

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2019, il giorno 18 marzo, alle ore 15,30 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 o.d.g. richiesto con urgenza dai consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica:

- 1. Esame a chiarimenti economici finanziari sulla Torre Gaia srl.**
- 2. Applicazione del parere “pro veritate” dello studio legale Santonocito & P. deliberato nella riunione del C.d.A. del 22 Febbraio 2019.**
- 3. Varie ed eventuali.**

ORDINE DEL GIORNO

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 e il Consigliere Mario Pesce;
 - b) Assenti Augusto Caratelli, Roberto Corsi, Nicola Guagnano e Giorgio Modica
- b) per la commissione di garanzia il Presidente Jatosti Garibaldo, il Vice Presidente Pasquale Dimasi ed i componenti Roberto Boldorini e Guido Passaretti.
- c) per la Torre Gaia srl: il Presidente Claudio Zacchigna, il Vice Presidente Roberto Di Dio Rosso ed i Consiglieri, Girolamo Cottone e Alfredo Rastelli.

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 i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretaria l'impiegata del Consorzio Rosaria Daldanise alle ore 15:45 visto che non è stato raggiunto il quorum costitutivo per la validità della costituzione, informa e rappresenta che considerata l'assenza dei suddetti consiglieri che ne avevano fatto specifica richiesta ritiene opportuno verbalizzare quanto segue:

Il 14 marzo scorso, il Sig. Corsi a seguito di mia specifica richiesta, ha consegnato in segreteria una nota con allegati uno stralcio di atto notarile e visura catastale a mezzo dei quali ha voluto dimostrare la sua condizione di proprietario.

Dal mio doveroso controllo della documentazione è emersa l'indubbia natura pertinenziale di detto bene e, conseguentemente, la carenza di qualsiasi connotazione giuridica del medesimo che valga ad attribuirgli distinto ed autonomo rilievo rispetto al bene principale (l'appartamento di cui il box costituisce bene accessorio). Le risultanze catastali, al riguardo, sono irrilevanti, avendo una valenza meramente formale (vedasi Cassazione – Sezione tributaria - n. 26077/2015; n. 18470/2016, ecc.).

Nel caso di specie, tale pertinenza è confluita nell'ambito del trasferimento dell'intera quota dell'immobile con conseguente perdita integrale della relativa titolarità in capo al Sig. Corsi. fin dal 16 ottobre 2018.

Per tale motivo non potevo esimermi ad inviargli subito la comunicazione sotto riportata relativa alla sua decadenza da consigliere di amministrazione e a far tempo dalla perdita della condizione di

proprietario - nel contempo ho inviato la richiesta di disponibilità a subentrare al primo candidato dei non eletti all'ultimo rinnovo del consiglio di amministrazione: Sig. Ugo Boccagna (prot. n°203/19).

Raccomandata AR
Prot. 202/19
Anticipata via e-mail

Roma, 18 marzo 2019

Sig. Roberto Corsi
Via Gravina di Puglia, n. 20
00133 ROMA

Oggetto: decadenza dalla carica di Consigliere d'Amministrazione.

Si fa riferimento alla seguente documentazione:

- a) Nota della Sig.ra Maria Sabatucci del 31.1.2019, con cui la predetta richiede al Consorzio di prendere atto dell'avvenuta cessione in suo favore della porzione dell'immobile, con relative pertinenze, di proprietà del coniuge Sig. Roberto Corsi, già in regime di comunione;
- b) Richiesta 1.02. 2019 del Consorzio che sollecita la trasmissione della copia del rogito notarile;
- c) Nota del 28.02.2019 di deposito, presso la Segreteria, dell'atto notarile a rogito del Notaio Andrea Forlini, attestante l'avvenuta assegnazione in proprietà del 100% dell'immobile;
- d) Nota dell'8 marzo 2019 con la quale il Consorzio di Torre Gaia chiede al Sig. Corsi notizie e chiarimenti in ordine alla sua posizione di consorziato/contribuente;
- e) Nota del 14.3.19 con la quale il sig. Corsi consegna stralcio rogito 14.4-1983. E visura catastale.

