

# **VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno 2017, il giorno 22 febbraio, alle ore 15:30 si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, presso la sede legale in Roma, Via di Torre Gaia 19, per trattare il seguente:

## **ORDINE DEL GIORNO**

- 1. Revisione Statuto - determinazioni ordine emendamenti e/o proposte avanzate dai Consorziati, entro il 15 scorso, e successivi e/o conseguenti rilievi del 21 febbraio della preposta Commissione.**

All'ora e nel luogo indicati nella convocazione sono presenti:

- a) per il Consiglio di Amministrazione: il Presidente Antonio Cocco, il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo, i Consiglieri: Giorgio Modica, Mario Pesce, Alfredo Rastelli e Claudio Regoli;
- b) assente giustificato: Roberto Pergem;
- c) Per la Torre Gaia srl il Presidente Claudio Zacchigna, il Vice Roberto Di Dio Rosso ed il Consigliere Girolamo Cottone.

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Antonio Cocco, il quale, constatato e fatto constatare ai presenti che sono state rispettate le formalità di legge e di Statuto per la convocazione dell'odierna adunanza e che sono stati debitamente informati della stessa i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretario l'impiegata del Consorzio Alessia Tassone alle ore 15:35

## **Dichiara**

il Consiglio di Amministrazione validamente costituito e atto a deliberare sul sopra riportato ordine del giorno.

- 1.Revisione Statuto - determinazioni ordine emendamenti e/o proposte avanzate dai Consorziati, entro il 15 scorso, e successivi e/o conseguenti rilievi del 21 febbraio della preposta Commissione.**

Prima di avviare la trattazione dell'ordine del giorno il Presidente dichiara: *“ritengo opportuno informare i colleghi, non presenti alla riunione della preposta commissione del 20 febbraio scorso, che nonostante le continue raccomandazioni in ordine alla necessità ed opportunità di una numerosa partecipazione dei componenti, la presenza purtroppo è stata ridotta.*

*Considerato che le richieste e/o emendamenti presentati, come sapete, sono state di poche unità e che al termine della riunione dobbiamo trattare altri argomenti, vi invito ad essere si brevi ma attenti ed obiettivi come sempre, ad esaminarle anche sulla scorta dei rilievi della commissione”.*

Di seguito si riportano integralmente le richieste ed i pareri della Commissione che era composta: dal presidente Antonio Cocco e dai consiglieri Mario Pesce, Alfredo Rastelli e Claudio Regoli, e da Giorgio Testa, Giuseppe Lijoi, Girolamo Cottone, Gaetano Galasso, Vincenzo Del Duca ed Angelo Della Rocca ed inoltre dal Presidente Claudio Zacchigna e il Vice Presidente della Torre Gaia s.r.l. Roberto Di Dio Rosso.

**1° Richiesta / Emendamento 15/02/2017**

Richiesta proroga di sei mesi dei termini per la riunione Assemblea-

PAG. 01 di 05

Roma 15/02/2017

- Al Sig. Presidente del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia e a tutto il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia.
- Al Presidente della Commissione di Garanzia e a tutta la Commissione di Garanzia del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia

Via di Torre Gaia n°19 Roma

**Oggetto: Modifica dello statuto e assemblea**

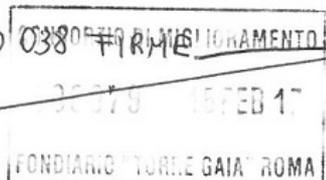
Viste le numerose ed importanti integrazioni e/o modifiche anche sostanziali, in alcuni casi complesse e molto tecniche (ad esempio sulle costruzioni, frazionamenti, acquisizione ed alienazione di partecipazioni societarie, contributi/ "tasse-tributi proprietà") che vengono proposte nella bozza del nuovo Statuto da approvare nell'assemblea del 24 febbraio 2017, consegnata dalla Commissione Revisione Statuto in data 16 settembre 2016 alla sede del Consorzio e pubblicata sul sito del Consorzio solo il 23 gennaio 2017 prot. 36/17 e, visto che **solo successivamente a tale data** i consorziati con un volantino di poche righe sono stati informati dell'esistenza della bozza definitiva di modifica dello statuto da ritirare in segreteria o visionare sul sito del Consorzio per presentare eventuali emendamenti **entro e non oltre il 15 febbraio 2017**, a nostro avviso appare chiaro che sono violati

palesamente i diritti di tutti i consorziati e/o associati dal momento che sono stati concessi termini estremamente ridotti per la consegna degli eventuali emendamenti. In questo modo le altre parti interessate non possono valutare in termini ragionevoli e rispettosi dei diritti dei consorziati le proposte di modifica ed integrazioni suggerite.

