelta dell'impresa, approvazione del contratto di appalto, accettazione del Certificato di Regolare Esecuzione
- e) Approvazione del rendiconto annuale entro il successivo 28 febbraio

Per l'approvazione della delibera relativa ai punti a) ed e), viene richiesta la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà della superficie lorda coperta complessiva.

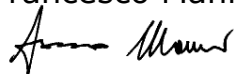
Per l'approvazione della delibera relativa ai punti b), c) e d), viene richiesta la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo della superficie lorda coperta complessiva. Se però il progetto prevede innovazioni relative alle parti comuni, viene richiesta la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà della superficie lorda coperta complessiva.

È facoltà dell'assemblea nominare anche un Collegio dei revisori o un revisore unico, individuato tra gli iscritti all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili. In mancanza di tale nomina, il rendiconto annuale e le scritture contabili devono essere comunque asseverate dalla relazione di un revisore contabile.

Compito dell'assemblea è anche di individuare l'istituto di credito presso il quale, su comunicazione del Presidente, vengono effettuati tramite bonifico bancario i versamenti dei contributi riconosciuti.

La durata del consorzio deve essere indicata nello statuto, ma non può in ogni caso essere inferiore a sei anni, a meno che l'assemblea non ne deliberi lo scioglimento anticipato in caso di raggiungimento dello scopo.

Cordiali saluti.

Il direttore
Francesco Manni


FP



Il Commissario Delegato per la Ricostruzione Presidente della Regione Abruzzo

DECRETO N. 12

(Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell'art. 7 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.)

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 6 aprile 2009, pubblicato sulla G.U. n° 87 del 7 aprile 2009, recante ad oggetto *“Dichiarazione dello stato d'emergenza in ordine agli eccezionali eventi sismici che hanno interessato la provincia di L'Aquila ed altri comuni della regione Abruzzo il giorno 6 aprile 2009”*;

VISTO l'art. 1 del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 195, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2010, n. 26 e l'art. 1 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 dicembre 2009, n. 3833, con cui si dispone che il Presidente della regione Abruzzo, già Commissario delegato per le attività di cui all'art. 4, comma 2 del decreto legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009 n. 77, assume le funzioni di Commissario delegato per la ricostruzione dei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, a decorrere dal 1° febbraio 2010 e per l'intera durata dello stato di emergenza, operando con i poteri e le deroghe di cui alle ordinanze del Presidente del Consiglio adottate per superare il contesto emergenziale;

VISTE le ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3753 del 6 aprile 2009, n. 3754 del 9 aprile 2009, n. 3755 del 15 aprile 2009, n. 3757 del 21 aprile 2009, n. 3758 del 28 aprile 2009, n. 3760 del 30 aprile 2009, n. 3761 del 1° maggio 2009, n. 3763 del 4 maggio 2009, n. 3766 dell'8 maggio 2009, n. 3767 del 13 maggio 2009, n. 3769 del 15 maggio 2009, n. 3772 del 19 maggio 2009 e n. 3778, n. 3779 e 3780 del 6 giugno 2009, n. 3781 e 3782 del 17 giugno 2009, n. 3784 del 25 giugno 2009, n. 3789 del 9 luglio 2009, n. 3790 del 9 luglio 2009, n. 3797 del 30 luglio 2009, n. 3799 del 6 agosto 2009, n. 3803 del 15 agosto 2009, n. 3805 del 3 settembre 2009, n. 3806 del 14 settembre 2009, n. 3808 del 15 settembre 2009, n. 3810 del 21 settembre 2009, n. 3811 del 22 settembre 2009, n. 3813 del 29 settembre 2009, n. 3814 del 2 ottobre 2009, n. 3817 del 16 ottobre 2009, n. 3820 del 12 novembre 2009, n. 3822 del 25 novembre 2009, n. 3827 del 27 novembre 2009, 3832 del 22 dicembre 2009, 3833 del 22 dicembre 2009, 3837 del 30 dicembre 2009, 3843 del 19 gennaio 2010, n. 3845 del 29 gennaio 2010, n. 3857 del 10 marzo 2010 e n. 3870 del 21 aprile 2010;

VISTO, in particolare, che l'articolo 7 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e successive modifiche prevede che, per gli aggregati edilizi che devono essere individuati dai comuni, occorra la costituzione di consorzi obbligatori tra i proprietari delle singole unità immobiliari costituenti l'aggregato;

VISTO il comma 19 dell'articolo 7 della medesima ordinanza che prevede l'adozione da parte del Commissario delegato di un decreto che definisca le disposizioni regolamentari che disciplinano la costituzione ed il funzionamento dei consorzi obbligatori,

DECRETA

Articolo 1 – Oggetto

1. Le disposizioni del presente decreto disciplinano la costituzione ed il funzionamento dei consorzi obbligatori, ai sensi dell'articolo 7 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e successive modificazioni.

