

CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

Verbale Consiglio di Amministrazione n. 2/2021 del 06/02/2021

Trevignano Romano - Via dello Sboccatore 3 – CdA virtuale avvenuto tramite email, scambio di messaggi e telefonate.

presenti

Alfredo Gregori
Bruno D'Ambrosio

assenti

Giuseppe Minervino per dimissioni

Giulio Santoni
Riccardo Infelisi

Nel corso della riunione di consiglio, avvenuta il 06.02.2021 con scambio di email, messaggi e telefonate, sono stati discussi e deliberati i seguenti argomenti all'ordine del giorno:

1. Esame della risposta ricevuta dall'Avv. Andrea Ciampi a seguito di diffida inviata dal Consorzio alla Sig.ra Sabrina Pantano il 14.01.21.

Verbale degli argomenti trattati.

Punto 1.

Il Presidente ha inviato ai Consiglieri copia del documento ricevuto dall'Avv. Antonio De Nisco - attuale rappresentante legale del Consorzio – documento contenente una impugnazione e contestazione alla diffida fatta pervenire alla Sig.ra Sabrina Pantano con datata 14.01.2021 -. Nel documento (che si aggiunge in coda) l'Avv. Andrea Campi, legale rappresentante della Sig.ra Pantano, impugna e contesta quanto diffidato.

Il CdA, dopo approfondita lettura e dibattito avvenuto con scambio di email e telefonate, delibera, all'unanimità dei presenti, di inviare all'Avv. Antonio De Nisco una articolata informativa del CdA con la quale trasferire tutti gli elementi utili per formulare una adeguata risposta.

Il contenuto informativo da inviare all'Avv. De Nisco è il seguente:

-a) Nel Consorzio Poggio Del Sole, la cui gestione effettiva è in essere dal 2004, mai sono avvenuti o sono stati permessi interventi di modifica alle strutture perimetrali di recinzione delle proprietà individuali, prova ne è la delibera CdA n. 1 del 16-03-2019 con la quale si è diffidato il consorziato Pierpaolo Caretta, int. 47, nel tentativo di mettere in atto una modifica alla muratura e alla parte metallica di un tratto della sua recinzione.

-b) Le recinzioni esterne sui confini dei lotti sono tutte caratterizzate da muretti bassi in tufo con sovrastante ringhiera metallica alta 50 cm. il cui disegno è uniforme e visivamente poco impattante in tutte le proprietà. Là dove i muri perimetrali assumono caratteristiche di contenimento del terreno ed altezza tale da dover soddisfare esigenze di salvaguardia della sicurezza, le strutture metalliche posizionate al di sopra dei muri in tufo assumono le caratteristiche di ringhiera realizzata con lo stesso metallo e con lo stesso disegno delle precedenti.

-b) Alcuni consorziati hanno migliorato l'aspetto estetico della recinzione metallica collocando del verde sul lato interno, utilizzando piante di lauroceraso o biancospino; quest'ultimo aspetto è presente in molte recinzioni e sulla recinzione adiacente alla proprietà dei Signori Stefano Mailetti e Sabrina Pantano. (foto n.1).

-c) Come riportato all'art. 14 dello Statuto Consortile il Consiglio di Amministrazione viene convocato dal Presidente ogni qualvolta se ne ravvisi l'esigenza e senza specifiche formalità. L'Assemblea Generale dei consorziati viene convocata dall'Organo Amministrativo (CdA) almeno una volta all'anno per discutere e deliberare quanto previsto all'art. 16 dello Statuto. Tutti gli atti, ad iniziare dall'Atto Costitutivo del consorzio avvenuto nel 2002, tutti i verbali e le delibere di Assemblea Generale dei consorziati nonché tutti i verbali e delibere delle riunioni del CdA sono pubblicati, conservati, consultabili e scaricabili dai consorziati, in qualunque momento, nel sito www.consorziopoggiodelsole.it . Sito ben noto a tutti i consorziati e ai Signori Stefano Mailetti e Sabrina Pantano che ne conoscono, come tutti, le credenziali di accesso (user e password). Il tutto a decorrere dal 2009, anno della realizzazione del sito in WEB.

CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

-d) Il Consorzio non può prendere in benevole considerazioni soluzioni progettuali che alterino, con strutture fisse, l'aspetto estetico delle recinzioni nè la collocazione di fioriere poste all'esterno del perimetro o sul lato esterno del muro di recinzione.

-e) Si allegano due foto (foto n. 2 e n. 3) per rendere evidente l'impatto visivo e la discontinuità di stile venutosi a creare con la modifica strutturale alla recinzione del lotto in questione (int. 42) di proprietà dei Signori Stefano Mailetti e Sabrina Pantano.

-f) Se venisse benevolmente riconosciuta la modifica strutturale realizzata sulla recinzione dell'interno 42 ogni consorziato vanterebbe il diritto di modificare o mettere in opera stili di recinzione diversi realizzati a piacimento con materiali, colori e misure in altezza disomogenee; potrebbe, anche, vantare il diritto di innalzare muri di recinzione compromettendone anche la stabilità; potrebbe vantare diritto di variare le dimensioni dei propri cancelli o aprirne di nuovi.