Dal carteggio sopra indicato, si rileva che la S.V. ha ceduto alla Sig.ra Sabatucci la propria quota di proprietà dell'immobile, con relative pertinenze (pari al 50% del totale), fin dal 16.10.2018.

Come evincibile dalla disciplina di settore, il posto auto, **costituisce e si qualifica come pertinenza inscindibile dell'immobile la cui proprietà spetta a colui che ha acquisito il bene principale**. Non a caso, nella tabella millesimale della palazzina dei suddetti immobili non figura attribuito alcun millesimo di proprietà per i posti macchina perché, come attergato alla medesima, gli stessi sono pertinenza dei rispettivi appartamenti.

Inequivocabile la giurisprudenza formatasi sul punto, in merito alla quale si richiama, una fra tante, la Suprema Corte a sezioni unite, seguita poi da costante giurisprudenza, la quale ha ribadito chiaramente che il posto auto **“costituisce pertinenza necessitata, cioè che nasce per legge, per effetto dell'art. 817 c.c. il trasferimento dell'alloggio comporterà, anche il trasferimento del posto auto”**.

In aggiunta, l'art. 817 c.c., letto in combinato disposto con l'art. 818 c.c., afferma esplicitamente che normalmente gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze.

A conferma di quanto sopra, la giurisprudenza di merito ha più volte ripetuto che **“gli accessori pertinenziali di un bene immobile, devono ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita (Cass. Civile Sez. II sen. N. 634/2003).**

Non rileva in alcun modo ai fini della qualificazione di proprietario la circostanza che, dalla documentazione catastale da lei prodotta, soltanto il 19 febbraio 2019, a fronte di espressa richiesta di chiarimenti sulla qualità di consorziato da parte del presidente del Consorzio, lei risulterebbe ancora intestataria del 50% di un posto macchina, stante l'indubbia natura pertinenziale di detto bene e, conseguentemente, la carenza di qualsiasi connotazione giuridica del medesimo che valga ad attribuirgli distinto ed autonomo rilievo rispetto al bene principale

(l'appartamento condominiale di cui il posto macchina costituisce bene accessorio). Le risultanze catastali, al riguardo, sono irrilevanti, avendo una valenza meramente formale (vedansi Cassazione – Sezione tributaria - n. 26077/2015; n. 18470/2016, ecc.)

Nel caso di specie, tale pertinenza è confluita nell'ambito del trasferimento dell'intera quota dell'immobile con conseguente perdita integrale della relativa titolarità in capo alla S.V.

Le rammentiamo che il combinato disposto di cui agli artt. 20, IV cpv. e 2 dello Statuto stabilisce: *“l'elettorato, tanto attivo quanto passivo, spetta ai consorziati”*, ossia a tutti i *“proprietari di lotti, fabbricati e porzioni di questo, ed i loro aventi causa e successori, ricadenti nel territorio consortile”*.

Pertanto, non essendo all'attualità la S.V. più proprietario di immobili all'interno del Consorzio ed essendo carente, per ciò stesso, la medesima qualifica di Consorziato, deve intendersi venuto meno l'indefettibile requisito sul quale si reggeva la sua carica a Consigliere d'Amministrazione. Per quanto esposto, è **doveroso dichiarare la decadenza immediata della S.V. dalla carica di Consigliere d'Amministrazione, a far tempo fin dal 16.10.2018, data perdita della condizione di proprietario.**

Il Presidente
Antonio Cocco

Chiede la parola il Presidente della Commissione di Garanzia il quale deposita l'allegato verbale da costituirsi parte integrante al presente verbale del C.d.A., in cui si ribadisce la legittimità dei rilievi di decadenza formulati dal Presidente nei confronti dell'ex consigliere Corsi.

Il Presidente alle ore 16:11 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

Il Segretario
F.to Rosaria Daldanise

Il Vice Presidente

Francesco Paolo Gargiulo

i Consiglieri

Mario Pesce

Per la commissione di Garanzia:

Il presidente Aldo G. Jatosti

Il Vice Presidente Pasquale Dimasi

I componenti:

Roberto Boldorini Guido Passaretti

Oggetto: richiesta valutazioni ex art. 28, I parte Statuto: qualifica di Consorziato del Consigliere Roberto Corsi e conseguenti provvedimenti

In data 15 marzo 2019 si è riunita in Roma, la commissione di Garanzia del Consorzio di miglioramento Fondiario di Torre Gaia, per discutere in ordine alla nota del 14 marzo inviata dal Consigliere Corsi, anche al fine di stabilire se il medesimo consigliere possa ancora definirsi *consorziato* secondo le norme statutarie.