Articolo 2 – Natura e composizione dei consorzi

1. I consorzi sono figure soggettive di diritto privato che agiscono in regime di diritto privato e che hanno natura assimilabile alle associazioni senza scopo di lucro.

2. I consorzi sono costituiti dai titolari del diritto di proprietà e di diritto reale di uso, usufrutto o abitazione sulle unità immobiliari facenti parte di edifici inclusi in un aggregato edilizio individuato ai sensi dell'art. 7, comma 3 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820.

3. La titolarità del diritto reale può essere sia privata, sia mista pubblica e privata, anche a prevalenza pubblica.

4. I consorzi obbligatori sono costituiti allo scopo di svolgere in forma unitaria le attività necessarie a consentire la realizzazione degli interventi sulle strutture, parti comuni ed impianti funzionali alla piena agibilità ed abitabilità dell'aggregato, ammessi a contributo ai sensi delle ordinanze del Presidente del Consiglio 6 giugno 2009, n. 3778, 6 giugno 2009, n. 3779, 9 luglio 2009, n. 3790 e 3 settembre 2009, n. 3805 e s.m.i..

5. I titolari del diritto di proprietà e di altro diritto reale possono attribuire al consorzio l'esecuzione degli interventi sulle singole unità immobiliari.

6. I consorzi obbligatori sono costituiti anche con riguardo agli edifici o aggregati edilizi compresi negli ambiti oggetto dei piani di ricostruzione ai sensi dell'art. 7 del decreto del Commissario delegato 9 marzo 2010, n. 3.

Articolo 3 – Costituzione del consorzio

1. Il consorzio si costituisce attraverso scrittura privata con autenticazione della sottoscrizione di tutti i componenti da parte del segretario comunale o suo delegato. Ai fini della sottoscrizione dell'atto costitutivo, gli aderenti al consorzio possono rilasciare apposita procura notarile, anche congiuntamente, ad un unico rappresentante legale. L'atto costitutivo del consorzio è redatto in conformità allo schema-tipo riportato all'allegato 1 del presente decreto ed è depositato presso il comune ove ricade l'intervento.

2. L'atto costitutivo del consorzio deve essere sottoscritto, nel termine di 20 giorni per i comuni, elevato a 30 per il comune di L'Aquila, dalla pubblicazione sull'albo pretorio del comune competente dell'elenco degli aggregati, nel cui ambito è compreso quello oggetto del consorzio stesso, ai sensi dell'art. 7, comma 3 bis dell'ordinanza del presidente del Consiglio 12 novembre 2010, n. 3820 e s.m.i..

3. Ai fini della costituzione del consorzio obbligatorio, è altresì pubblicato sull'albo pretorio l'elenco dei soggetti titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulle unità immobiliari che costituiscono l'edificio o l'aggregato. Tale pubblicazione equivale a notifica ai soggetti interessati dell'invito a costituire il consorzio. Il comune ne dà ampia diffusione attraverso avvisi, manifesti e pubblicazione sul proprio sito internet istituzionale e su quotidiani locali.

4. I soggetti titolari del diritto di proprietà e di altro diritto reale possono formulare proposta di individuazione dell'aggregato almeno 10 giorni prima della scadenza del termine di cui all'art. 7, comma 3 bis dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2010, n. 3820 e s.m.i.. In tale caso, l'atto costitutivo del consorzio deve essere sottoscritto con le modalità di cui al comma 1 nel termine di 20 giorni per i comuni, elevato a 30 giorni per il comune de L'Aquila, successivi all'approvazione dell'aggregato da parte del comune competente.

5. La costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell'aggregato, come definita all'art. 7, comma 16 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i..

6. Il comune riceve l'atto costitutivo dei consorzi costituiti e, successivamente alla scadenza del termine di cui al comma 2 e al comma 4, pubblica sull'albo pretorio per i successivi 10 giorni l'elenco dei consorzi con l'indicazione dell'aggregato cui si riferiscono e ne dà ampia diffusione attraverso avvisi, manifesti e pubblicazione sul proprio sito internet istituzionale e su quotidiani locali. In detto termine, i soggetti aventi titolo di proprietà o diritto reale sulle unità immobiliari dell'aggregato, che non abbiano aderito al consorzio costituito sullo stesso, possono chiedere di aderirvi, sottoscrivendo l'atto costitutivo con le modalità di cui al comma 1.

