

# CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

1

## VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 19 GIUGNO 2021

Il giorno diciannove del mese di giugno dell'anno duemilaventuno alle ore 18.00, sulla piazza centrale del Consorzio Poggio del Sole in Trevignano Romano, si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria dei consorziati del Consorzio Poggio del Sole per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

1. Approvazione bilancio consuntivo 2020 e relativo piano di riparto;
2. Approvazione bilancio preventivo 2021 e relativo piano di riparto;
3. Proposte e delibera di sistemazione area verde a gradoni nel tratto di ingresso al consorzio;
4. Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione per il triennio dal 2021, al 2023;
5. Richiesta di parere a procedere, con tentativi di conciliazione / mediazione obbligatoria / ricorso all'Autorità Giudiziaria, nei confronti dei consorziati Sabrina Pantano, Lorenzo Mailetti, Riccardo Mailetti, per violazione art. 21 lettere b e d dello statuto - (Modifica architettonica su manufatto di recinzione su fronte strada consortile);
6. Varie ed eventuali.

Come previsto dallo statuto (art. 18) assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del C.d.A Sig. Alfredo Gregori, viene nominato Segretario l'avvocato Bruno D'Ambrosio.

Il Presidente dell'Assemblea, constatata la regolare convocazione dell'assemblea, la presenza di n. 27 consorziati su un totale di 56 per complessivi millesimi 465,972, alle ore 18,20 dichiara validamente costituita l'adunanza ed idonea per discutere e deliberare sui punti 1, 2, 3, 5 e 6 all'O.d.G.. Il punto n. 4 all'O.d.G. non potrà essere discusso per mancanza di maggioranza qualificata (art. 19 dello statuto) che prevede la presenza, anche per delega, di almeno 38 Consorziati.

**Punto 1** (Approvazione bilancio consuntivo 2020 e relativo piano di riparto.).

Il Presidente illustra il bilancio consuntivo 2020 la cui spesa totale ammonta ad € 36.151,44 così ripartita: € 17.059,59 per costi di proprietà; € 7.146,37 per costi comuni; € 6.208,50 per costi di erogazione acqua irrigua; € 5.731,44 per costi di erogazione acqua potabile.

Sul bilancio 2020, nella voce Costi di proprietà/Manutenzione varie ed imprevisti, ha pesato per € 1.400 l'ultima parte della spesa sostenuta per il rifacimento del manto stradale. Spesa anticipata nel 2018 con il fondo di riserva completamente ricostituito e pari ad € 11.400.

L'Assemblea approva all'unanimità il bilancio consuntivo 2020 ed il relativo piano di riparto.

**Punto 2** (Approvazione bilancio preventivo 2021 e relativo piano di riparto.).

Il Presidente illustra il bilancio preventivo 2021 il cui totale ammonta ad € 40.557,16 così ripartito: € 20.817,28 per costi di proprietà; € 7.250,00 per costi comuni; €

## CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

2

5,750,47 per costi di erogazione acqua irrigua; € 6,639,41 per costi di erogazione acqua potabile.

L'Assemblea approva all'unanimità il bilancio preventivo 2021 ed il relativo piano di riparto.

**Punto 3** (Proposte e delibera di sistemazione area verde a gradoni nel tratto di ingresso al consorzio).

Alcuni consorziati fanno presente che alcuni teli "anti erba invadente" collocati sulle scarpate dei terrazzamenti sono troppo spogli e brutti a vedersi. Propongono di contattare professionisti in allestimento giardini per elaborare un progetto di abbellimento. Altri consorziati propongono di far mettere a dimora alcune piante tipiche, poco invadenti, utilizzabili sulle scarpate come: Rosmarino, Tuie, ecc.. La proposta che sembra raccogliere la maggioranza dei consensi e quella di procedere con una certa gradualità iniziando dalla messa a dimora di piante tipiche per le scarpate senza trascurare la ricerca di un miglioramento complessivo suggerito da un professionista che alcuni consorziati cercheranno di individuare.

**Punto 4** (Nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione per il triennio 2020-2022).

Il punto 4 non viene discusso per mancanza del numero legale richiesto.

**Punto 5** (Richiesta di parere a procedere, con tentativi di conciliazione / mediazione obbligatoria / ricorso all'Autorità Giudiziarica, nei confronti dei consorziati Sabrina Pantano, Lorenzo Mailetti, Riccardo Mailetti, per violazione art. 21 lettere b e d dello statuto - Modifica architettonica su manufatto di recinzione su fronte strada consortile).