**Si invita il Presidente e il Consiglio d'Amministrazione a prolungare i termini entro i quali i consorziati potranno dare una risposta, ad almeno sei mesi dalla data in cui il nuovo testo è stato pubblicizzato il 23 gennaio 2017 (come da volantino datato 23 gennaio 2017 prot. 36/17).**

Avvertendo che in difetto ci si riserva di assumere, in qualunque sede, tutte le opportune iniziative che si riterranno necessarie a tutela dei propri diritti.

SI DEPOSITANO N°05 FOGLI E NUMERO 038 FIRME



Il Presidente Cocco, come chiesto dai presenti, dà lettura delle proprie osservazioni in ordine alla suddetta nota presentata da n. 38 persone che, a solo titolo informativo segnala che rappresentano lo 0,016 dei consorziati (tra i firmatari 5 sono della stessa famiglia e 7 inesistenti; in sostanza gli aventi titoli sarebbero 26).

Nota, consegnata in segreteria nelle ultime ore dell'ultimo giorno previsto - a circa un mese dalla nota informativa. I soliti noti come loro consuetudine, non avendo trovato altro da suggerire e/o proporre (forse li impegnava troppo!), sollevano dubbi ed evidenziano *“violazione dei diritti dei consorziati sull'operato del consiglio di amministrazione per avere esso concesso termini estremamente ristretti per valutare in termini ragionevoli le proposte di modifica.”*

Mi consta che, nel caso tale principio non sia derogato dal regolamento che imponga particolari modalità di notifica, non è previsto alcun obbligo di forma e termine minimo (fatto salvo ovviamente quello del C.C. di 5 giorni) e massimo tra la convocazione e la riunione dell'assemblea straordinaria.

Deve quindi ritenersi legittima anche la prassi precedentemente mai contestata.

Risulta che i consorziati veramente interessati all'argomento, e che in qualche modo si informano e partecipano all'esame ed approvazione delle delibere assembleari - (a differenza di tutti i firmatari della richiesta mai intervenuti) -, hanno avuto ed utilizzato tutto il tempo necessario per avanzare le proprie proposte e/o osservazioni.

Non si capisce per quale motivo i suddetti dopo circa un mese avuto a disposizione, ne pretenderebbero altri sei per “meditare” per le proposte da fare; peccato, era per loro una buona opportunità per “riapparire dopo lunga assenza” evidenziando interessanti ed utili quesiti.

Nonostante tutto noi andiamo avanti comunque e, speriamo, nel modo migliore possibile per tutti i consorziati, **siamo fiduciosi e confidiamo in un futuro sereno e pieno di soddisfazioni da parte di tutti, amici ed avversari duri ma leali ed in buona fede.**

**Dopo ampia discussione la commissione revisione statuto prende atto della richiesta, ritiene condivisibili le considerazioni e valutazioni svolte dal presidente, le condivide all'unanimità e pertanto rigetta la richiesta.**

**Il Consiglio di Amministrazione, esaminata la richiesta e visto anche il parere della commissione, all'unanimità lo condivide pienamente decidendo di non accettarla.**

## 2° Emendamento Sig. Bricchi Umberto 28/01/2017.

“Non sono d'accordo con quanto espresso nell'indicazione riportata di seguito (variazioni del regolamento dello statuto di colore rosso). Se così fosse, il c.d.a. avrebbe pieni poteri di modifiche statutarie senza il coinvolgimento dei consorziati. Eventuali proposte di modifiche dovranno essere deliberate, sempre dopo apposita consultazione con i consorziati”.

### **CAPITOLO IV° DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 12** Con successiva delibera del Consiglio di Amministrazione, sarà approvato il Regolamento di Esecuzione del presente Statuto.

**Il predetto regolamento potrà essere integrato e/o modificato ad opera dello stesso Consiglio di Amministrazione.**

La commissione all'unanimità precisa che il secondo comma ha natura puramente interpretativa e non innovativa.

Premesso che il potere di approvazione del regolamento di esecuzione è attribuito per statuto al Consiglio di Amministrazione, è conseguente a detta premessa che anche le integrazioni e/o modificazioni siano approvate dallo stesso organo.