7. Per l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 2, comma 4, il consorzio si sostituisce ad ogni effetto ai proprietari o titolari di diritto reale che, pur ricorrendone le condizioni, non abbiano aderito al consorzio stesso nei termini previsti dai precedenti commi 2 e 6.

8. In ogni caso possono aderire al consorzio obbligatorio, successivamente al termine previsto al comma 5, i proprietari e titolari di diritto reale sugli immobili di cui all'art. 2, comma 2, che ne facciano richiesta al Presidente del consorzio stesso, con le modalità di cui al comma 1, previo versamento della quota consortile di cui all'art. 4 e del contributo eventualmente già erogato dal comune per l'unità immobiliare o per l'edificio.

9. I consorzi che siano già stati costituiti alla data di pubblicazione del presente decreto devono uniformarsi alle disposizioni ivi contenute.

10. In alternativa alla costituzione del consorzio obbligatorio, i titolari del diritto di proprietà su tutte le unità immobiliari del singolo aggregato individuato ai sensi dell'art. 7, commi 10 e 11 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i., possono rilasciare procura speciale ad un unico soggetto per lo svolgimento delle attività di cui al precedente art. 2, comma 4. Possono altresì aderire a detta procura i titolari dei diritti reali di usufrutto, uso e abitazione sulle medesime unità immobiliari. La procura è rilasciata secondo le modalità ed i termini di cui ai commi 1 e 2, nonché in conformità al modello allegato 2.

11. Al procuratore speciale si applicano la disposizione di cui all'art. 7, comma 8 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i., le disposizioni del presente decreto che riguardano il Presidente del consorzio obbligatorio, nonché gli articoli 1387 e ss. del codice civile. La procura è conferita per la durata di tre anni, prorogabili dai sottoscrittori per periodi di uguale durata.

Articolo 4 – Fondo consortile

1. Il fondo consortile è costituito dal versamento da parte dei consorziati di quote definite sulla base delle superfici lorde complessive di cui ciascun consorziato ha la titolarità, secondo un ammontare complessivo definito dall'organo consortile competente

2. Il fondo di cui al comma 1 è vincolato alle finalità connesse alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 2, comma 4.

Articolo 5 – Organi del consorzio

1. Costituiscono organi del consorzio:
a) il Presidente;

- b) l'Assemblea;
- c) il Collegio dei revisori o il revisore unico, ove previsti nell'atto costitutivo.

Articolo 6 – Assemblea e Presidente

1. L'assemblea dei consorziati elegge un Presidente che ha la rappresentanza legale del consorzio e ne è l'amministratore con poteri di gestione ordinaria e straordinaria, esclusi i poteri riservati all'assemblea. Il Presidente dura in carica 3 anni e può essere riconfermato prima della scadenza per un periodo massimo di uguale durata.
2. L'assemblea è convocata dal Presidente per deliberare sui seguenti punti:
 - a) la determinazione delle quote del fondo sociale a carico dei consorziati;
 - b) la scelta dei tecnici incaricati della progettazione e della direzione lavori e dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, nonché dei tecnici necessari al recupero degli edifici danneggiati dal sisma;
 - c) l'approvazione del progetto relativo agli interventi da effettuare;
 - d) la scelta dell'impresa cui affidare i lavori, l'approvazione del contratto di appalto e l'accettazione del certificato di regolare esecuzione, salvo quanto previsto dal successivo art. 8;
 - e) l'approvazione del rendiconto annuale entro il 28 febbraio dell'anno successivo.
3. L'assemblea delibera, entro 30 giorni dalla convocazione di cui al comma 2, sulla nomina del Presidente, nonché sui punti a) ed e) del comma 2 con tanti voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà della superficie lorda coperta complessiva dell'aggregato, come definita all'art. 7, comma 16 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i..
4. L'assemblea delibera sui punti b), c) e d), entro 30 giorni dalla convocazione di cui al comma 2, con tanti voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo della superficie lorda coperta di cui al comma 3. Laddove il progetto degli interventi preveda innovazioni relative alle parti comuni, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., l'assemblea delibera sui punti b), c) e d), con tanti voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà della superficie lorda coperta di cui al comma 3.
5. Qualora sulla stessa unità immobiliare gravino più diritti reali, ai fini del voto in assemblea la quota rappresentata è unitaria ed unico il voto. Nel caso di conflitto tra proprietario e titolare di altro diritto reale, prevale la volontà espressa dal proprietario, qualora non sia stato nominato un rappresentante comune nel consorzio.
6. La prima assemblea è convocata dal titolare della maggior superficie lorda coperta così come definita al comma 3.
7. Il Presidente convoca l'assemblea ogni volta che lo richiedano tanti consorziati che rappresentino almeno un quarto della superficie lorda coperta di cui al comma 3.

