

Commenti allo Statuto del Consorzio di Gestione discusso nell'assemblea straordinaria del 15 maggio 2009.

Premessa

Com'è noto, il 30 aprile 2009 l'Associazione Fonteverde ha cessato l'attività di manutenzione del verde pubblico di Fonte Meravigliosa e pertanto il Consorzio di Gestione delle Acque ha avanzato la proposta di prendersi in carico la manutenzione del verde pubblico.

Il Consorzio di Gestione delle Acque (che nel frattempo ha modificato il suo nome in Consorzio di Gestione e Manutenzione del Verde) è stato costituito il 21/5/2001 tra i Condomini che fruiscono dell'impianto di irrigazione a servizio sia delle **aree verdi condominiali che delle aree destinate a verde pubblico**, la sua durata è fissata in 20 anni ed il numero dei soci attualmente aderenti è pari a 35.

Finalità

Con l'intento di promuovere un approfondimento / discussione nel quartiere di Fonte Meravigliosa, indichiamo di seguito gli articoli dello Statuto, che a nostro giudizio sono da assoggettare a revisione, corredati dal relativo commento. Detto contributo sostanzialmente persegue l'obiettivo di agevolare i Condomini di Fonte Meravigliosa nel loro esame preliminare della proposta di Statuto e conseguentemente alla delibera del mandato da assegnare al proprio Amministratore di condominio. La finalità ultima è quella, riteniamo, di elaborare uno Statuto del Consorzio che sia condiviso tra gli abitanti del quartiere e nello stesso tempo che preveda organi, procedure e poteri adeguati per operare con efficienza e trasparenza.

Commenti

1) art. 3 comma 1

I costi connessi con l'utilizzo degli impianti e dei pozzi (energia elettrica e tutte le manutenzioni “ nulla escluso”), la manutenzione del verde pubblico, ivi comprese le spese di gestione del “ Consorzio di gestione”, saranno ripartiti, secondo una quota annuale per unità immobiliare determinata come previsto dal succ. art. 6

Premesso che la rete idrica risulta indivisibile ed è funzionale sia al verde condominiale (ovvero privato) sia al verde pubblico , appare opportuno, considerata la natura differente dei costi, che il Consorzio di gestione mantenga una gestione contabile distinta tra i costi pertinenti all'impianto idrico e i costi pertinenti alla manutenzione del verde pubblico.

2) art. 3 comma 2 :

“Alle associazioni sportive e alle altre realtà che utilizzano l’impianto per l’irrigazione verranno addebitate le relative spese che annualmente sono stabilite dal Consiglio Direttivo d’intesa con le Associazioni stesse”.

Il Consiglio Direttivo, organo nominato dall’assemblea dei soci, di fronte alla necessità di sottoscrivere specifiche “intese”, di rilevante contenuto economico e gestionale, con enti diversi dai condomini è tenuto a procedere in conformità ai criteri di indirizzo preliminarmente deliberati dall’ Assemblea dei soci del Consorzio.

3) art. 7 comma 1 lett. A:

“ l’Assemblea dei soci (rappresentati, nel caso di Condomini, dall’amministratore o da un suo delegato);

Com’è noto, l’amministratore di Condominio è un organo previsto dalla legge al quale viene conferito il mandato di curare il corretto andamento della gestione comune (**condominio**) e di seguire i compiti previsti dall’art. 1130 del c.c. e pertanto è tenuto a rendere conto all’Assemblea condominiale. Nel caso specifico, l’Amministratore di condominio riceve un preciso mandato, con delibera condominiale , in forza del quale assume la rappresentanza dei condomini nel Consorzio di Gestione. Pertanto, l’amministratore di condominio non ha alcuna facoltà di delegare ad altri il mandato ricevuto .. Per sollevare gli amministratori di condominio da ulteriori incombenze ed assicurare la continuità di rappresentanza del Condominio nelle assemblee del consorzio è opportuno prevedere la figura del **“Rappresentante del Verde del Condominio”** , nominato, con apposita delibera condominiale , per rappresentare il predetto Condominio nel Consorzio di Gestione.