Il Presidente della Commissione, riassume brevemente quanto accaduto, anche in base alla corrispondenza inviata dal Presidente del CDA:

- a) Il Sig. Roberto Corsi, componente del Consiglio d'Amministrazione, fin dal 16.10.18, ha ceduto alla Sig.ra Sabatucci Maria la propria quota di proprietà (pari al 50% del totale) degli immobili siti in via Gina di Puglia 20.
- b) Conseguentemente, nella nota del 31.1.2019 la Sig.ra Sabatucci chiedeva al Consorzio l'intestazione del 100% della proprietà dell'immobile, già in regime di comunione con il coniuge Roberto Corsi.
- c) In data 1° febbraio 2019 allo scopo di poter provvedere, il Presidente del CDA sollecitava l'inoltro della copia dell'atto.
- d) Il 28 febbraio 2019 veniva depositato in Segreteria l'atto notarile a rogito del Notaio Andrea Forlini (rep. N.4533) con cui è stata perfezionata l'assegnazione della proprietà degli immobili alla Sig.ra Sabatucci.
- e) Quindi in data 8 marzo 2019 Il Presidente del Consorzio chiedeva al Corsi di fornire chiarimenti, con la massima urgenza, in ordine alla sua attuale veste di consorziato contribuente.
- f) Con nota del 14.03.2019 il Corsi consegnava stralcio rogito del 14.04.1983 e visura catastale avente ad oggetto l'asserita proprietà di un posto auto al 50% con la propria moglie .

Alla luce della pacifica ed incontestabile documentazione menzionata , si rammenta che ai sensi dell'art. 20, IV cpv. - dello Statuto, ai fini dell'elezione al consiglio d'Amministrazione "***l'elettorato, tanto attivo che passivo spetta ai Consorziati...***".

Di conseguenza, ad avviso, della commissione di Garanzia, la carica di componente del Consiglio d'Amministrazione, per espressa previsione statutaria, è legata **intrinsecamente** alla qualifica di Consorziato, che, a sua volta, è fondata sull'art. 2 dello stesso Statuto "***Fanno parte del Consorzio***

tutti i proprietari di lotti, fabbricati e porzioni di questo, ed i loro aventi causa e successori, ricadenti nel territorio consortile”.

La norma statutaria, riconduce espressamente la carica di componente del Consiglio d'Amministrazione, alla rappresentatività degli interessi dei proprietari di immobili siti all'interno del consorzio.

Ne consegue necessariamente che, il Consigliere Corsi, non essendo più proprietario di un immobile sito nel Consorzio non risulta più un Consorziato, e pertanto, **viene meno lo stesso presupposto sul quale si regge la nomina a Consigliere d'Amministrazione, dal momento della perdita della condizione di proprietario – contribuente e dunque di Consorziato.**

Nel caso in esame, in aggiunta, non trova neppure applicazione il principio della “*prorogatio*” poiché tale principio, consente a chi ricopre una carica di conservarla anche a seguito di una scadenza fissata, fino a quando l'organo competente non provvede a nominare un successore.

Tale principio, non può tuttavia essere applicato al caso di specie, poiché è venuto meno il presupposto fondante la legittimazione del consigliere a far parte di quel determinato organo.

In conseguenza di tutto quanto sopra espresso, pertanto, non residua alcun dubbio in ordine alla circostanza che il Sig. Corsi non è più in possesso, sin dalla data di cessione della totalità dell'immobile alla moglie del 16.10.2018, del requisito essenziale per poter essere qualificato “Consorziato”.