Articolo 7 – Collegio dei revisori o revisore unico

1. L'atto costitutivo del consorzio può prevedere un Collegio dei revisori, costituito da tre componenti ovvero un revisore unico. La nomina è di competenza dell'assemblea che delibera con le maggioranze di cui all'art. 6, comma 3. I componenti del collegio o il revisore unico devono essere iscritti all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili.
2. Tale organo ha l'onere di provvedere al controllo della gestione finanziaria e della tenuta delle scritture contabili effettuata dal Presidente e certifica la correttezza delle scritture contabili e la veridicità di quanto riportato nella relazione al rendiconto.
3. In mancanza di costituzione del collegio dei revisori o del revisore unico, il rendiconto annuale e le scritture contabili devono essere asseverate dalla relazione di un revisore contabile, iscritto all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili.

Articolo 8 – Modalità di affidamento dei lavori

1. Il consorzio è tenuto ad affidare i lavori da eseguirsi sull'aggregato in conformità alla normativa vigente, salvo eventuali deroghe da adottarsi da parte del Commissario delegato per la ricostruzione ai sensi dell'art. 1 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 dicembre 2009, n. 3833 e dell'art. 3 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 aprile 2009, n. 3753 e s.m.i..

Articolo 9 – Contributo e rendicontazione

1. L'assemblea individua l'istituto di credito o assimilato presso il quale, su comunicazione del Presidente, il comune competente effettua i versamenti dei contributi riconosciuti, sia ai titolari delle unità immobiliari, sia al Presidente del consorzio, mediante bonifico bancario vincolato esclusivamente al pagamento degli oneri afferenti gli interventi di cui all'art. 2, comma 4.

2. Il Presidente è responsabile della conservazione, gestione e destinazione dei fondi derivanti dal conferimento delle quote dei singoli consorziati e dei contributi del comune per il pagamento degli oneri legati alla realizzazione degli interventi, in conformità alle delibere assembleari. E' altresì tenuto ai seguenti adempimenti:

- a) numerare progressivamente e conservare la documentazione, relativa a tutte le operazioni attive e passive effettuate;
- b) sottoscrivere il contratto di appalto con l'impresa esecutrice;
- c) tenere le scritture contabili su cui annotare cronologicamente e sistematicamente tutte le entrate e le uscite;
- d) compilare annualmente e presentare all'approvazione dell'assemblea il rendiconto finanziario.

3. Il Presidente predispone il rendiconto annuale, unitamente alla relativa relazione, entro il 31 gennaio dell'anno successivo e lo deposita presso la sede del consorzio almeno 15 giorni prima della data prevista per la sua approvazione, per essere esaminato dai consorziati. La relazione deve dimostrare i risultati della gestione sotto il profilo finanziario.

Articolo 10 – Durata ed estinzione

1. La durata del consorzio deve essere indicata nello statuto, e comunque non può essere inferiore a 6 anni, salvo che l'assemblea ne deliberi la proroga o l'anticipato scioglimento in caso di anticipato raggiungimento dello scopo.

Articolo 11 – Obbligazioni assunte dal consorzio

1. Per le obbligazioni assunte dal consorzio risponde lo stesso con il fondo consortile di cui all'art. 4. Rispondono, altresì, i singoli consorziati in base alle rispettive superfici lorde complessive spettanti in base al titolo posseduto; tali obbligazioni assumono la forma di obbligazioni parziali ai sensi dell'art. 1314 cod. civ..

2. Il contratto di appalto è sottoscritto dal Presidente del consorzio e dai singoli consorziati, che rispondono delle obbligazioni assunte per la propria quota.

3. Il Presidente ha il potere di gestione del contributo erogato e di tutte le somme conferite dai singoli consorziati per il pagamento degli oneri di propria spettanza legati all'intervento, in conformità alle delibere assembleari.

