

1 febbraio 2017 IL FONDO STRAORDINARIO PRO “ABBANOIA” HA UNA COLLOCAZIONE ERRATA

VERSO UNA NUOVA ASSEMBLEA VOLTA ALLA LEGALITÀ, CORRETTEZZA E TRASPARENZA

Il Consiglio di Amministrazione della Comunità del Territorio di Costa Paradiso ha deliberato che il 17 marzo 2017, alle ore 9,00, in prima convocazione, e il 18 marzo, alle ore 8,30, in seconda convocazione, si terrà a Costa Paradiso, nell’Agriturismo Gallura, la 3° Assemblea della Comunità con il seguente ordine del giorno:

Sessione straordinaria

- esame ed eventuale approvazione del nuovo statuto di Costa paradiso già proposto all’Assemblea del 10 agosto e del 26 novembre e non esaminato. Viene sottoposto all’Assemblea nell’ultima versione definita da CdA e dal CdR che ne raccomandano l’approvazione.

Sessione ordinaria

- elezione del CdA, elezione del CdR.

- approvazione del bilancio consuntivo gestione generale e gestione fognatura degli esercizi dal 1 ottobre 2014 al 30 aprile 2016.

- esame della proposta di un fondo straordinario per finanziare la definizione del contenzioso con Abbanoa.

Ad oggi le convocazioni ai partecipanti non sono ancora pervenute, per cui alcuni appunti che vado a sottolineare potrebbero essere superati.

Circa l’unico punto all’odg della sessione straordinaria, ovvero l’esame e l’eventuale approvazione del nuovo statuto di Costa paradiso già proposto all’Assemblea del 10 agosto e del 26 novembre e non esaminato, nell’ultima versione definita da CdA e dal CdR, sarebbe opportuno che venisse allegata alla convocazione per conoscerne in modo completo il contenuto.

Intanto rilevo che la Comunità attualmente non ha uno statuto, ma solo un regolamento, per cui più correttamente deva parlarsi di “approvazione dello statuto”, in quanto potrebbe equivocarsi che non si tratti dell’approvazione di uno statuto, ma della modifica del regolamento esistente.

Ciò è di enorme importanza in quanto la modifica del regolamento non comporta alterazione della natura costitutiva della Comunità, come formulata con atto del notaio M. Altea di Tempio il 23 dicembre 1967, sia che venga considerato condominio, supercondominio, associazione non riconosciuta o, come taluni vanno interpretando in forza di alcune argomentazioni giurisprudenziali, consorzio di urbanizzazione, tacendo sul fatto che la convenzione di lottizzazione del Territorio di Costa Paradiso ha cessato la sua efficacia al compimento del 10° anno dalla sua

sottoscrizione, ovvero il 1° agosto 1985, ai sensi dell'art.16, comma 5°, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, mentre i consorzi di urbanizzazione sono in essere, per l'attuazione della stessa, sin tanto che vige la convenzione di lottizzazione.

Nel nostro caso, poiché si conosce una versione del progettato statuto pubblicato sul sito della Comunità, tale elaborato si presenta come una mera trasposizione, con degli aggiustamenti minimali, del regolamento attuale nella nuova forma di statuto, il quale contiene all'art. 1 – Costituzione – sia un aggettivo che va meglio precisato che un visibile e grossolano errore ove afferma: “E’ costituito tra tutti i Proprietari di lotti ricadenti nel territorio privato denominato “Costa Paradiso”, un Consorzio obbligatorio denominato CONSORZIO “COSTA PARADISO”.

Intanto l'aggettivo privato posto dopo territorio induce a pensare a un insieme spaziale omogeneo inclusivo di tutti gli elementi racchiusi dal suo perimetro, mentre la successiva elencazione dei mappali individua un'area geografica ben definita sulla quale esplicherebbe la sua azione lo statuto-regolamento. Da qui la necessità, ai fini di una completa conoscenza e comprensione, che venga fornita ai singoli partecipanti preventivamente la copia della planimetria allegata allo statuto sotto la lettera “A”.

L'errore grave sul piano giuridico è l'autodefinizione di Consorzio obbligatorio, altresì grossolano perché presumo abbiano partecipato alla sua stesura fior di consulenti, e di conseguenza viene il dubbio che tale leggerezza sia frutto più della volontà di far approvare sottobanco tale circostanza che delle loro insipienza.

Vale ricordare che la Dottrina unanimemente afferma che il consorzio obbligatorio ricorre quando l'autorità governativa dispone con proprio provvedimento la costituzione di consorzio tra imprese, quindi, fondamentale è l'atto della pubblica autorità, mentre il consorzio volontario, che si manifesta nel contratto consortile, necessita della volontà dei consorziati.

Il consorzio obbligatorio, a differenza di quello volontario di diritto privato, può considerarsi un istituto di diritto pubblico.

La questione sulla natura giuridica dei consorzi di urbanizzazione ha dato origine ad un dibattito giurisprudenziale e dottrinale non ancora del tutto risolto che mi riservo di illustrare in altra occasione.

La disciplina applicabile ai consorzi di urbanizzazione non è quella prevista dal codice civile in materia di consorzi per il coordinamento della produzione e degli scambi (artt. 2602 ss.), ma piuttosto quella dettata in materia di comunione e di associazioni non riconosciute.