**Il Consiglio di Amministrazione, esaminata la richiesta e visto anche il parere della commissione, all'unanimità lo condivide pienamente decidendo di non accettarla in questa fase ma di tenerla in considerazione per le opportune determinazioni nei futuri consigli di amministrazione.**

## 3° Emendamento Sig. Baldi Teobaldo 3/2/2017.

**Art. 29 Parte I** ....Consiglio di Amministrazione e che sarà a totale carico del richiedente.

**Art. 1 Parte II** - ....l' apertura di scavi...

in fondo: E' assolutamente vietato porre delle barriere parapedonali ( o paletti anticarro, o vasi, o qualsiasi altro manufatto) sulla sede stradale consortile per facilitare l'accesso alle proprietà private.

**Art. 5 Parte II:** (in luogo di impegna) è obbligato. Generale dei luoghi, o che invadano la sede stradale consortile.

**Art. 6 Parte II:** In aggiunta al 2° capoverso. È assolutamente vietato lasciare sacchetti di immondizia sulla strada. È obbligatorio servirsi di cassonetti o cestelli della nettezza urbana che non devono occupare, però, la sede stradale consortile.

Prima dell'ultimo capoverso: Tutte le antenne e parabole, di qualsiasi genere o natura, devono essere posizionate sul tetto o terrazzo di copertura. Ogni fabbricato deve avere, almeno, una antenna centralizzata ed una parabola centralizzata.

**Art. 7 Parte II:** in luogo di prioritariamente esclusivamente. Però qualora siano soddisfatte.....un posto auto coperto ubicato nel piano interrato per alloggio,...

[...] in aggiunta a quanto...dovrà disporre di una fila di posti auto a raso, fronte strada e perlomeno di 2 posti auto.

La Commissione all'unanimità precisa che le materie di cui agli articoli sopra menzionati non attengono a norme statutarie ma regolamentari, la cui trattazione è demandata al Consiglio di Amministrazione.

**Il Consiglio di Amministrazione, esaminata la richiesta e visto anche il parere della commissione, all'unanimità lo condivide pienamente decidendo di non accettarla ma di tenerla in considerazione per le opportune determinazioni nei futuri consigli di amministrazione.**

**4° Emendamento Sig. Tucci Euclide 05/02/2017.**

*“Credo sia opportuno adeguare le modalità di voto con la stragrande maggioranza degli statuti in circolazione. Le votazioni sono la mia attività lavorativa, nel caso dovesse servire sono disponibile per una collaborazione”.*

**Art. 20 Parte I** (sarebbe da integrare con quanto di seguito descritto)

Ad ogni candidato sarà attribuito un numero in base all'ordine di presentazione della candidatura (per semplificare le operazioni di voto quando ci sono più schede per effetto del frazionamento del voto).

Le votazioni dovranno essere segrete ed in nessun modo il voto espresso deve far risalire al votante. (frazionamento del voto).

Si vota riportando il nome oppure il numero del candidato prescelto.

Le operazioni di voto, si svolgeranno in modalità segreta, presso apposito seggio elettorale.

*Nella speranza di aver fatto una segnalazione utile.*

La commissione, a maggioranza, prende atto di quanto proposto e si rende disponibile ad approfondire quanto proposto. Il Consiglio di Amministrazione, qualora lo ritenesse praticabile, provvederà ad integrare il regolamento di esecuzione.

**Il Consiglio di Amministrazione, esaminata la richiesta e visto anche il parere della commissione, all'unanimità, pur condividendolo pienamente decide di esaminarla dopo avere approfondito la compatibilità della proposta con le norme statutarie.**

**5° Emendamento Sig. Boccagna Ugo 06/02/2017.**

*“Egregio Presidente,*

*ho riletto la bozza di revisione dello Statuto ed ho rilevato tre differenze rispetto alla stesura elaborata dalla Commissione di Revisione.*

*La prima riguarda la VIABILITA', Art. 2, terzo comma in cui si introduce la possibilità della SOSTA di "automezzi, pur definiti autocarri, la cui sagoma non ingombri uno spazio superiore a quello riservato per un posto macchina (2,5 m x 5,0 m).*

*Tale "eccezione" va cancellata dalla bozza da presentare all'Assemblea perchè mai deliberata dalla Commissione e perchè, in ogni caso, sarebbe problematico occupare tutta l'area di un posto*

*macchina senza rendere impossibile la sosta nei posti accanto e comunque introducendo in modo surrettizio il parcheggio di caravan, furgoni ecc. che in tutti i richiami dello Statuto è invece vietato.*

