

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2017, il giorno 19 dicembre, alle ore 15,00 si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, presso la sede legale in Roma, Via di Torre Gaia 19, per trattare il seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1. Richiesta variazione orario di lavoro dipendente A.T.**
- 2. Informativa ordine richiesta contribuzione per rifacimento muro sostegno fabbricati Via di Petraportia adiacenti la Via di Grotte Celoni.**
- 3. Determinazioni ordine richiesta chiusura cancello condominiale Condominio Via di Torre Gaia 49.**

All'ora e nel luogo indicati nella convocazione sono presenti:

- a) per il Consiglio di Amministrazione: il Presidente Antonio Cocco, il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo, i Consiglieri: Augusto Caratelli, Roberto Corsi, Nicola Guagnano, Mario Pesce;
- b) assente: Giorgio Modica;
- c) per la commissione di garanzia: il Presidente Aldo G. Jatosti, i componenti Guido Passaretti e Lino Dimasi;
- d) per la Torre Gaia srl: il vice presidente Roberto Di Dio Rosso.

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Antonio Cocco, il quale, constatato e fatto constatare ai presenti che sono state rispettate le formalità di legge e di Statuto per la convocazione dell'odierna adunanza e che sono stati debitamente informati della stessa anche i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretario l'impiegata del Consorzio Alessia Tassone e, alle ore 15:45.

Dichiara

il Consiglio di Amministrazione validamente costituito e atto a deliberare sul sopra riportato ordine del giorno.

1. Richiesta variazione orario di lavoro dipendente A.T.

“E' noto, che per sopperire almeno in parte, alle sempre più ricorrenti necessità dei consorziati, ho chiesto ed ottenuto dalla dipendente A.T. l'assenso di effettuare il servizio settimanale di 24 ore in luogo delle attuali 22.

Conseguentemente ho inserito ed è stato approvato nel bilancio di previsione 2018, il necessario adeguamento della retribuzione.

*Quindi dal 1° gennaio 2018 le ore settimanali saranno distribuite come segue: **dal lunedì al venerdì dalle ore 14:00 alle ore 18:00 ed il sabato dalle ore 9:00 alle ore 13:00.***

L'orario, in accordo tra le parti potrà subire variazioni anche temporanee nella durata e nella collocazione temporale, con un preavviso di almeno sette giorni.

Eventuali variazioni, di tipo saltuario e non ricorrente, dettate da reciproche esigenze nella durata e nella collocazione temporale dell'orario di cui sopra, verranno effettuate di comune accordo senza necessità di variazioni scritte al contratto di assunzione.

Il suddetto orario resterà in vigore fino ad eventuale diverso accordo successivo. Restano invariate le altre clausole previste nella lettera di assunzione e successive variazioni”.

Il C.d.A prende atto di quanto premesso e all'unanimità delibera la variazione dell'orario di lavoro di segreteria della dipendente A.T. che, a partire da gennaio 2018, sarà dal lunedì al venerdì dalle ore 14:00 alle ore 18:00 ed il sabato dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

2. Informativa ordine richiesta contribuzione per rifacimento muro sostegno fabbricati Via di Petraportia adiacenti Via di Grotte Celoni.

E' nota la questione riguardante il muro di sostegno dei fabbricati di Via Petraportia (già pericolante e poi crollato nel corso delle riunioni e discussioni in ordine alle competenze per la sua messa in sicurezza).

Le amministrazioni del Consorzio da anni hanno sempre rappresentato la loro estraneità alla vicenda non avendone alcun titolo. Tutte le recinzioni e/o muri di sostegno dei lotti facenti parte del consorzio con le aree ad esso esterne, sono di esclusiva proprietà dei lottisti.

Siamo stati informati recentemente che i proprietari di alcuni lotti interessati hanno deciso di eliminare il pericolo e ricostruire i muri.

Uno di essi, il Sig. P.C. ha fatto richiesta al consorzio di contribuzione di una quota parte delle spese che sosterranno: tecniche, amministrative e per l'esecuzione dei lavori di rifacimento del muro in cemento armato.

Il Presidente ha doverosamente riscontrato la nota ribadendo quanto più volte rappresentato loro anche attraverso un legale, che il Consorzio, stante l'assoluta estraneità alla vicenda, non può impegnarsi a corrispondere alcun tipo di contribuzione in ordine ai lavori che interessano immobili non di proprietà.

Il C.d.A. dopo ampia discussione, sostenuto anche dai pareri acquisiti gratuitamente da alcuni consorziati avvocati, concorda con quanto già anticipato dal Presidente e delibera all'unanimità di non aderire ad alcun tipo di partecipazione alle summenzionate spese.

