

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA **DEL CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI TORRE GAIA**

L'anno 2016, il giorno 25 del mese di novembre, alle ore 20,30 si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea Ordinaria del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, **presso i locali (messi a disposizione), in Via di Torre Gaia, 120**, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1. Approvazione Bilancio Preventivo anno 2017 e relativa ripartizione dei contributi, iscrizione a ruolo e scadenze dei pagamenti.**
- 2. Proroga modalità e scadenza –previste per il 30 maggio 2016 dalla precedente Assemblea- per la risoluzione anticipata del contratto di locazione del centro sportivo.**

A norma dell'art. 27 dello Statuto, assume la presidenza dell'Assemblea il Sig. Antonio Cocco, il quale, constatato e dato atto che:

- a. l'Assemblea è stata regolarmente convocata, con avviso affisso all'Albo della Sede del Consorzio in data 3 novembre scorso e inviato successivamente ai Consorziati nei tempi prescritti dall'articolo 15 dello Statuto consortile vigente, per il giorno 24 novembre 2016, alle ore 23:50 in prima convocazione e per oggi alle ore 20:30 in seconda convocazione, sempre nello stesso luogo;
- b. la prima convocazione è andata deserta;
- c. all'apertura della seduta sono presenti per il Consiglio di Amministrazione: il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo ed i consiglieri Giorgio Modica, Roberto Perghem, Mario Pesce, Alfredo Rastelli e Claudio Regoli;
- d. sono presenti per la Commissione di Garanzia i Sig.ri Roberto Boldorini e Guido Passaretti, componenti della stessa;
- e. per i Revisori dei conti è presente Grazia Bandiera.

DICHIARA

alle ore 21:22 l'Assemblea validamente costituita ex art. 16, Parte I, dello Statuto e valida a deliberare sul sopra riportato ordine del giorno essendo presenti n.81 consorziati, per complessivi millesimi di proprietà 94.05 di cui n. 36 per 35.04 mm. rappresentati per delega (regolarmente iscritti a norma di legge e di statuto), vedi **l'allegato A** facente parte del presente verbale.

Il Presidente, con il consenso dei presenti, chiama a fungere da Segretario il dott. Carmine Vox che accetta.

Prima di iniziare la discussione all'ordine del giorno, come consuetudine, il Presidente stabilisce alcune direttive generali per gli interventi:

- attenersi scrupolosamente all'argomento posto all'o.d.g.;
- effettuare interventi concisi (massimo 5 minuti) e non ripetitivi, ciò allo scopo di dare la possibilità a tutti di intervenire ed anche di potere, eventualmente, trattare informalmente altri problemi alla fine della discussione dei punti all'o.d.g.

- 1. Approvazione bilancio preventivo anno 2017 e relativa ripartizione dei contributi, iscrizione a ruolo e scadenze dei pagamenti.**

Il Presidente ringrazia i presenti per la partecipazione e per la paziente attesa, e, scusandosi per il ritardo dell'inizio dei lavori dovuto alla necessità di raggiungere il numero di presenze valido per deliberare e, pur ritenendo sufficientemente esaustiva la nota informativa inviata a tutti proprio allo

scopo di rendere più snella la riunione ed in grado di discutere anche altri argomenti, illustra comunque brevemente il bilancio di previsione 2017.

Invita pertanto, “soprattutto coloro che non hanno avuto il tempo e/o la possibilità di consultarlo a mezzo connessione al sito web ufficiale del Consorzio e/o attraverso la su richiamata copia cartacea che è stata recapitata alla residenza di tutti in allegato alla Convocazione -nominativa e personale”- a esporre, altrettanto sinteticamente i chiarimenti che desiderano avere.

Ciò consentirà di recuperare il tempo per l’attesa e di procedere all’esame di eventuali ulteriori questioni.

“Il bilancio è stato predisposto, dopo attenta analisi delle spese effettivamente sostenute a tutto il 30 settembre scorso ed in base a quelle previste per la fine dell’anno, ai costi dei contratti in essere da rinnovare per l’anno prossimo, agli stessi patti prezzi e condizioni vigenti.

