VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2025, il giorno 05 agosto 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. **Approvazione Convocazione Assemblea straordinaria, data e fissazione ordine del giorno:**

    a. **Deliberazione in merito all'eventuale impugnazione in Corte di Cassazione della sentenza n. 2625/2025 emessa dalla Corte d'Appello di Roma, la quale dichiara la inefficacia della deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Consorziati dell'APRILE 2017;**
    b. **Approvazione preventivo relativo alla consulenza giuridico legale per Ricorso in Cassazione, impugnazione sentenza n. 2625/2025 emessa dalla Corte d'Appello di Roma.**

2. **Varie ed eventuali.**

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

a) **per il Consiglio di Amministrazione**: il Presidente Augusto Caratelli, ed i consiglieri Antonio Cocco, Giuseppe Lijoi, e Valerio Tucci in collegamento da remoto.

   Assenti giustificati: Vice Presidente Sangiorgi Carone e Consiglieri D'addio e Pesce.

b) **per la Commissione di Garanzia**: il Presidente Girolamo Cottone e commissari Della Rocca Angelo e Regoli Claudio.

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Augusto Caratelli, 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 segretaria verbalizzante la sig.ra Loredana Biasciucci, e alle ore 15,03.

Dichiara

il Consiglio di Amministrazione **validamente** costituito e atto a deliberare sul seguente ordine del giorno, verificato il numero legale per la valida costituzione del C.d.A.

Il Presidente Caratelli illustra l'ordine del giorno partendo dal 1° punto:

1. **Approvazione Convocazione Assemblea straordinaria, data e fissazione ordine del giorno:**

    a. **Deliberazione in merito all'eventuale impugnazione in Corte di Cassazione della sentenza n. 2625/2025 emessa dalla Corte d'Appello di Roma, la quale dichiara la inefficacia della deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Consorziati dell'APRILE 2017;**

b. **Approvazione preventivo relativo alla consulenza giuridico legale per Ricorso in Cassazione, impugnazione sentenza n. 2625/2025 emessa dalla Corte d'Appello di Roma.**

Il Presidente Caratelli a seguito della notifica dell'Avv. Carlo Testa, cui i termini di ricorso in Cassazione scendono all'8 ottobre 2025, ricorda che il ricorso in cassazione prevede almeno 30 giorni di analisi della documentazione e costi di impugnazione dello studio legale e pericolosità di una sentenza che non ha fondamenti giuridico legali motivati.
Si allega il parere dell'avv. L. Palmieri che in data 01/08/25 ha rilasciato al Consorzio di Torre Gaia, dopo che il Cda del 24 luglio 2025 autorizzava la richiesta di un parere legale sulla necessità di ricorrere in cassazione.
L'avv. Palmieri alla pag. 12, leggo l'estratto dello stesso "sconsiglia l'impugnazione della sentenza nr. 2625/25 in cassazione".
Pertanto il Presidente Caratelli, a seguito del parere dell'avv. Palmieri e della presentazione effettuata dallo stesso al Cda in data 24/7/25 invita il Cda a non andare in Cassazione.

Il consigliere A.Cocco chiede di allegare un parere da lui richiesto e non deliberato nel Cda.
(Allegato n.1)