Articolo 12 – Poteri sostitutivi

1. Decorso inutilmente il termine di cui all'art. 3, comma 2, il comune competente in base alla localizzazione dell'aggregato, ai sensi dell'art. 7, comma 13 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i., previa diffida ad adempiere, pubblicata

sull'albo pretorio e sul sito internet istituzionale entro un termine di 15 giorni, si sostituisce ai proprietari inadempienti entro il successivo termine di 15 giorni. Il potere sostitutivo dei comuni si esercita mediante la nomina di un commissario e l'occupazione temporanea degli immobili a titolo gratuito ai soli fini della realizzazione delle finalità del consorzio obbligatorio. Il commissario agisce in sostituzione del consorzio nello svolgimento di tutte le attività, anche preparatorie, connesse e strumentali, volte alla completa realizzazione degli interventi.

2. Nel caso in cui il consorzio non raggiunga i risultati nei tempi previsti o non sia in grado di funzionare per l'inerzia protratta dei consorziati, il Presidente invia formale diffida ai consorziati, affinché provvedano entro un congruo termine, non inferiore a 30 giorni. Scaduto detto termine, il Presidente ne dà notizia al comune cui spetta l'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi dell'art. 7, comma 13 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i..

3. In caso di inerzia degli organi del consorzio, comunque accertata, il comune, previa diffida ad adempiere entro un termine di 15 giorni, inviata al legale rappresentante del consorzio, nomina un commissario che ponga in essere, a spese del consorzio, gli adempimenti in luogo dell'organo inerte.

Allegato 1: schema-tipo di atto costitutivo del consorzio obbligatorio

Allegato 2: schema-tipo di procura speciale ad unico soggetto

Il presente decreto verrà pubblicato nel *Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo* e nella sezione "ricostruzione" del sito internet della Regione Abruzzo.

L'Aquila,

Il Commissario Delegato per la Ricostruzione
Presidente della Regione Abruzzo
(Dott. Gianni Chiodi)

ALLEGATO 1

Atto costitutivo – Statuto di Consorzio obbligatorio

ARTICOLO 1

Oggetto e denominazione

1. Con il presente atto è costituito ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7, comma 3 bis dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i. un consorzio obbligatorio tra i soggetti titolari di diritti reali immobiliari di proprietà, di usufrutto, uso e abitazione sugli immobili compresi nell'aggregato edilizio n. _____ composto dagli edifici nn. _____ in (o circoscritto dalle vie _____) via _____, individuato dal Comune di _____ con atto n. ____ del _____ e nel piano di ricostruzione di _____ approvato dal Comune di _____ con atto n. ____ del _____ (eventuale).
2. Il consorzio ha lo scopo di svolgere in forma unitaria le attività necessarie ad assicurare la realizzazione degli interventi sulle strutture, parti comuni ed impianti funzionali alla piena agibilità ed abitabilità dell'aggregato di cui al comma 1, ammessi a contributo ai sensi delle ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 giugno 2009, n. 3778, 6 giugno 2009, n. 3779, 9 luglio 2009, n. 3790 e 3 settembre 2009, n. 3805 e s.m.i..
3. Il consorzio costituito con il presente atto è denominato _____ ed ha sede in _____.
4. Il consorzio non ha scopo di lucro.

ARTICOLO 2

Parti

1. Il presente atto costitutivo – statuto è sottoscritto dalle seguenti parti:
 - a) sig. _____, nato a _____ prov. _____ il _____ residente in _____ Via _____ n. ____ CAP _____ C.F. _____, titolare del diritto di _____ (*proprietà o diritto reale di usufrutto/uso/abitazione*) per la quota ____ (*intera oppure del ____ per cento*) sull'unità immobiliare _____, corrispondente al ____ per cento della superficie lorda complessiva coperta dell'aggregato di cui all'art. 1;
 - b) sig. _____, nato a _____ prov. _____ il _____ residente in _____ Via _____ n. ____ CAP _____ C.F. _____, titolare del diritto di _____ (*proprietà o diritto reale di usufrutto/uso/abitazione*) per la quota ____ (*intera oppure del ____ per cento*) sull'unità immobiliare _____, corrispondente al ____ per cento della superficie lorda complessiva coperta dell'aggregato di cui all'art. 1;
 - c) sig. _____, nato a _____ prov. _____ il _____ residente in _____ Via _____ n. ____ CAP _____ C.F. _____,

titolare del diritto di _____ (*proprietà o diritto reale di usufrutto/uso/abitazione*) per la quota _____ (*intera oppure del ___ per cento*) sull'unità immobiliare _____, corrispondente al _____ per cento della superficie lorda complessiva coperta dell'aggregato di cui all'art. 1;

d)

... ..

che rappresentano a titolo di proprietà complessivamente il _____ per cento (*non inferiore al 51%*) della superficie lorda complessiva coperta dell'aggregato, come definita dall'art. 7, comma 16 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i., pari a _____ mq.