Per ottimizzare il servizio il consiglio di amministrazione ha previsto anche di prorogare il contratto con l’Istituto di Vigilanza con un piccolo potenziamento del servizio. Ciò consentirà al Consiglio di Amministrazione che verrà eletto a maggio prossimo di adottare per il prosieguo dell’anno le determinazioni che riterrà opportune.

Partendo dal principio che la responsabilità, ma anche l’onore di gestire i soldi dei consorziati, impone al Cda di utilizzarli con le stesse attenzioni (se non addirittura superiori) che adopera quando gestisce i propri; il Consiglio ha continuato l’azione di contenimento delle spese ed ottenuto, così come previsto, un evidente sia pur piccolo miglioramento di tutti i servizi.

Ciò ha consentito di contenere la previsione di spesa -bilancio 2017- del 6,37% circa rispetto a quella del corrente anno-.

Purtroppo una maggiore riduzione non è stata possibile perché avrebbe intaccato in maniera importante la qualità e la quantità di erogazione dei servizi ma soprattutto perché, come vi è noto siamo stati costretti a dover inserire ancora nel bilancio l’importo necessario alla nostra Società controllata “Torre Gaia S.r.l.” (per il pagamento del mutuo, delle varie imposte ed i lavori di manutenzione di competenza).

Come sicuramente avete constatato, nell’anno che sta per concludersi sono state portate a termine, fra le tante, le seguenti più importanti iniziative:

- ✓ nuovi interventi di rifacimento della pavimentazione stradale su Via di Valle Alessandra, Via di Torre Gaia, Via di Torre Verde e la relativa segnaletica; eliminazione delle buche;
- ✓ rifacimento di alcuni tratti della segnaletica orizzontale e verticale;
- ✓ integrazione impianto di videosorveglianza con installazione di nuove telecamere;
- ✓ completamento lavori -(opere murarie, elettriche, elettroniche e giardinaggio)- per il nuovo passaggio nel giardino intercondominiale di Via Gravina di Puglia e conseguente apertura dell’accesso pedonale al PTV, all’Orto Botanico dell’Università di Tor Vergata, al Campus ed al Garden Golf;
- ✓ messa a dimora di piante e siepi per integrare ed incrementare il verde;
- ✓ installazione di nuove attrezzature e giochi bambini nei tre parchi;
- ✓ importanti lavori per la disostruzione del collettore di raccolta delle fognature delle Vie Archetti di Torrenova, Petraportia, Torre Verde;
- ✓ installazione barriera automatica a ridosso del cancellone per il passaggio da Via di Torre Gaia a Via di Grotte Celoni.

I limitati mezzi a disposizione non hanno consentito di fare di più. Vi promettiamo comunque, per i restanti mesi di durata della nostra consiliatura, il massimo impegno e la necessaria determinazione per assicurare con scelte mirate un possibile futuro migliore al Consorzio, sicuri del forte sostegno di Voi Consorziati che, contiamo, non farete mai mancare ai Consigli di Amministrazione.

Ora, sinteticamente, passo ad esporre le seguenti “poste” di bilancio:

COSTI

✓ <u>Personale Dipendente</u> , rimane invariato di	€ 189.000,00
✓ <u>Servizio Amministrazione</u> decremento di	€ 17.200,00
✓ <u>Sicurezza e Servizio di Guardiania</u> incremento di (per la previsione del servizio aggiuntivo di una guardia per sette ore e l'ulteriore videosorveglianza).	€ 10.000,00
✓ <u>Servizio Parco e Giardini</u> rimane invariato di	€ 61.000,00
✓ <u>Attività Sociali</u> rimane invariato di	€ 7.000,00
✓ <u>Imposte e Tasse</u> incremento di	€ 5.000,00
✓ <u>Contributo in conto esercizio alla Torre Gaia S.r.l.</u> decremento di <u>(l'importo in bilancio verrà integrato con l'avanzo di gestione 2016 non utilizzato-vedi precisazione che segue)</u>	€ 60.000,00
✓ <u>Oneri Finanziari</u>	€ 0,00

