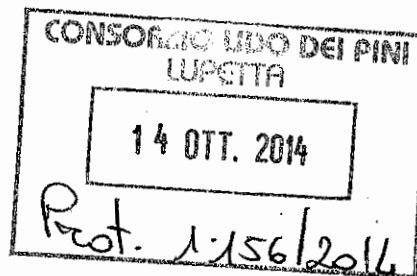


Avv. Guido Fiorillo
Avv. Rosanna Valenza
Avv. Serena D'Acunzo

Anzio, li 14/10/2014

Spett.
Consorzio Lido dei Pini
Lupetta



In relazione al quesito postomi, nel rappresentare nuovamente carenze dello statuo evidentemente non aggiornato alle successione di leggi, con riferimento alla posizione del Dominici Fabio quale Presidente rilevo che:

- a. all'art. 4 è previsto che fanno parte del Consorzio i proprietari;
- b. all'art. 11 l'assemblea dei soci è costituita da tutti i proprietari delle unità immobiliari iscritte nel catasto del consorzio....;
- c. all'art. 14 l'assemblea dei delegati è costituita da un numero di membri Eletti dall'assemblea tra i proprietari... .

Il Presidente del Consorzio eletto dalla assemblea dei delegati (art. 15) è quindi un proprietario di unità immobiliare.

A latere, ma non secondariamente la questione postami deve esser valutata alla luce della natura pubblicistica del Consorzio.

La questione che si pone attiene alla titolarità del Dominici Fabio del diritto all'elettorato passivo del Consorzio e quindi di rivestire la carica di Presidente.

Nella ovvia premessa che il medesimo non versa personalmente, ma neanche la proprietà, in una delle cause di ineleggibilità previste dall'art. 14, la problematica attiene alla rappresentanza della proprietà Grado srl all'interno del Consorzio.

Orbene in assenza di alcuna specifica disciplina valga considerare che nella specie si verta in tema di eleggibilità del Dominici Fabio.

La partecipazione alla assemblea dei consorziati da parte di una società di capitali non è disciplinata dallo statuto, e, in ragione dell'art. 11 dello stesso devesi ritenere che il proprietario partecipa alla stessa.

Trattandosi di persona giuridica non pare vi siano dubbi che la stessa partecipa alla assemblea dei soci e conseguentemente alla assemblea di secondo grado (delegati, cda etc fino al presidente) mediante una persona fisica che sia della proprietà espressione ma che non necessariamente ne sia il legale rappresentante.

In assenza di disciplina organica statutaria che tipicizzi la fattispecie, non pare vi siano dubbi che l'espressione volitiva della società all'interno della assemblea e conseguentemente se non prioritariamente, la sua presenza in assemblea, possa e debba avvenire mediante un soggetto persona fisica che la rappresenti.

STUDIO LEGALE
Fiorillo - Valenza
Viale Mencacci n. 3 - Anzio
Tel. e Fax, 06/9845157

Avv. Guido Fiorillo
Avv. Rosanna Valenza
Avv. Serena D'Acunzo

Anzio, li 14/10/2014

Basti solo considerare che appare fuori dubbio che l'amministratore delegato di una grande impresa (una banca ad esempio) debba partecipare in proprio alla attività consortile e non possa parteciparvi, secondo le regole e decisioni endo-societarie proprie (anche mero rapporto di lavoro dipendente), mediante un soggetto che a ciò sia deputato: quel soggetto, come per statuto consortile, avrà sia l'elettorato attivo che passivo perché piena espressione della proprietà all'interno del consorzio.

Va quindi per inciso aggiunto, ove ve ne fosse bisogno, che la novella legislativa ha previsto espressamente possibilità di deleghe al socio per attività che impegnino la società: deleghe la cui ampiezza non è disciplinata né tipicizzata, come pure non appare che vi sia una disciplina codicistica della forma della delega; quella conferita al Dominici ha forma scritta, è espressa chiaramente ed inequivoca.

Assunto quanto sopra, nella specie, Fabio Dominici, è certamente socio della srl Grado (proprietà) è investito di una delega dell'amministratore alla partecipazione alla vita del Consorzio e previamente è procuratore speciale della società Grado srl per la vendita della consistenza immobiliare all'interno del Consorzio.

In tale veste, quindi, quale rappresentante della società, che si badi bene, ha autorizzato la rappresentanza (che non deve avere forma particolare, e che mai (essa società) ha eccepito alcunchè), partecipa alla assemblea quale espressione della proprietà e quale consorziato: in tale qualità, con la elezione ha ottenuto fiducia elettoralmente.

In tale veste appare indubbio che lo stesso oltrechè titolare dell'elettorato attivo sia anche titolare dell'elettorato passivo dovendosi ritenere, a mente dello statuto, che i membri consorziati che partecipino alla assemblea generale siano titolati ad essere elettori ed eletti della assemblea dei delegati dalla quale scaturisce l'elezione del Presidente.