3. Determinazioni ordine richiesta chiusura cancello condominiale Condominio Via di Torre Gaia 49.

Ci è pervenuta, ad integrazione delle altre, la recente nota -prot. n° 770 del 20 novembre scorso-, con la quale l'amministratore del Condominio di Via di Torre Gaia, 49. - chiede la chiusura del cancello carrabile di proprietà del Condominio per motivi di sicurezza.

Per evitare di ostacolarne il passaggio lo doterebbero di apri-cancello automatizzato per la fruizione dei cinque posti auto, nel parcheggio condominiale, messi a disposizione del consorzio come da atto d'obbligo sottoscritto all'epoca dell'approvazione del progetto.

Del problema si è già discusso in passato con la conclusione: "impossibilità di accettare la richiesta stante il preciso impegno della proprietà al rispetto delle chiare norme statutarie che impongono l'attuale sistema".

Considerato che quanto rappresentato dal condominio:

"con riferimento alla facoltà di chiusura del fondo servente da parte del proprietario del fondo stesso, secondo le seguenti massime della Corte di Cassazione che regolano la materia in oggetto:

1- *Ai sensi dell'art. 1064 c.c. il quale recita che "Il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne. Se il fondo viene chiuso, il proprietario deve lasciarne libero e comodo l'ingresso a chi ha un diritto di servitù che renda necessario il passaggio per il fondo stesso", la Cassazione ha affermato:*

a) *"In tema di servitù di passaggio, il proprietario del fondo servente può stabilire senza il consenso del proprietario del fondo dominante, le modalità di esercizio della servitù, purché in conformità al titolo e comunque in modo da non recare impedimenti o difficoltà all'esercizio del passaggio da parte del titolare della servitù"* (Cass. 16 giugno 1990, n. 6050).

b) *“In tema di servitù di passaggio carraio, il proprietario, che abbia chiuso il fondo servendo dotandolo di cancello automatico, è tenuto all’installazione di un citofono per garantire, ai sensi dell’art. 1064, somma 2 c.c.c, il diritto al libero e comodo accesso al fondo da parte del proprietario del fondo dominante e di terzi - da lui autorizzati nei limiti della normalità- senza che ciò comporti alcun ampliamento delle facoltà del proprietario del fondo dominante con aggravamento della servitù”*. (Cass. 24 novembre 2003, n. 17875).

c) *“ In base al combinato disposto degli artt. 841 e 1064 c.c., il proprietario del fondo servente può chiuderlo in qualsiasi momento, a condizione che ciò non ostacoli il libero e comodo ingresso ed il transito del proprietario del fondo dominante che vanta una servitù di passaggio”*. (Cass. 11 novembre 2012, n. 15796, conforme Cass. 31 ottobre 1989, n. 4548)).

2- Ai sensi dell’ **art. 1067** c.c. il quale recita che *“Il proprietario del fondo dominante non può fare innovazioni che rendano più gravosa la condizione del fondo servente. Il proprietario del fondo servente non può compiere alcuna cosa che tenda a diminuire l’esercizio della servitù o a renderlo più incomodo”*, la Cassazione ha affermato che:

a) *“ Il proprietario del fondo servente può recingere la sua proprietà, ancorché gravata da un diritto di servitù di passaggio, per tutelare indirettamente anche i suoi diritti alla sicurezza e riservatezza, se, conformemente alla disposizione dell’art. 1064 c.c. il transito per utilitas del fondo dominante è libero e comodo, né viola l’art. 833 c.c. se nella chiusura non è configurabile un atto emulativo”*. (Cass. 13 aprile 2001, n. 5564)”...

e quanto su riportato non trova applicazione nel caso in discussione, anche a parere di alcuni consulenti legali del Consorzio.

Il Cda dopo ampia discussione, visto che esistono altri casi (fortunatamente pochi) con situazioni simili, e che la fruibilità dei parcheggi interni è “limitatissima” e di non facile (se non impossibile) utilizzo, è dell’avviso di **“deliberare la cessione dei cinque posti auto al condominio e/o ai condomini e occorrendo ai consorziati, a pagamento -secondo quanto previsto dall’art. 7 cap. 3°, parte II dello Statuto consortile”**, comunque previa acquisizione, anche se informale, del parere della commissione di vigilanza.

In conclusione il C.d.A all’unanimità, delibera di non accettare la richiesta del condominio e di rinviare le successive determinazioni dopo avere acquisito, come detto, sia la disponibilità del condominio sia il parere della commissione.

Alle ore 16:35 il Presidente dichiara sciolto il Consiglio previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

Il Segretario
F.to Alessia Tassone

I Consiglieri

Augusto Caratelli

Roberto Corsi

Francesco Paolo Gargiulo

Nicola Guagnano

Mario Pesce

Per la Commissione di Garanzia: il Presidente Aldo G. Jatosti