*La seconda differenza riguarda le COSTRUZIONI. Infatti, all'Art. 11 si prevedono frazionamenti di EDIFICI. Una previsione mai deliberata dalla Commissione che, invece, ha accolto l'ipotesi di frazionamento di "lotti" e di "unità abitative". Anche tale previsione va cancellata dalla bozza da presentare all'Assemblea. In caso contrario si introdurrebbe la possibilità di trasformare istituti e simili in centri di accoglienza se non di veri e propri bred & breakfast. Ciò nonostante i paletti introdotti nei commi successivi del medesimo Art. 11.*

*Non credo mi debba dilungare su queste questioni. Lo Statuto ha consentito finora una vigilanza stretta su di esse. Quindi, non è proprio il caso di allargare le maglie a favoritismi o peggio a speculazioni di ogni genere.*

*Una terza questione rappresenta i coefficienti per il calcolo dei contributi consorziali. Si era deliberato di prevedere un COEFFICIENTE UNICO per locali abitabili, soffitte e cantine e garage e ciò per evitare le diatribe infinite sulla identificazione delle varie aree delle unità abitative non solo in funzione del calcolo del contributo finale ma della stessa destinazione di essi. Non mi pare che tale decisione sia riportata nelle bozza. Si disse anche che l'importo maggiore che sarebbe derivato dal nuovo conteggio si sarebbe abbassato in modo proporzionale per mantenerlo nella media delle attuali previsioni.*

*In conclusione la prego di interessare l'Arch. Testa affinché la bozza sia corretta nei tre punti sopra ricordati al fine di pervenire alla Assemblea con il testo corretto. A tale proposito sono disponibile a fungere da segretario per il lavoro di formazione di un insieme organico delle proposte pervenute.*

*La prego anche di considerare il limite del 15 febbraio prossimo quale indicativo per presentare eventuali proposte di variazioni alla bozza, salvo la possibilità di accogliere anche in sede di discussioni altre eventuali proposte di variazione, a costo di dover aggiornare l'Assemblea a giorni successivi”.*

Il Presidente rappresenta ai colleghi che ha inviato alcune mail di riscontro al Sig. Boccagna ma che non ritiene opportuno trascriverle sia perché già note -per averle inviate p.c. a tutti-, sia perché non influenti ai fini dell'esame delle richieste

**La commissione all'unanimità, esaminata la proposta, propone la seguente modifica: “ad eccezione degli automezzi di proprietà di consorziati e/o residenti che li utilizzano come proprio mezzo di lavoro, fermo restando che la sagoma non impegni più di un posto macchina. E' demandata al Consiglio di Amministrazione l'individuazione di adeguati spazi per un determinato numero di posti in zona che non impedisca il regolare parcheggio delle autovetture.”**

**Il Consiglio di Amministrazione, esaminata la richiesta e visto anche il parere della commissione, all'unanimità lo condivide e si impegna ad attivarsi per l'adempimento di quanto su detto.**

**6° Emendamento Sig. Boccagna Ugo 09/02/2017.**

*Egregio Presidente, nel confermare le proposte di modifica già comunicate aggiungo che alla prossima assemblea intendo proporre anche la modifica del sistema di elezione degli organi*

statutari da effettuarsi non in ragione dei millesimi di proprietà ma con il voto di ciascun residente maggiorenne.

## **CONSIDERAZIONI SUI RILIEVI del Sig. Boccagna da parte dell'Arch. Giorgio Testa**

*Art 11 –Costruzioni- Frazionamento degli edifici: “L'introduzione di questa norma è diretta a contrastare ed eventualmente regolarizzare unità abitative in numero maggiore o di diversa consistenza rispetto a quelle del progetto approvato e acquisite al ruolo contributivo (con le loro regolari pertinenze). Riguarda evidentemente le nuove costruzioni ma anche edifici ormai consolidati. L'osservazione che questa norma potrebbe aprire strane operazioni negli istituti e conventi non sembra fondata dal momento che qualora tali istituzioni volessero procedere alla creazione di nuove unità (evidentemente secondo le norme e per usi strettamente abitativi e non per quelli vietati) non potrebbe essere impedita, salvo a perdere la riduzione del contributo prevista all'art. 7 comma8 – contributi”*

**La commissione all'unanimità, esaminata la proposta, concorda con quanto specificato e chiarito dall'arch. Testa.**

**Quanto alla modifica del sistema di elezione degli organi statutari (da effettuarsi non in ragione di millesimi ma con il voto dei residenti maggiorenni) la commissione la ritiene inammissibile perché risulterebbe stravolta la natura giuridica del consorzio, dove la rappresentatività è collegata esclusivamente alla proprietà.**

