

16 febbraio 2017 - IL DOTT. ANGELO BLOISE SEGNALA ALTRE INCONGRUENZE NELLA COMUNITÀ

ANCORA INCONGRUENZE NELLA COMUNITA' DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO

Nella logica di addivenire ad ulteriori chiarimenti nella nebulosa del soggetto tanto caro al nostro cuore quanto anche fonte di sofferte preoccupazioni, è necessario verificare la consistenza della Comunità di Costa Paradiso comparando i dati catastali dichiarati nella prima convenzione di lottizzazione del 1967, per complessivi 672.46.46 Ettari, con quelli degli altri atti che ne hanno determinato l'insorgenza.

Essi sono:

- la convenzione di lottizzazione dell'8.10.1967 per 672.46.46 Ettari;
- l'atto di prima assegnazione del notaio Norberto Ricca di Milano in data 11.11.1967, con l'elenco dei mappali riportati nell'art. 1 dell'allegato Regolamento del Territorio denominato Costa Paradiso per complessivi Ettari 671.46.46 e l'intenzione di acquistare altri 475.28.32 Ettari;
- l'atto di prima assegnazione del notaio Mario Altea di Tempio in data 23.12.1967, con lo stesso elenco dei mappali riportati nell'art. 1 del medesimo allegato Regolamento per complessivi Ettari 671.46.46 e la medesima intenzione di acquisto di altri 475.28.32 Ettari;
- la seconda convenzione di lottizzazione dell'1.8.1965 con riportati in elenco i mappali con l'indicazione che la cooperativa lottizzante aveva acquistato ulteriori terreni per 115.65.22, per una estensione complessiva indicata in Ettari 786.45.83;
- l'integrazione alla seconda convenzione del 9.12.1965 con apportata una correzione all'estensione complessiva in Ettari 787.11.68.

Ricapitolando:

- 1) Convenzione '67 Ettari 672.46.46;
- 2) Atti di prima assegnazione '67 e Regolamento Comunità Ettari 671.46.46;
- 3) Altri terreni acquistati dalla lottizzatrice nel '67 Ettari 115.65.22;
- 4) Convenzione '75 Ettari 786.45.83;
- 5) Convenzione integrativa '75 Ettari 787.11.68.

Nella convenzione del 30.7.1992, con la quale l'Isvitur spa cede e dismette gratuitamente al Comune di Trinità libero da pesi e vincoli in proprietà l'impianto fognario con depuratore insistente sul mappale 518 del Foglio 10, viene richiamato l'obbligo della Comunità, nascente dal regolamento allegato all'atto del Notaio M. Altea del 23.12.1967, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al funzionamento ed alla gestione dell'impianto fognario anzidetto.

Ebbene di tale Comunità non è dato sapere se l'atto costitutivo sia stato approvato dall'assemblea dei soci o dal consiglio di amministrazione della cooperativa, e tuttavia viene data per scontata la sua nascita sia nell'atto del notaio Ricca di Milano e del notaio Altea di Tempio con l'allegazione del Regolamento del Territorio denominato Costa Paradiso e con la precisa indicazione dei mappali che lo compongono corrispondenti a 671.46.76 Ettari.

Tale consistenza è permassa sino ad oggi e viene riportata nella bozza di proposta dello statuto dell'ipotizzato consorzio.

L'elencazione dei mappali come riportati nel vigente regolamento, uguale a quella del '67, non trova corrispondenza nel catasto attuale per cui non ne descrive correttamente la consistenza.

E' indubbio che la natura del suddetto regolamento sia quella tipica dei regolamenti contrattuali, con tutte le conseguenze che ne derivano a carico degli aventi causa degli atti di cessione.

Il problema è che la Comunità esiste contrattualmente per 671.46.76 Ettari mentre è stata chiamata ad operare per 787.11.68 Ettari, quindi per 115.65.22 Ettari extracontratto.

La domanda che sorge spontanea è se questi ettari extracontratto fanno parte del corpo comunitario (la Comunità intesa come entità compiutamente esistente nel 1967 anno cui si fa riferimento per la sua nascita) e quindi possono partecipare alle assemblee e relative votazioni, o al contrario non fanno parte della stessa in quanto non compresi al momento della costituzione del Territorio della Comunità.