Il consigliere G.Lijoi dà lettura del parere espresso dallo studio legale Cancrini e Partners e verbalizza quanto segue: con riferimento alla consulenza giuridico legale espressa dell'avv. Palmieri a pag. 11 l'avv. Palmieri asserisce "il motivo di ricorso, tuttavia, quant'anche fosse accolto in sede di legittimità….omissis… non esclude quindi la possibilità di ricorrere in cassazione e suggerisce di rendere efficace la delibera assembleare del 07/4/2017 "
Il Presidente Caratelli ribadisce che il parere presentato dal cons. Cocco non è stato deliberato dal Cda anche se lo stesso ha votato a favore del parere dell'avv. Palmieri.
Il Presidente Caratelli prima di votare, dichiara sotto la propria responsabilità di evitare il ricorso in Cassazione.
Il cons. Lijoi dichiara che è opportuno il ricorso in cassazione per dirimere una volta per tutte lo status consortile.
Il cons. Cocco verbalizza quanto segue: considerato che
-la deliberazione assembleare del 7 aprile 2017 la Corte d'Appello di Roma non l'ha dichiarata invalida, quindi non è nulla né è annullata ma è stata dichiarata unicamente priva di efficacia perché il nuovo statuto non è stato sottoposto all'approvazione dell'autorità amministrativa competente,
-propongo quindi di ricorrere all'approvazione dell'assemblea lo statuto oggetto della deliberazione del 7 aprile 2017, avendo cura di osservare la previsione statutaria previgente e interpretando l'inciso "nell'osservanza delle norme di legge" con la necessità di "[…] osservare il richiesto procedimento di approvazione da parte della p.a. competente in forza del RD 215/33".
-nelle more del perfezionamento dell'iter di cui sopra, chiedo venga comunque cautelativamente deliberato il ricorso per Cassazione in modo da non rischiare, che la volontà espressa il 7 aprile 2017 possa essere pregiudicata definitivamente per qualche motivo. Rammento opportunamente che il ricorso dovrà essere presentato entro il giorno 8 ottobre, conseguentemente, considerato l'iter, dell'assemblea dovrebbe essere convocata entro il 8 settembre 2025.
Una volta concretizzato l'iter di approvazione del "nuovo statuto", il ricorso per Cassazione verrà rinunciato se l'assemblea si ritenga soddisfatta e non sia interessata alla pronuncia della Cassazione sulla esatta disciplina applicabile ai Consorzi di miglioramento fondiario ed alla qualificazione di questi ultimi."

Il Presidente Caratelli pone a votazione la convocazione dell'assemblea straordinaria in prima convocazione il giorno 07 settembre 2025 alle ore 23.00, e in seconda convocazione alle ore 19,00 il giorno 08 settembre 2025 presso i locali della parrocchia villaggio Breda o altro luogo in caso di imprevisti, con il seguente o.d.g.

a. **Deliberazione in merito all'eventuale impugnazione in Corte di Cassazione della sentenza n. 2625/2025 emessa dalla Corte d'Appello di Roma, la quale dichiara la inefficacia della deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Consorziati dell'APRILE 2017;**
b. **Approvazione preventivo relativo alla consulenza giuridico legale per Ricorso in Cassazione, impugnazione sentenza n. 2625/2025 emessa dalla Corte d'Appello di Roma.**

Il cons. Tucci dichiara quanto segue: per deliberare un punto all'odg. (art. 23) ci vuole la maggioranza assoluta dei membri del consiglio cioè 4 favorevoli su 7.

Quindi si pone a votazione il punto 1 all'odg.

Favorevoli: Presidente. Caratelli, Consiglieri Lijoi, Cocco.

Astenuti: Consigliere Tucci

Il Presidente Caratelli dichiara 3 voti favorevoli e 1 astenuto (vedi verbalizzazione Tucci) e procede alla deliberazione, con riserva di accertare ciò che viene affermato dal consigliere Tucci.

Il Consigliere Tucci chiude il collegamento alle ore 16,15.

Per le varie ed eventuali nulla da discutere.

Alla luce di quanto sopra esposto il Presidente Caratelli alle ore 16,40 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente **Il Segretario**
F.to Augusto Caratelli F.to Loredana Biasciucci

I Consiglieri:
Antonio Cocco Giuseppe Lijoi Tucci Valerio

Per la Commissione di garanzia:

Girolamo Cottone

STUDIO LEGALE
CANCRINI E PARTNERS

ARTURO CANCRINI

VINCENZO NUNZIATA
Of Counsel

Francesco Toscano
Francesco Vagnucci
Filippo Casadei
Aldo Scarpello
Giovanni D'Alessio

Massimo Nunziata
Fabrizio D'Ippolito
Adriana Amodeo
Giorgia Malorni
Dario Esposito

Antonina Leccese
Valeria Ninfadoro
Francesca Leproux
Maria Bordi
Andrea Cioccoloni del Greco
Giuseppe Durano
Monica Novelli
Giorgia Cancrini
Andrea Palmieri
Giulia Passino
Jacopo Pappalardo
Marco Sciolli
Paolo di Tosto
Laura Trotta
Beatrice Petrucci