All'Assemblea viene relazionato il contenuto di alcuni documenti consortili riguardanti la controversia venutasi a creare con i proprietari dell'immobile int 42 (Pantano-Mailetti) a seguito alla iniziativa di aver modificato alcuni manufatti di recinzione del proprio lotto. Vengono letti i seguenti articoli:

- **Convenzione Urbanistica - art. 3** Obbligo per la Agro Romano Srl di eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria e di costituire specifico consorzio;
- **Atto costitutivo del Consorzio Poggio del Sole - art. 6** Il consorzio così costituito viene regolamentato dallo Statuto;
- **Statuto - art. 2 (appartenenza al consorzio)** Obbligatoria per tutti i futuri proprietari;
- **Statuto - art. 5 (controllo)** All'amministrazione del consorzio compete il controllo sull'osservanza di tutte le norme dello statuto;
- **Statuto - art. 21 b (norme di civile convivenza)** E' fatto divieto di aprire accessi alle proprietà o eseguire qualsivoglia opera su manufatti senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione;
- **Statuto - art. 21 d (norme di civile convivenza)** E' fatto divieto predisporre innovazioni che possono alterare la regolarità architettonica del complesso;
- **Statuto - art. 25 (controversie)** Per ogni controversia che dovesse insorgere in materia di convivenza e/o applicazione del regolamento (Statuto) dovrà

## CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

3

essere richiesto il parere dell'assemblea dei consorziati. Tale parere non potrà essere vincolante e pregiudicare il ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Il Presidente riferisce di aver fatto presente, immediatamente con email e lettera RR, ai Signori Pantano Sabrina e Mailetti Stefano (allora comproprietari dell'immobile) che tale iniziativa violava i contenuti dell'art. 21 dello Statuto e li invitava a rimuovere quanto realizzato e ripristinare lo stato originario dei manufatti. Nella prima quindicina di gennaio 2021, non avendo ricevuto alcun riscontro, il CdA riteneva opportuno affidare la risoluzione della controversia all'Avv. Antonio De Nisco il quale provvedeva ad inviare, in data 14 gennaio 2021, una diffida ai proprietari dell'immobile int. 42. Successivamente l'avv. Campi, in rappresentanza della controparte Pantano - Mailetti, in data 4 febbraio 2021 inviava una impugnazione e contestazione integrale su quanto diffidato e la richiesta di un definizione in via bonaria della questione.

In data 27 febbraio 2021, l'Avv. Antonio De Nisto inviava all'avv. Campi ulteriori argomenti per asserire che quanto sostenuto dalla signora Pantano era completamente infondato in fatto e diritto. Nella missiva si dichiarava, anche, disponibile ad un incontro presso il suo studio di Bracciano, con la partecipazione della controparte Signora Sabrina Pantano e dei rappresentanti del Consorzio. Incontro mai fissato.

L'assemblea prende atto della controversia venutasi a creare e all'unanimità esprime il parere di concedere un ulteriore tempo di gg. 15 a decorrere dal 21 giugno 2021 per addivenire ad un accordo bonario finalizzato al ripristino, in tempi brevissimi (entro 30 gg.), dello stato originario, almeno sul fronte strada. Trascorso inutilmente tale tempo si dà mandato di procedere con un tentativo di mediazione obbligatoria. In mancanza di un accordo di mediazione obbligatoria l'assemblea si chiara favorevole al ricorso all'Autorità Giudiziaria.

**Punto 6** (Varie ed eventuali).

Nelle Varie ed eventuali i presenti richiedono a viva voce il rispetto reciproco delle regole di convivenza evidenziando quelle del riposo (dalle 14 alle 16 e dalle 23 alle 6,00 del mattino). Si richiede, anche, di inviare ai consorziati la tabella sui turni di irrigazione richiamandoli al rispetto e al contenimento dell'acqua utilizzata nel proprio giardino con il fine di dare a tutti la possibilità di irrigare, in modo adeguato e senza spreco, il proprio spazio verde.

Alle ore 19,30, non essendoci altri argomenti da discutere e deliberare il Presidente dichiara chiusa l'assemblea.

**Il Presidente**  
**Alfredo Gregori**

**Il Segretario**  
**Bruno D'Ambrosio**