RICAVI

✓ <u>Contributi consortili ordinari</u> decremento di	€ 55.000,00
✓ <u>Proventi per infrazione alla viabilità</u> decremento di	€ 1.500,00

ALTRI INVESTIMENTI

✓ <u>rifacimento strade e dossi</u>	€ 10.000,00
✓ <u>controllo accessi /potenziamento videosorveglianza</u>	€ 15.000,00
✓ <u>finanziamento Torre Gaia srl</u>	€ 30.000,00

La realizzazione degli "altri investimenti" è condizionata all'utilizzo degli eventuali ulteriori oneri di urbanizzazione e/o con l'utilizzo dei contributi pregressi; *con l'avanzo di gestione degli anni precedenti, soprattutto quello relativo alla Torre Gaia -dell'anno 2016-, (si è limitato l'importo inserito in bilancio per non costituire maggiore incremento di spesa per i consorziati).*

All'importo totale "**Costi**" pari ad € 837.100.00,00 si farà fronte con i **Contributi consortili per € 808.800,00** **Proventi per infrazioni alla viabilità per € 500,00** e "**Ricavi e proventi diversi**" per € 27.800,00 (maggiori dettagli sono esposti nel bilancio allegato).

Il pagamento dei contributi avverrà in 4 rate trimestrali con scadenza 28 febbraio, 31 maggio, 31 agosto e 30 novembre o con rata unica entro il 30 giugno 2017.

Nel corso dell'anno 2017 come detto, **compatibilmente alle disponibilità degli oneri ed avanzi degli anni precedenti,** (che emergeranno nel consuntivo 2016) è intenzione del C.d.a:

- **integrare la vigilanza di una guardia armata per sette ore giornaliere- spesa prevista nel bilancio-**, migliorare la sicurezza - soprattutto ampliamento della videosorveglianza- e la viabilità;
- sistemare il locale che è a disposizione dei consorziati, nel centro sportivo, (**prevista e non effettuata nel corrente anno per i su richiamati motivi**) allo scopo di utilizzarlo possibilmente come posto sicuro sereno ed anche divertente dove, soprattutto i meno giovani, possano trascorrere il tempo in compagnia di altri coetanei;
- approvare finalmente, la revisione dello Statuto già completata dalla preposta commissione. Decideremo modalità e termini dopo l'esame dei punti all'o.d.g;
- **sono fatte salve, ovviamente, le iniziative che vorrà prendere il futuro Consiglio di Amministrazione che sarà eletto a maggio prossimo.**

Rimangono invariate rispetto allo scorso anno le altre sostanziali voci di bilancio.

Il Dott. Carmine Vox illustra il contenuto del bilancio confrontato con il prospetto delle variazioni rispetto all' esercizio 2016. Terminata l'esposizione, prima di procedere alla votazione, il Presidente chiede ai presenti di esprimere il loro parere in merito al bilancio di previsione 2017 precedentemente illustrato.

Nessuno ritiene necessario prendere la parola per acquisire ulteriori chiarimenti; evidentemente l'esposizione è stata sufficientemente esaustiva.

Vengono nominati scrutatori i Sig.ri:

- Di Dio Rosso Roberto;
- Galasso Gaetano;
- Manfreda Antonio.

Si passa quindi alla votazione, per appello nominale, sull' **Approvazione Bilancio Preventivo anno 2017 e relativa ripartizione dei contributi, iscrizione a ruolo e scadenze dei pagamenti.**

Di seguito si riportano i risultati della votazione:

Presenti: n. 85	per un totale di 96,52 millesimi
Deleghe: n. 37	per un totale di 35,54 millesimi
Usciti: n. 0	per un totale di 0,00 millesimi
Votanti: n. 85	per un totale di 96,52 millesimi
Favorevoli: n. 85	per un totale di 96,52 millesimi
Astenuti: n. 0	per un totale di 0,00 millesimi
Contrari: n. 0	per un totale di 0,00 millesimi

L'assemblea all'unanimità approva il bilancio di previsione 2017 –(che viene allegato al presente verbale formandone parte integrante allegato B)–, la relativa ripartizione contributi, iscrizione a ruolo e scadenze dei pagamenti.