Mario Mendillo
Flaminia Calcagno
Lucia Vitulli
Katrin Toschi
Devid D'Onofrio
Edoardo Costanzo
Liborio Scalfati
Gabriella Iazzetta
Lorenzo Fantilli
Giulia Donati
Alessia Russo
Flavia la Marca
Cristiana Traetta
Filippo Bargone
Martina Pafundi

Oggetto: Parere in merito alla possibilità di proporre ricorso per Cassazione avverso la sentenza n. 2625, resa dalla Corte di Appello di Roma in data 29.4.2025, all'esito del giudizio recante R.G. n. 7172/2019 tra il Consorzio di Miglioramento Fondiario Di Torre Gaia ed il Sig. Euclide Tucci

Viene chiesto, da parte del sig. Antonio Cocco, un parere in merito alla possibilità di proporre ricorso per Cassazione avverso la sentenza n. 2625, resa dalla Corte di Appello di Roma in data 29.4.2025, all'esito del giudizio recante R.G. n. 7172/2019 tra il Consorzio di Miglioramento Fondiario Di Torre Gaia ed il Sig. Euclide Tucci.

PREMESSE

Il giudizio di appello promosso dal Sig. Euclide Tucci ha ad oggetto la delibera dell'assemblea del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia del 7.4.2017, con cui è stato approvato un nuovo Statuto. Il sig. Tucci ha appellato la sentenza resa in primo grado, chiedendone l'annullamento o la declaratoria di inefficacia.

La citata sentenza di appello n. 2625/2025 ha accolto il gravame, dichiarando l'inefficacia della deliberazione del 7 aprile 2017 per mancata sottoposizione del nuovo Statuto, come risultante dalle

modifiche approvate, all'approvazione della Giunta regionale del Lazio, come previsto dall'art. 28 della L.R. Lazio n. 4/1984.

In particolare, la Corte ha rigettato la censura relativa al mancato rispetto del *quorum* statutario, accogliendo la censura subordinata sulla mancata approvazione del nuovo statuto da parte della Regione Lazio (competente *ex* art. 28 L.R. Lazio n. 4/1984) e, conseguentemente, dichiarando l'inefficacia della delibera, così condannando il Consorzio alle spese del doppio grado.

PROFILI RILEVANTI PER UN EVENTUALE RICORSO PER CASSAZIONE

Quanto alla eventuale proponibilità del ricorso per cassazione avverso la citata sentenza, è anzitutto opportuno premettere che gli articoli 360 e 366 del Codice di Procedura Civile prevedono, tra gli altri, i seguenti motivi tassativi di impugnazione: *(i)* violazione o falsa applicazione di norme di diritto, *(ii)* nullità della sentenza o del procedimento e *(iii)* omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio.

Dunque, occorre precisare che la Suprema Corte ha cognizione limitata ai soli vizi di legge.

Ciò premesso, sulla base dell'analisi della citata sentenza della Corte d'Appello di Roma, i motivi di ricorso per cassazione che potrebbero essere formulati ai sensi dell'art. 360 c.p.c., a nostro avviso, sono i seguenti:

I) Violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) – Erronea individuazione della disciplina applicabile ai Consorzi

Con tale motivo di ricorso si potrebbe evidenziare la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 55, 60 e 71 del R.D. 215/1933 e dell'art. 2606 del codice civile per errata interpretazione della disciplina applicabile ai Consorzi di miglioramento fondiario.

Infatti, la Corte di Appello ha applicato il combinato disposto degli artt. 60 e 71 del R.D. 215/1933 e dell'art. 28 della L.R. Lazio n. 4/1984, ritenendo necessaria l'approvazione regionale per l'efficacia della modifica statutaria.

Tuttavia, a nostro avviso, come ampiamente esposto negli atti del primo grado di giudizio, l'omessa approvazione non comporta necessariamente l'inefficacia automatica della delibera e si tratterebbe, in ogni caso, di un vizio comunque sanabile.

Inoltre, deve ritenersi quantomeno discutibile che il parere della Giunta regionale possa ritenersi un requisito costitutivo dell'efficacia dello statuto, specie in relazione a consorzi di miglioramento fondiario, non più soggetti a intervento pubblico diretto.

Sussiste, quindi, a nostro parere, la possibilità di contestare la corretta individuazione della disciplina applicabile ai consorzi *ex* art. 863 c.c. e la conseguente applicazione automatica della normativa sulla bonifica integrale.