4) art. 8 comma 5 :

“ L’assemblea ordinaria si riunisce almeno una volta l’anno per l’approvazione del bilancio preventivo e consuntivo e per deliberare sulle questioni poste all’ordine del giorno”.

Il bilancio preventivo e consuntivo dovranno essere esaminati preliminarmente dalle assemblee di condominio, in modo da fornire al proprio Amministratore di Condominio (o Rappresentante) le opportune istruzioni per il corretto svolgimento del mandato , pertanto è necessario che nello Statuto sia indicata una data di riferimento , ad esempio il 30 aprile di ogni anno, in modo che le assemblee condominiali siano programmate tenendo conto di detta scadenza .

5) **art. 9 comma 1:**

Il Consiglio Direttivo è composto da cinque membri, compreso il tesoriere, eletti fra coloro che rappresentano i soci (per quanta riguarda i Condomini gli amministratori o loro delegati),

Considerato l'impegno da fronteggiare, appare opportuno portare il numero dei membri del Consiglio Direttivo da 5 a 7.

Per i motivi già esposti i delegati degli amministratori non hanno titolo a far parte del Consiglio Direttivo come del resto dell'Assemblea dei soci

6) **art. comma 3:**

“Ciascun membro del Consiglio Direttivo dura in carica due anni”.

Gli amministratori di Condominio , invece, per legge, durano **in carica 1 anno** e alla scadenza dell'incarico possono non essere confermati dal Condominio , è opportuno pertanto precisare l'immediata decadenza del membro del consiglio Direttivo qualora lo stesso ha perso la qualifica di amministratore di condominio .

7) **art. 9 comma 6**

In caso di dimissioni di uno o più membri del Consiglio Direttivo il Consiglio stesso può cooptare fra i soci il membro o i membri sostitutivi che saranno sottoposti a ratifica nella prima assemblea dei soci.

E' senz'altro discutibile il metodo della cooptazione per la sostituzione di uno o più membri, su un complessivo previsto nello Statuto di 5, in quanto la sostituzione dei dimissionari rientra certamente nei poteri dell'Assemblea dei soci . Come già indicato al punto n. 4, aumentando il numero dei membri del Consiglio Direttivo da 5 a 7 si potrebbe assicurare la necessaria continuità all'attività dell'organo (oltre ad una migliore distribuzione dei compiti) . Inoltre, si può prevedere la figura del **consigliere supplente**, eletto dall'Assemblea dei soci, che subentra al dimissionario. Si può ipotizzare un numero di 3 di consiglieri supplenti.

8) **art. 10 comma 2**

Il Presidente nomina tra i membri del Consiglio Direttivo il Vice Presidente, delegato a rappresentare il Consorzio in caso di sua assenza o impedimento.

Com'è scritto nel comma 1 dell'art. 10, il Presidente ha la rappresentanza legale del Consorzio di gestione; e trae la sua legittimità dallo Statuto del Consorzio che lo indica tra i suoi organi (vedi art. 7 comma 1). Difatti, lo Statuto prevede che il Presidente venga eletto dal Consiglio Direttivo, e prevede inoltre che il Consiglio Direttivo venga nominato dall'Assemblea dei Soci.. Conseguentemente , il Presidente e il Consiglio Direttivo rendono conto , nei modi previsti dallo Statuto , della loro attività all'Assemblea dei soci. . Poiché appare necessario assicurare la rappresentanza legale del Consorzio in caso di assenza o impedimento del Presidente, è opportuno prevedere nello Statuto la figura del Vice Presidente , eletto ovviamente dal Consiglio Direttivo.

9) **art. 11:**

...” Per l’assolvimento di tali compiti il Tesoriere può avvalersi, previa delibera del Consiglio Direttivo, di collaborazioni esterne”.

Ovviamente ci possono essere delle esigenze che richiedono delle collaborazioni esterne, però è opportuno che le decisioni motivate prese del Consiglio Direttivo , in particolare per quelle costose e di lunga durata, siano portate a ratifica dell’Assemblea dei soci.

Associazione Comites pro Fonte Smeraldo

Roma, 11 giugno 2009