ARTICOLO 3

Nuove adesioni

1. Possono aderire al consorzio i proprietari e titolari dei diritti reali di usufrutto, uso e abitazione sugli immobili che facciano parte di edifici inclusi nell'aggregato di cui all'art. 2 che non abbiano sottoscritto il presente atto e che ne facciano richiesta al Presidente del consorzio.
2. Sull'istanza di nuova ammissione si pronuncia l'assemblea, previa verifica del titolo, con delibera assunta a maggioranza degli intervenuti e con tanti voti che rappresentino almeno un terzo della superficie lorda complessiva coperta dell'aggregato.
3. L'adesione debitamente approvata dall'Assemblea si attua attraverso la sottoscrizione del presente atto costitutivo, secondo le modalità indicate dall'art. 7, comma 10 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i. L'ammissione comporta l'adesione all'atto-costitutivo e ad ogni altro atto posto in essere dagli organi del consorzio.
4. Il consorziato ammesso è tenuto al versamento al fondo consortile della quota individuata in base ai criteri di cui al successivo art. 5 e del contributo eventualmente già erogato dal comune per l'unità immobiliare.

ARTICOLO 4

Obblighi dei consorziati

1. I consorziati si obbligano ciascuno per quanto di competenza all'osservanza delle disposizioni per le cui finalità il consorzio è stato costituito, di quelle contenute nel presente atto costitutivo-statuto e di ogni determinazione legittimamente assunta dagli organi consortili.

ARTICOLO 5

Fondo consortile

1. Il fondo consortile è costituito dal conferimento, da parte dei consorziati, di quote determinate con delibera assembleare in proporzione alle superfici lorde complessive degli immobili di cui ciascun consorziato ha la titolarità.
2. Il fondo consortile è vincolato alle finalità connesse agli interventi sugli immobili ammessi a contributo, ai sensi delle ordinanze del Presidente del Consiglio 6 giugno 2009, n. 3778, 6 giugno 2009, n. 3779, 9 luglio 2009 n. 3790, 3 settembre 2009, n. 3805, 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i.
3. L'assemblea definisce con propria deliberazione eventuali ulteriori conferimenti dovuti dai consorziati, ove necessari al conseguimento delle finalità del consorzio.

ARTICOLO 6

Organi consortili

1. Sono organi del consorzio:
 - a) il Presidente;
 - b) l'assemblea;
 - c) *il collegio dei revisor io il revisore unico (eventuale).*

ARTICOLO 7

Presidente ed assemblea

1. Il Presidente è eletto dall'assemblea ed ha la rappresentanza legale del consorzio. Il Presidente esercita i poteri di gestione ordinaria e straordinaria del consorzio che non siano riservati all'assemblea ed attua le delibere assembleari.
2. Il Presidente dura in carica tre anni e può essere riconfermato per un periodo massimo di uguale durata.
3. L'assemblea elegge il Presidente ed è da questi convocata per deliberare sui seguenti punti:
 - a) la determinazione delle quote del fondo sociale a carico dei consorziati;
 - b) la scelta dei tecnici incaricati della progettazione e della direzione lavori e dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, nonché dei tecnici necessari al recupero degli edifici danneggiati dal sisma;
 - c) l'approvazione del progetto relativo agli interventi da effettuare;
 - d) la scelta dell'impresa cui affidare i lavori, l'approvazione del contratto di appalto e l'accettazione del certificato di regolare esecuzione;
 - e) l'approvazione del rendiconto annuale entro il 28 febbraio dell'anno successivo.
4. L'assemblea delibera, entro 30 giorni dalla convocazione di cui al comma 3, sulla nomina del Presidente, nonché sui punti a) ed e) del comma 3 con tanti voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà della superficie lorda coperta complessiva dell'aggregato, come definita all'art. 7, comma 16 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i..
5. L'assemblea delibera sui punti b), c) e d), entro 30 giorni dalla convocazione di cui al comma 3, con tanti voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo della superficie lorda coperta di cui al comma 4. Laddove il progetto degli interventi preveda innovazioni relative alle parti comuni, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., l'assemblea delibera sui punti b), c) e d), con tanti voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà della superficie lorda coperta di cui al comma 4.
6. Qualora sulla stessa unità immobiliare gravino più diritti reali, ai fini del voto in assemblea la quota rappresentata è unitaria ed unico il voto. Nel caso di conflitto tra proprietario e titolare di altro diritto reale, prevale la volontà espressa dal proprietario, qualora non sia stato nominato un rappresentante comune nel consorzio.
7. La prima assemblea è convocata dal titolare della maggior superficie lorda complessiva, così come definita all'art. 2.
8. Il Presidente convoca l'assemblea ogni volta che lo richiedano tanti consorziati che rappresentino almeno un quarto della superficie lorda coperta di cui al comma 4.