Ciò in quanto, come già ampiamente esposto negli atti del giudizio, a nostro avviso il problema della normativa applicabile al Consorzio di miglioramento fondiario va risolto alla luce della corretta qualificazione giuridica da attribuire ai Consorzi di miglioramento fondiario, come verrà specificato nel paragrafo che segue.

Invero, la Corte di Appello ha affermato che la disciplina speciale si applicherebbe in ragione dell'art. 71 R.D. 215/1933, omettendo di approfondire la natura concreta del Consorzio, il suo grado di riconoscimento pubblico o meno, nonché l'eventuale disapplicazione della normativa per abrogazione tacita o per mutamento di regime giuridico.

Dunque, potrebbe essere valorizzato un errore nella qualificazione giuridica dell'ente, tale da determinare la falsa applicazione delle norme statali e regionali citate, poiché la Corte ha – a nostro avviso, erroneamente - subordinato l'efficacia delle modifiche statutarie all'approvazione amministrativa senza verificare se tale obbligo sussista effettivamente per i consorzi di miglioramento fondiario, considerata la loro natura privatistica e l'evoluzione normativa intervenuta nel rapporto tra Stato e Regioni.

II) <u>Violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - Erronea qualificazione del Consorzio</u>

A tale riguardo, occorre evidenziare che la Corte ha affermato che la disciplina speciale si applicherebbe in ragione dell'art. 71 R.D. 215/1933, ma ha omesso di approfondire la natura concreta del Consorzio, il suo grado di riconoscimento pubblico o meno, nonché l'eventuale disapplicazione della normativa per abrogazione tacita o per mutamento di regime giuridico. Dunque, a nostro avviso, potrebbe essere valorizzato l'errore nella qualificazione giuridica dell'ente, tale da determinare la falsa applicazione delle norme statali e regionali citate.

Infatti, il singolo associato, inserendosi, al momento dell'acquisto dell'immobile, nel sodalizio, onde beneficiare dei vantaggi offertigli, assume una serie di obblighi ricollegati in via immediata e diretta alla proprietà dei singoli cespiti e di quelli eventualmente comuni, legittimamente qualificabili in termini di *"obligationes propter rem"* con riferimento non solo alla gestione delle cose e dei servizi consortili, ma anche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Del resto, lo stesso Giudice di prime cure aveva confermato che, onde individuare la disciplina applicabile al Consorzio, bisogna "*rivolgere l'attenzione, in primo luogo, alla volontà manifestata*

nello statuto e, ove questo nulla disponga al riguardo, passare all'individuazione della normativa più confacente alla regolamentazione degli interessi implicati dalla controversia".

*****

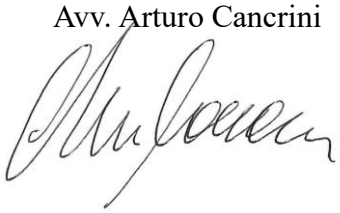
Dal punto di vista processuale rappresento che il ricorso dovrà essere proposto nel termine di sessanta giorni dalla notificazione della sentenza, effettuata in data 9.7.2025, dunque entro e non oltre l'8.10.2025 considerata la sospensione dei termini processuali durante il mese di agosto.

Pertanto, riassumendo sinteticamente, i principali profili potenzialmente rilevabili nell'eventuale ricorso in Cassazione risultano essere i seguenti:

- violazione e falsa applicazione dell'art. 60 R.D. 215/1933 e dell'art. 28 L.R. Lazio 4/1984, nella parte in cui si ritiene necessaria l'approvazione regionale come condizione di efficacia della delibera statutaria;
- falsa applicazione delle norme sulle associazioni non riconosciute (art. 21 c.c.) e sulla natura giuridica dei consorzi (art. 863 c.c. e ss.).

Infine, Vi rappresento che, in applicazione dei valori tariffari previsti dal D.M. 55/2014, l'attività di assistenza e difesa giudiziale prevista per l'intero grado di giudizio sarebbe pari ad € 8.000,00.

Resto a disposizione per qualsiasi ulteriore confronto e/o approfondimento.

Con i più cordiali saluti.

Avv. Arturo Cancrini