Leggo nella missiva a firma di alcuni consorziati che la soggettiva posizione del Dominici comporterebbe problemi al Consorzio anche nei rapporti obbligatori nei confronti dei terzi: in detta missiva si sollevano inoltre altre obiezioni che andrò ad analizzare.

Indubbio che giuridicamente il Dominici Fabio non è proprietario di immobili: lo è la società che egli rappresenta nel consorzio: a mente dello statuto deve ritenersi che si sia questa l'eletta nella persona del suo rappresentante Dominici Fabio.

L'eccezione che la dichiarazione effettuata in sede di accettazione della carica sia mendace cade nel vuoto considerato che:

- a: la dichiarazione è chiaramente svolta nella qualità di rappresentante (in tale veste ha sempre avuto rapporti) della proprietà che è essa, ovviamente, titolare del diritto all'elettorato attivo e passivo: la formula di stile utilizzata non esclude la validità e veridicità della dichiarazione; del resto al catasto del Consorzio risulta la proprietà

STUDIO LEGALE
Fiorillo – Valenza

Viale Mencacci n. 3 – Anzio

Tel. e Fax, 06/9845157

Avv. Guido Fiorillo
Avv. Rosanna Valenza
Avv. Serena D'Acunzo

Anzio, li 14/10/2014

Grado sia e tutti i delegati hanno consapevolezza che non la persona fisica ma la giuridica della quale è rappresentante il Dominici è proprietaria.

- b. sostenere che solo l'amministratore della società può far valere i diritti della stessa nel consorzio è una improprietà e limiterebbe l'esercizio del diritto da parte della stessa: l'A.U. della Fiat non credo partecipi in prima persona alle assemblee dei consorzi industriali;
- c. in virtù della delega di cui si discute il Dominici non rappresenta il Consorzio ma è partecipe della assemblea dei Consorziati da cui ne è discesa la elezione, per gradi alla carica di Presidente.

Detto quanto sopra solo a precisazione, va affermato con riferimento alla eccezione prioritaria (difetto di rappresentanza del consorzio) va specificato che:

- 1. la assemblea dei consorziati si è validamente costituita a suo tempo;
- 2. da detta assemblea sono stati eletti validamente i delegati;
- 3. i delegati hanno validamente eletto il Presidente che ha la rappresentanza del Consorzio;
- 4. non vi è alcuna norma consortile che limiti la presidenza del Consorzio ad un proprietario persona fisica e non rappresentante della persona giuridica: una norma siffatta sarebbe quantomeno illegittima.

Nel caso di specie si vorrebbe impropriamente sostenere che non essendo la persona fisica proprietario dell'immobile questi non sarebbe titolato alla partecipazione assembleare di talchè sarebbe conseguentemente affetto da una causa di ineleggibilità.

Escludendo di commentare l'exkursus logico che allo stato non interessa (la supposta mendacia con la rappresentanza) affermo che:

- A. se il consorzio è Ente Pubbico allo stesso devono trovare applicazione le norme sugli Enti Locali (quantomeno in via analogica);
- B. gli atti compiuti dall'eletto in nome e per conto dell'ente, sino alla sua declaratoria di ineleggibilità, e quindi decadenza sono validi e legittimi e non sono minati per difetto di rappresentanza che è, al soggetto ineleggibile, conferita in ragione di un percorso elettivo legittimo;
- C. sostenere, come si adombra nella nota, con riferimento alla dichiarazione del Dominici di esser proprietario, che tale rappresentanza consegua una attività illecita è grave e mi auguro che sebbene adombrata non sia una via praticata.

Assunto quanto sopra non rilevo in alcun modo problematiche afferenti la legittimazione del Consorzio nei confronti dei terzi: l'elezione del Presidente è legittimamente avvenuta e anche laddove vi fossero questioni afferenti la legittimazione del Dominici Fabio per la sua non eleggibilità non sono incidenti sulla efficacia degli atti

Si riceve per appuntamento
E. Mail: avv.g.fiorillo@gmail.com

STUDIO LEGALE
Fiorillo – Valenza

Viale Mencacci n. 3 – Anzio

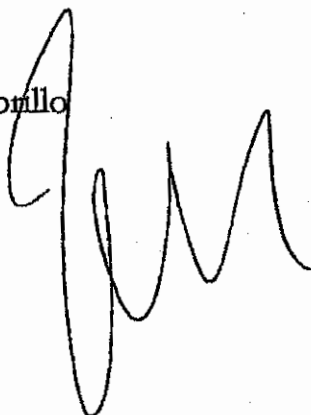
Tel. e Fax, 06/9845157

Avv. Guido Fiorillo
Avv. Rosanna Valenza
Avv. Serena D'Acunzo

Anzio, li 14/10/2014

posti in essere dal medesimo nella qualità di Presidente che è certo il legale rappresentante del Consorzio ma opera con poteri per lo più esecutivi della volontà del CdA.

Avv. Guido Fiorillo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Fiorillo', written over the typed name 'Avv. Guido Fiorillo'.