Ne deriva un'ulteriore domanda: questi 115.65.22 Ettari extracontratto sono stati conteggiati nella formazione dei decimillesimi della proprietà indivisa della Comunità o sono stati conteggiati solo per i decimillesimi dei servizi erogati? Sono partecipanti o no della Comunità?

Tale sistema di calcolo è confermato dall'art. 61 del Regolamento.

Ora, dato per scontato che tali terreni non partecipino alla proprietà indivisa della Comunità, ma usufruiscono dei servizi erogati, tesi che può essere contraddetta da validi argomenti, dalla lettura dei due atti di Milano e di Tempio si deduce che i decimillesimi assegnati negli stessi in prima fase sono stati calcolati sulla base dei 200.000 mc. indicati come plafond minimo edificatorio del comprensorio, dei quali 35.000 mc. assegnati alle aree in comproprietà successivamente transitati alla Comunità.

Detto ciò diventa incomprensibile quale sia stato il calcolo dei 1491/10000 indicati come quota degli 85.28.65 ettari ceduti dalla lottizzante nel dicembre '75 al Comune riferiti alle aree delle urbanizzazioni primarie.

Semberebbe che questi millesimi derivino piuttosto dal rapporto della superficie di ettari 572.08.10 non ancora assegnata dalla cooperativa, prima della cessione al

Comune, con quella ceduta al Comune ($5720810:10000=852865:x$) che corrisponde a 1.490,81, per cui i dmm. vantati in sede assembleare dal Comune non hanno la stessa corrispondenza di quelli delle singole proprietà, questi, come si è detto, almeno originariamente sono stati calcolati sul rapporto di cubatura, quelli sul rapporto tra superficie della cooperativa prima della cessione e quella ceduta al Comune.

E' chiaro che il calcolo andrebbe fatto tenendo conto che in fase di prima assegnazione sono stati previsti per le aree comuni in comproprietà (quindi riferibili alla Comunità) 35.000 mc edificabili, che corrisponderebbero a 1750/10000 e considerato che le aree di urbanizzazione hanno un indice di edificabilità pari a zero ne consegue che tutta detta cubatura grava sui terreni che sono rimasti nella quota di proprietà comune indivisa ora in capo alla Comunità di cui si ignora l'entità, in quanto i dmm in carico al Comune non corrispondono a quelli dei lotti edificati ed edificabili, calcolati sulla cubatura edificabile, ma rappresentano un mero rapporto tra la superficie ancora in capo alla cooperativa precedentemente la cessione e quella ceduta al Comune.

Insomma è stato come mischiare l'acqua con il sale.

Il suggerimento che sorge spontaneo nei confronti dell'Amministrazione della Comunità è che faccia pervenire entro la data della programmata Assemblea una relazione chiarificatrice sia sulle problematiche segnalate nei precedenti interventi che sui rilievi ora evidenziati, allo scopo di favorire una consapevole partecipazione che fluidifichi le decisioni e sia utile ad evitare contestazioni in sede di consesso e successive opposizioni alle deliberazioni assunte.

Infine è stato posto il quesito di quale articolo del Regolamento debba applicarsi in sede di seconda convocazione di Assemblea Ordinaria.

La procedura è di facile esposizione:

Art. 51 Il Consiglio di Amministrazione è eletto ogni tre anni a maggioranza numerica dei partecipanti presenti.

Art. 55 L'Assemblea in seconda convocazione è costituita validamente qualsiasi sia il numero dei presenti.

Le delibere sono valide se approvate dalla maggioranza calcolata sia sul numero degli intervenuti che sul valore delle loro quote sulle cose comuni.

Art 56 Il Collegio dei Rappresentanti non trova indicata alcuna modalità della sua elezione per cui sarebbe possibile adottare, per analogia al Consiglio di Amministrazione, la previsione dell'art. 51 come quella dell'art. 55 considerata la specificità della funzione svolta.

Art. 68 Le modifiche al Regolamento debbono essere approvate dall'assemblea (straordinaria) con la maggioranza del 2° comma art. 1136 c.c.

Le modifiche alle norme del Cap. 1 del Regolamento, del Cap. 3 e artt. 5, 6, 20, 21, 22, 23, 25, 30, 38, 44, 45, 46, 66 debbono essere approvati dalla totalità dei partecipanti e verbalizzati da un notaio.

Angelo Bloise