Nel caso in esame è sufficiente sottolineare che, avendo cessato effetto la suddetta convenzione di urbanizzazione, non può più ipotizzarsi l'equiparazione dell'attuale Comunità ad un consorzio di urbanizzazione, in quanto nello specifico soccorre la previsione normativa dell'art. 68 – Modifiche del regolamento – che ne individua la

maggioranza necessaria nel 2° comma dell'art. 1136 del c.c. (-Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni -CAPO SECONDO- Del condominio negli edifici-).

Per completezza segnalo che l'articolo prosegue affermando che "Le norme del Regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun Partecipante quali risultano dagli atti di acquisto e di assegnazione e conseguentemente, le norme previste dal CAP. 1 (norme generali) e dal CAP. 3 (norme urbanistiche) nonché dagli Articoli 5-6-20-21-22-23-25-30-38-44-45-46-66, potranno essere modificate solo con il consenso di tutti i Partecipanti, verbalizzato da Notaio scelto dal Presidente in carica e le decisioni se modificative, saranno trascritte nei registri immobiliari a cura del Notaio rogante."

Dalla lettera del vigente regolamento emerge che, relativamente all'unico punto dell'odg della sessione straordinaria, anche in presenza della maggioranza prescritta sarà impossibile ottenere il consenso di tutti i Partecipanti, in quanto basterà il voto contrario o l'assenza di una frazione di decimillesimo di Partecipante per rendere nulla, attenzione non annullabile, l'eventuale votazione.

Nell'ipotesi dell'adozione di una deliberazione nulla sarà sufficiente ai dissenzienti e agli assenti notificare al legale rappresentante del nuovo organismo la loro volontà di non aderire al nuovo organismo per essere esclusi dalla sua partecipazione (vedi Sentenza | Cassazione civile, sezione seconda | 03.10.2013 | n.22641).

A ben vedere quella proposta del comatoso C.d.A. è un supplizio di Tantalo che si vuole imporre a tutti i costi ai Partecipanti al solo scopo di legittimare comportamenti a divenire.

Infatti, solo con la trasformazione della Comunità dall'attuale formula (che fiscalmente corrisponde a quella di consumatore finale) in quella di Consorzio (volontario e non obbligatorio) potrà assumere la forma imprenditoriale e quindi far fronte all'emissione della fatturazione nei confronti dei consorziati.

Un altro aspetto da esaminare è la partecipazione del Comune di Trinità con i suoi 1.491/10.000 alla fase costitutiva del consorzio che non potrà avvenire con la semplice partecipazione alla votazione da parte del Sindaco o del suo Delegato, ma è propedeutico un preciso atto di indirizzo del Consiglio Comunale rientrando il nuovo organismo tra quelli previsti dall'art. 42, lettera c), del T.U.E.L. n. 267 del 18 agosto 2000, n. 267; in caso contrario il Rappresentante del Comune non può partecipare alla votazione e nel caso partecipi ne consegue una responsabilità personale di natura amministrativo-contabile censurabile dalla Corte dei Conti.

Aggiungo che a mio parere sarebbe stato formalmente più corretto sottoporre all'Assemblea il punto in argomento all'odg sotto una diversa formulazione ovvero:

-Modifica ragione sociale della Comunità Territorio Costa Paradiso in Consorzio Costa Paradiso e approvazione dello Statuto.

In ogni caso nulla cambierebbe rispetto a quanto argomentato in precedenza ma

servirebbe a veicolare il passaggio delle competenze attive e passive dall'una all'altro soggetto.

Proseguendo poi nell'esame dell'odg della sessione ordinaria rilevo a lume di naso, poiché non sono competente in diritto societario e meglio o contro di me potrebbe intervenire qualche esperto che penso sia presente tra i tanti Partecipanti, che, nella sventurata ipotesi della costituzione del consorzio, verrebbe ad esistere un diverso istituto per cui l'Assemblea nella nuova veste, mentre potrebbe deliberare sul primo punto (elezione del CdA, elezione del CdR), non sarebbe qualificata all'esame e all'approvazione de 2° punto (approvazione del bilancio consuntivo gestione generale e gestione fognatura degli esercizi dal 1 ottobre 2014 al 30 aprile 2016) poiché attinente ad un soggetto che a cessato di esistere nel momento stesso della costituzione del nuovo organismo, rispetto al quale trasferisce attività e passività.

Quindi anche la collocazione di tale punto all'odg è errata in quanto correttamente doveva essere il 1° argomento da sottoporre all'approvazione della Assemblea quale Comunità Costa Paradiso in modo da trasferire al futuro organismo un bilancio consuntivo approvato, cogente nei confronti di tutti i Partecipanti.

Va da sé che anche il terzo punto all'odg (esame della proposta di un fondo straordinario per finanziare la definizione del contenzioso con Abbanoa) ha una collocazione errata.

Trattasi infatti di una misura straordinaria che, se applicabile coattivamente a tutti i Partecipanti (o ai successivi Consorziati), deve essere approvata nella sessione straordinaria, in quanto modificatrice delle pattuizioni in essere.

Insomma, cari Partecipanti il 18 marzo 2017 avremo da affrontare una battaglia impegnativa che disegnerà un nuovo futuro del Territorio di Costa Paradiso all'insegna della legalità, della correttezza e della trasparenza per cui non disertiamo l'appuntamento.

Angelo Bloise