Pertanto, non possedendo il titolo di consorziato, per espressa previsione dell'art. 20 dello Statuto, la carica di consigliere assunta dal Sig. Corsi, **dovrà essere ritenuta decaduta sin dalla data di cessione delle quote dell'immobile alla moglie.**

La Commissione rileva altresì, che a fronte della documentazione, prodotta solamente in data 14 marzo 2019, dietro apposita richiesta di chiarimenti in ordine alla qualità di consorziato da parte del Presidente, si deve giungere alla medesima conclusione.

Invero, il Sig. Corsi, ha prodotto una serie di documenti, che a suo unico avviso, sarebbero idonei ad attestare la qualità di consorziato in virtù del possesso di n. 1 posto auto sito al piano interrato dello “stesso fabbricato” ceduto alla consorte, distinto con il n. 10 alla Via gravina di puglia n. 20.

Tuttavia, come evincibile dalla disciplina di settore, il posto auto, costituisce e si qualifica come pertinenza inscindibile dell'immobile la cui proprietà spetta a colui che ha acquisito il bene principale. Non a caso, nella tabella millesimale della palazzina dei suddetti immobili non risulta attribuito alcun millesimo di proprietà per i posti macchina perché, come attergato alla medesima, gli stessi sono pertinenza dei rispettivi appartamenti.

Inequivocabile la giurisprudenza formatasi sul punto, in merito alla quale si richiama, una fra tante, la Suprema Corte a sezioni unite, seguita poi da costante giurisprudenza, la quale ha ribadito chiaramente che il posto auto "costituisce pertinenza necessitata, cioè che nasce per legge, per effetto dell'art. 817 c.c., il trasferimento dell'alloggio comporterà, anche il trasferimento del posto auto".

In aggiunta, l'art. 817 c.c. letto in combinato disposto con l'art. 818 c.c., afferma esplicitamente che laddove non sia diversamente disposto gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze.

A conferma di quanto sopra, la giurisprudenza di merito ha più volte ripetuto che "gli accessori pertinenziali di un bene immobile, devono ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita" (Cass. Civile Sez II sen. N. 634/2003).

Si deve dunque desumere che tale pertinenza sia confluita nell'ambito del trasferimento dell'intera quota dell'immobile con conseguente perdita integrale della relativa titolarità in capo al Sig. Corsi.

A riprova di quanto sopra esposto vi è, in aggiunta, la circostanza che il Sig. Corsi, a far data dal 16 ottobre 2018, non ha in nessuna occasione fatto menzione al Consorzio in ordine al presunto possesso del posto auto in questione, dichiarandone la proprietà solamente a fronte di espressa richiesta di chiarimenti sulla qualità di consorziato da parte del Presidente.

A ben vedere, infatti, il posto auto di cui si discute non essendo mai stato censito ai fini dell'attribuzione dei ruoli contributivi e di conseguenza dei millesimi (art.3-art.7.7 statuto), non rientra nelle quote di determinazione dei contributi consortili.

In conseguenza di tutto quanto sopra espresso, pertanto, risulta pacifico che il Sig. Corsi, non sia in possesso di alcuna unità all'interno del consorzio sin dal 16 ottobre 2018, e pertanto, da quella data, non ricopre né la veste di Consorziato, né tantomeno la veste di Consigliere.

Né è indispensabile che tale effetto risulti da un provvedimento *ad hoc*, poiché, trattandosi di un effetto che scaturisce "ipso jure" dalla perdita del requisito, la rilevazione di tale situazione di decadenza non ha valore costitutivo, ma semplicemente ricognitivo, con effetto dalla data in cui esso è venuto meno.

L'avvenuta decadenza del Corsi dalle funzioni di Consigliere d'Amministrazione pone poi ulteriori problematiche al Consorzio: verificare se la sua presenza irrituale alle varie riunioni del C.d.A. sia stata determinante ai fini del raggiungimento del *quorum strutturale* (o numero legale necessario per la validità delle riunioni del C.d'A), nonché del *quorum funzionale* (numero necessario per l'approvazione delle deliberazioni).

Roma, 15 marzo 2019

Il Presidente

Prof. Aldo Jatosti



Il Vicepresidente

Avv. P. Dimasi



I Consiglieri

Boldorini Roberto



Passaretti Guido



Angelo Giuliani