Prima di passare alla discussione del secondo punto il Presidente Cocco ritiene utile ricordare all'assemblea che il 9 dicembre 1932 il Governatore di Roma riconobbe la nuova **Borgata Torre Gaia** costituita con decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste il 31.maggio 1932- Pertanto in tale ricorrenza, adempiendo alla richiesta di alcuni fra i primi "consorzati" è nostra intenzione programmare una piccola iniziativa; se ci riusciremo in breve tempo vi daremo immediata informazione.

Ricorda altresì che per l'approvazione del nuovo Statuto sarà inviata analoga nota informativa in ordine alle modalità di consultazione dell'elaborato e della presumibile data della riunione assembleare che, come è noto, dovrà essere presieduta da un Notaio.

Si passa quindi alla discussione del secondo punto:

Punto 2) Proroga modalità e scadenza –previste per il 30 maggio 2016 dalla precedente Assemblea- per la risoluzione anticipata del contratto di locazione del centro sportivo.

Il Presidente Antonio Cocco, prima di dare la parola al Presidente della Torre Gaia S.r.l. ritiene utile rammentare che nella Assemblea "specificata" del 9.10.2015, fu deliberato di tentare di portare a termine, con il gestore del centro sportivo, l'avviato tentativo di cessazione volontaria del contratto di affitto.

Visto i vani tentativi avviati e non conclusi, nella successiva riunione del 13 maggio del 2016, l'Assemblea venne chiamata a deliberare sulle seguenti mozioni:

“1- Autorizzare la trattativa negoziale previo versamento di un determinato importo al gestore - per chiedere l'immediato rilascio del centro - ed autorizzare il consiglio di amministrazione del consorzio ad inserire € 150.000,00 nel bilancio 2016 per le spese necessarie da destinare alla società sportiva”.

“2- Continuare l'azione giudiziale ed autorizzare il consiglio di amministrazione del consorzio ad inserire € 120.000,00 nel bilancio 2016 per le spese necessarie da destinare alla società sportiva”.

Sulla base di quanto emerse nel prosieguo della discussione furono invitati i presenti a votare la seguente **definitiva mozione**:

Demandare al C.d.A. del Consorzio la scelta della soluzione che riterrà più opportuno, fra le due prospettate, ed inserire in bilancio la cifra massima di € 150.000,00 valutandola analiticamente in conseguenza delle esigenze sopra specificate”.

L'esito fu il seguente: **65 (pari a 86,71 millesimi) favorevoli alla prima mozione**. I contrari furono 2 per 0,97 millesimi ed astenuti 8 per 9,29 millesimi. L'assemblea non fu idonea a deliberare per mancanza del numero legale.

Ad oggi non si è ancora giunti a concludere la pratica.

Invita quindi il Presidente Claudio Zacchigna ad aggiornarci sugli sviluppi e proporre la soluzione.

Prende la parola Zacchigna che dà lettura della seguente nota che invita a trascrivere sul verbale:

“Propongo una soluzione concordata con l'attuale gestore che dovrebbe indurlo a lasciare l'immobile dietro una buona uscita di circa Euro 50.000,00.

Tale accordo dovrebbe essere stipulato entro il 15/01/2017, termine essenziale per consentire al nuovo gestore di poter stipulare un nuovo contratto che avrà la caratteristica di contratto di locazione commerciale ed intraprendere la nuova attività in considerazione che il periodo in questione è utile per acquisire nuove iscrizioni.

Il gestore subentrante, che si sarebbe reso disponibile ad accettare con un contratto non inferiore ad Euro 90.000,00 di canone di locazione e versare una cauzione di Euro 50.000,00 con fideiussione bancaria quale garanzia per gli impegni contrattualmente sottoscritti.