ARTICOLO 8¹
Collegio dei revisori

1. Il collegio dei revisori è composto da tre membri, nominati dall'assemblea con le maggioranze previste dall'art. 7, comma 4. I componenti del collegio sono iscritti all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili.
2. Il collegio dei revisori ha il compito di provvedere al controllo della gestione finanziaria e della tenuta delle scritture contabili effettuata dal Presidente e certifica la correttezza delle scritture contabili e la veridicità di quanto riportato nella relazione al rendiconto.

in alternativa

ARTICOLO 8
Revisore unico

1. Il revisore unico è nominato dall'assemblea con le maggioranze di cui all'art. 7, comma 4. Il revisore è iscritto all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili.
2. Il revisore ha il compito di provvedere al controllo della gestione finanziaria e della tenuta delle scritture contabili effettuata dal Presidente e certifica la correttezza delle scritture contabili e la veridicità di quanto riportato nella relazione al rendiconto.

ARTICOLO 9
Contributi e rendicontazione

1. L'assemblea individua l'istituto di credito o assimilato presso il quale il comune è invitato, su comunicazione del Presidente, a versare i contributi riconosciuti sia ai titolari delle unità immobiliari sia al Presidente del consorzio.
2. Il Presidente è responsabile della conservazione, gestione e destinazione dei fondi derivanti dal conferimento delle quote dei singoli consorziati e dei contributi del comune per il pagamento degli oneri legati alla realizzazione degli interventi, in conformità alle delibere assembleari. E' altresì tenuto ai seguenti adempimenti:
 - a) numerare progressivamente e conservare la documentazione, relativa a tutte le operazioni attive e passive effettuate;
 - b) sottoscrivere il contratto di appalto con l'impresa esecutrice;
 - c) tenere le scritture contabili su cui annotare cronologicamente e sistematicamente tutte le entrate e le uscite;
 - d) compilare annualmente e presentare all'approvazione dell'assemblea il rendiconto finanziario.
3. Il Presidente predispose il rendiconto annuale, unitamente alla relativa relazione, entro il 31 gennaio dell'anno successivo e lo deposita presso la sede del consorzio almeno 15 giorni prima della data prevista per la sua approvazione, per essere esaminato dai consorziati. La relazione deve dimostrare i risultati della gestione sotto il profilo finanziario.

ARTICOLO 10
Durata ed estinzione

¹ La previsione di un collegio dei revisori o di un revisore unico è eventuale. In assenza di detta previsione, a norma dell'art. 7 delle disposizioni regolamentari, il rendiconto annuale e le scritture contabili devono essere asseverate dalla relazione di un revisore contabile, iscritto all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili.

1. Il consorzio ha durata pari ad anni _____ (*non inferiore a 6 anni*).
2. L'assemblea può deliberarne la proroga per ulteriori _____ anni ovvero lo scioglimento anticipato in caso di anticipato raggiungimento dello scopo, con le maggioranze previste all'art. 7, comma 4.

ARTICOLO 11

Obbligazioni assunte dal consorzio

1. Per le obbligazioni assunte dal consorzio risponde lo stesso con il fondo consortile di cui all'art. 5. Rispondono, altresì, i singoli consorziati in base alle rispettive superfici lorde complessive spettanti in base al titolo posseduto; tali obbligazioni assumono la forma di obbligazioni parziali ai sensi dell'art. 1314 cod. civ..
2. Il contratto di appalto è sottoscritto dal Presidente del consorzio e dai singoli consorziati, che rispondono delle obbligazioni assunte per la propria quota.
3. Il Presidente ha il potere di gestione del contributo erogato e di tutte le somme conferite dai singoli consorziati per il pagamento degli oneri di propria spettanza legati all'intervento, in conformità alle delibere assembleari.