Nota 1: Da un primo esame del documento ricevuto dall'avv. Campi si riterrebbe ingiustificato il riferimento al c.c. ed all'art. 21 dello Statuto.

Nota 2: Il dibattito e la deliberazione sulla modifica eseguita sul confine della proprietà int. 42 non è un argomento che, a norma di art. 16 dello Statuto, può essere nell'ordine del giorno di un'Assemblea dei consorziati.

Nota 3: Procederemmo, se anche l'Avv. De Nisco concorda, con un tentativo di mediazione stragiudiziale, ma al momento non si ha la possibilità di capire, neppure di immaginare, quale soluzione esaminare.

Il Presidente del CdA
Alfredo Gregori

CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

COPIA DEL DOCUMENTO RICEVUTO DA AVV. ANDREA CAMPI

Roma 4 febbraio 2021

Gent.mo Avv.
antoniodenisco@ordineavvocatiroma.org
Antonio De Nisco
pagg. 1
Via Principe di Napoli n. 23
00062 – Bracciano (RM)

a mezzo pec:

OGGETTO: Consorzio Poggio del Sole / Sig.ra Sabrina Pantano – diffida datata 14.01.21

Gentile Collega,

Le scrivo, in nome e per conto della Sig.ra Sabrina Pantano, la quale, preso atto di quanto da Lei riferito e diffidato con nota del 14 gennaio 2021, in nome e per conto del Presidente del Consorzio Poggio del Sole, mi ha conferito apposito mandato professionale al fine di tutelare i propri interessi.

All'uopo, la presente per comunicare che la mia assistita impugna e contesta integralmente quanto dedotto nella richiamata nota poiché, in alcun modo, quanto posto in essere è contrario a norma.

Si rammenta per quanto occorra, *in primis*, che la disposizione di cui all'art.21 lett d) dello Statuto consortile fa riferimento alle “*innovazioni*” che incidano sulla “*regolarità architettonica del complesso*”, mentre l'art.1120 co. 2 c.c., ove anche applicabile al caso di specie, si riferisce ad “*innovazioni*” sulla cosa comune che “*alterino il decoro architettonico*” delle parti comuni.

Di tal via, valga osservare, altresì, come non risulti alla Sig.ra Pantano che a tali previsioni di legge e statuto, il Consorzio abbia mai fatto riferimento in occasione dei molteplici interventi eseguiti dai consorziati sui confini della rispettiva proprietà.

A tal fine, sono state raccolte numerose fotografie dello stato dei luoghi, dalle quali emerge, in modo lapalissiano, come numerosi consorziati, sul conforme muro perimetrale, abbiano apposto confini con manufatti difformi l'uno dall'altro sia per altezza che disegno, ricoperti e/o elevati, in alcuni casi dal verde e/o da teli oscuranti.

Rispetto ai sopra detti interventi, tra l'altro, non risulta alla Sig.ra Pantano che giammai il Consorzio ne abbia contestato le finalità meramente di garanzia della sicurezza e tutela della *privacy* della singola abitazione, apparendo quindi del tutto impropria la deduzione di scopi “*meramente emulativi*” rispetto a quanto eseguito sulla proprietà della Sig.ra Pantano, impossibilitata, invero e come noto, ad impiantare siepi o alberi.

Chiarito quanto sopra, la mia assistita non può pertanto esimersi dal verificare le ragioni che hanno indotto il Consiglio di Amministrazione del Consorzio a deliberare l'avvio della procedura avverso la stessa, di cui al mandato conferitoLe per la diffida in oggetto e la successiva azione giudiziale - in caso di riscontro negativo alle richieste in essa formulate.

CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

La presente, quindi, deve essere intesa anche quale formale richiesta di ricevere, entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla sua ricezione, e comunque in tempo utile alla tutela della posizione della Sig.ra Pantano rispetto all'intimata azione giudiziale, ogni documento afferente la stessa procedura ed, in particolare: - la copia della convocazione del Consiglio di Amministrazione e della delibera assunta dallo stesso Organo per l'avvio di essa, con il conseguente incarico al Presidente del Consorzio; - eventuali comunicazioni scritte pervenute agli Organi Amministrativi del Consorzio da parte di altri consorziati rispetto alla vicenda. Con riserva di ogni ulteriore richiesta all'esito della ricezione di tali documenti.

L'occasione, inoltre, per richiedere a chi di dovere, di voler comunicare alla mia assistita la prossima data d'incontro dei consorziati, ovvero, di voler convocare apposita assemblea per poter conferire sulla questione. E ciò attesa anche la circostanza che la Sig.ra Pantano dispone di progetto definitivo del confine, che dimostrerà la regolarità e la bontà del suo operato, tanto che il predetto confine verrebbe del tutto coperto dal verde, con apposizione di giardino verticale. E giova precisare a tal proposito, tra l'altro, che tali lavori sono stati interrotti solo ed esclusivamente in ragione della comunicazione del Presidente e successiva diffida di cui in oggetto, con evidenza – ad oggi, di opera incompleta.

Nell'attesa di ricevere cortese riscontro e certo che si definisca in via bonaria la questione, invio cordiali saluti.

F.to Avv. Andrea Campi