Poiché la trattativa sembra ormai essere giunta alle battute finali, si chiede all'assemblea di prorogare fino al 15/01/2017 i termini per giungere alla sottoscrizione di un accordo definitivo, che se non raggiunto porterebbe alla prosecuzione del contratto fino alla scadenza prevista per il 2018 o ad affrontare un contenzioso costoso e di dubbio risultato, visto l'esito di quello precedente”.

Seguono gli interventi: interviene in merito la Signora Birarda Wanda che chiede se il gestore acconsentirà alla risoluzione del contratto e quindi a rilasciare immediatamente il Centro Sportivo; successivamente interviene anche il Signor Petri Giampaolo che fa considerazioni in merito al fatto di provare comunque ad intervenire con una azione giudiziale ponendo come oggetto del contraddittorio il fatto che da parte del gestore ci sono state delle inadempienze contrattuali. A tale osservazione Zacchigna fa presente al Signor Petri che il Giudice ha già formulato una sentenza, che ha accolto le controdeduzioni del gestore VIRTUS evidenziando che anche se in ritardo, le locazioni erano state pagate. Inoltre il Signor Petri discute sulla inadeguatezza di arrivare ad una risoluzione consensuale del contratto ponendo l'attenzione sulla possibilità di trovare una fideiussione assicurativa a fronte di quella bancaria.

Interviene il Signor Matteoda Claudio facendo presente che sarebbe opportuno tentare di trovare una soluzione diversa dalla risoluzione consensuale del contratto ed evidenza dei dubbi in merito.

Terminati gli interventi il presidente del Consorzio Antonio Cocco, su specifica richiesta, predispose la seguente mozione da sottoporre all'approvazione.

“SI AUTORIZZA IL C.D.A. DELLA TORRE GAIA S.R.L. A PORTARE A TERMINE LA TRATTATIVA IN CORSO ENTRO IL 31 GENNAIO 2017 ALLE SEGUENTI CONDIZIONI SINTETICAMENTE ANTICIPATE DA ZACCHIGNA: PROCEDERE ALLA VERIFICA E RICONSEGNA DEL CENTRO SPORTIVO, VERSARE AL CONDUTTORE L'IMPORTO CONCORDATO DI €. 40.000 NEI MODI E TERMINI PATTUITI E STORNARE LE FATTURE CORRISPONDENTI A DUE MENSILITA'.

PROCEDERE CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE -CON IL GESTORE SUBENTRANTE- DEL NUOVO CONTRATTO E DEGLI ALLEGATI AL CANONE ANNUO DI €. 90.000 PIU' IVA, ACQUISIRE LA FIDEIUSSIONE BANCARIA DI € 50.000,00 -CHE PREVEDA L'ESCUSSIONE A PRIMA RICHIESTA-, EFFETTUARE LA CONSEGNA DEL CENTRO SPORTIVO”.

IN CASO DI MANCATO ACCORDO SI AUTORIZZA IL PREDETTO C.D.A. AD INVIARE LA DISDETTA DEL CONTRATTO, NEI TERMINI PREVISTI, ED ATTENDERE LA SUA NATURALE SCADENZA AL 31 AGOSTO 2018.

Si passa alla sostituzione dello scrutatore Di Dio Rosso Roberto con Capri Corrado, quindi alla votazione della suddetta “mozione” per appello nominale per l’approvazione

Di seguito si riportano i risultati della votazione:

Presenti: n. 85	per un totale di 96,52 millesimi
Deleghe: n. 37	per un totale di 35,54 millesimi
Usciti: n. 1	per un totale di 0,75 millesimi
Votanti: n. 84	per un totale di 95,77 millesimi
Favorevoli: n. 80	per un totale di 92,92 millesimi
Astenuti: n. 2	per un totale di 1,36 millesimi
Contrari: n. 2	per un totale di 1,49 millesimi

L’assemblea approva ad ampia maggioranza.

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

Il Segretario
F.to Carmine Vox