ARTICOLO 12

Poteri sostitutivi

1. Nel caso in cui il consorzio non raggiunga i risultati nei tempi previsti o non sia in grado di funzionare per l'inerzia protratta dei consorziati, il Presidente invia formale diffida ai consorziati, affinché provvedano entro un congruo termine, non inferiore a 30 giorni. Scaduto detto termine, il Presidente ne dà notizia al comune cui spetta l'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi dell'art. 7, comma 13 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i..
2. In caso di inerzia degli organi del consorzio, i consorziati che rappresentino almeno un quarto della superficie lorda coperta di cui all'art. 7, comma 4 possono richiedere al comune che provveda a diffidare detto organo, affinché compiano entro un termine di 15 giorni gli adempimenti necessari al proseguimento delle attività del consorzio, e in caso di ulteriore inerzia, a nominare un commissario che ponga in essere, a spese del consorzio, gli adempimenti in luogo dell'organo inerte.

_____, addì

Segue sottoscrizione dei soggetti che costituiscono il consorzio, con relativa autenticazione da parte del segretario comunale o suo delegato.

PROCURA SPECIALE

ai sensi dell'art. 7, comma 10 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i.

I sottoscritti

- 1) _____ nato a _____ prov. _____ il _____ residente in _____ Via _____ n. _____ CAP _____ C.F. _____, titolare del diritto di proprietà per la quota _____ (intera o pari al _____ per cento), sull'unità immobiliare _____ facente parte dell'aggregato _____ e corrispondente al _____ per cento della superficie lorda complessiva di detto aggregato;
- 2) _____ nato a _____ prov. _____ il _____ residente in _____ Via _____ n. _____ CAP _____ C.F. _____, titolare del diritto di proprietà per la quota _____ (intera o pari al _____ per cento), sull'unità immobiliare _____ facente parte dell'aggregato _____ e corrispondente al _____ per cento della superficie lorda complessiva di detto aggregato;
- 3) _____ nato a _____ prov. _____ il _____ residente in _____ Via _____ n. _____ CAP _____ C.F. _____, titolare del diritto di proprietà per la quota _____ (intera o pari al _____ per cento), sull'unità immobiliare _____ facente parte dell'aggregato _____ e corrispondente al _____ per cento della superficie lorda complessiva di detto aggregato;
- 4) _____ nato a _____ prov. _____ il _____ residente in _____ Via _____ n. _____ CAP _____ C.F. _____, titolare del diritto di proprietà per la quota _____ (intera o pari al _____ per cento), sull'unità immobiliare _____ facente parte dell'aggregato _____ e corrispondente al _____ per cento della superficie lorda complessiva di detto aggregato;
- 5)
- ...

in qualità di proprietari per le quote sopra indicate, che complessivamente corrispondono alla totalità della superficie lorda complessiva, come individuata dall'art. 7, comma 16 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i., dell'aggregato edilizio n. __ , sito in via _____ individuato dal Comune di _____ con atto n. __ del _____ e nel piano di ricostruzione di _____ approvato dal comune di _____ con atto n. ____ del _____ (eventuale)

con il presente atto, in conformità all'art. 7, comma 10 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2010, n. 3820 e s.m.i., nominano e costituiscono loro procuratore speciale

il signor _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ Via _____, n. _____ CAP _____ C.F. _____, affinché quest'ultimo svolga tutte le attività riguardanti la completa attuazione degli interventi comuni relativi all'aggregato come sopra definito, ammessi a contributo ai sensi delle ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 giugno 2009, n. 3778, 6 giugno 2009, n. 3779, 9 luglio 2009, n. 3790 e 3 settembre 2009, n. 3805 e s.m.i..

Il procuratore speciale assume la rappresentanza legale dei titolari del diritto di proprietà sugli immobili sopra descritti ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1387 e ss. cod. civ..

La presente procura è conferita dai sottoscrittori per la durata di 3 anni ed è prorogabile dagli stessi per periodi di uguale durata.

Al procuratore speciale si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, comma 8 dell'ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i., nonché le disposizioni regolamentari che disciplinano la costituzione ed il funzionamento dei consorzi obbligatori, relative al Presidente del consorzio, in quanto compatibili.¹

Il procuratore speciale sottoscrive il presente atto per accettazione del mandato conferitogli.

Scritto, letto e confermato.

_____, addì

Segue sottoscrizione dei soggetti che conferiscono procura ed accettazione del procuratore, con relativa autenticazione da parte del segretario comunale o suo delegato.

¹ La procura può prevedere limitazioni al potere di rappresentanza, riservando ai soggetti rappresentati alcune determinazioni, analogamente a quanto previsto in capo all'assemblea in caso di consorzio.