**Il Consiglio di Amministrazione, esaminata la richiesta e visto anche il parere della commissione, all'unanimità lo condivide pienamente in quanto già in passato era stata avanzata e rigettata una proposta analoga. “E' ovvio che se si legittimasse l'attribuzione del diritto al voto a tutti i residenti maggiorenni (dei quali si dovrebbe redigere una lista anagrafica di tutti i componenti il nucleo familiare) si dovrebbe allo stesso modo assoggettarli alla contribuzione”!**

### **7° Emendamento Sig. Caratelli Augusto 10/02/2017.**

*“Con la presente mail, voglio segnalare alcuni passaggi in rosso (modifiche) che a mio giudizio non devono essere portate in assemblea il 24 Febbraio 2017 perché delicate e pericolose per la vivibilità del consorzio. Inoltre i tempi per discutere queste corpose modifiche sono troppo brevi e prima di incorrere in situazioni spiacevoli è meglio fare incontri chiarificatori.*

*Di seguito alcune modifiche inaccettabili:*

1. **VIABILITA'**, Art. 2, terzo comma in cui si introduce la possibilità della **SOSTA di automezzi, pur definiti autocarri, la cui sagoma non ingombri uno spazio superiore a quello riservato per un posto macchina (2,5 m x 5,0 m).**  
Modifica che autorizzerebbe l'ingresso di caravan, furgoni vari e piccoli camion "IL CAOS"
2. **COSTRUZIONI.** Infatti, all'Art. 11 si prevedono frazionamenti di **EDIFICI e Unità Abitative.**

I frazionamenti edilizi di edifici (pericoli sia per la vivibilità siamo già troppi) o di unità abitative non sono mai positivi per la vita dei consorziati, anzi una legittimazione a farlo può indurre speculatori ad iniziare vere e proprie campagne di frazionamenti edilizi

3. **CAPITOLO II CONTRIBUITI - esistenti, ivi comprese tutte le strutture del centro sportivo.**  
Vengono inseriti nei contributi anche i pagamenti del centro sportivo?????????

Visto che lo statuto e regolamento sono stati stravolti nei contenuti si chiede di annullare l'assemblea per dare la possibilità ai Consorziati (Larga Maggioranza) di essere informati in tal senso, convocando una riunione tematica”.

Il Presidente rappresenta ai colleghi che ha inviato alcune mail di riscontro al Sig. Caratelli ma che non ritiene opportuno trascriverle sia perché già note -per averle inviate p.c. a tutti-, sia perché non influenti ai fini dell'esame delle richieste.

**Per quanto riguarda i punti 1, 2 e 3 la Commissione invita a consultare le considerazioni fatte per la richiesta del Sig. Boccagna.**

**Quanto alla maggioranza necessaria per la validità delle assemblee precisa che, il quorum costitutivo (numero minimo dei partecipanti all'assemblea) è stabilito dall'articolo 16 del vigente statuto mentre il quorum deliberativo (ai fini della validità delle deliberazioni) è stabilito nell'articolo 18.**

#### **8° Proposta della Commissione di Vigilanza**

**Su proposta della Commissione di Vigilanza, la commissione revisione statuto recepisce e concorda la seguente integrazione all'art. 7 comma 4:** *Sempre nel rispetto di tale rapporto potranno derogare dal limite di 400 mq di superficie coperta solo eventuali edifici da costruire su iniziativa del Consorzio e di incremento delle dotazioni comuni*, ed infine edifici proposti da privati che presentino lievi eccedenze di superficie coperta dovuti a particolari situazioni ambientali valutati tali dal Consiglio di Amministrazione su parere della Commissione di Vigilanza.

**Il Consiglio di Amministrazione, esaminata la richiesta del Sig. Caratelli e la proposta della Commissione di vigilanza, visto i pareri espressi dalla Commissione revisione statuto, all'unanimità li condivide pienamente ambedue.**

**A conclusione della trattazione delle proposte il CdA provvederà ad integrare la bozza dello Statuto da sottoporre all'esame ed approvazione dell'Assemblea del 24 p.v. -Verrà pubblicata sul sito per la opportuna preventiva e tempestiva visione-.**

Alle ore 16:25 esaurita la trattazione dei punti all'O.d.g. il Presidente dichiara sciolto il Consiglio previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

**Il Presidente**

Fto Antonio Cocco

**Il Segretario**

Fto Alessia Tassone

#### **I Consiglieri**

Francesco Paolo Gargiulo

Modica Giorgio

Pesce Mario

Rastelli Alfredo

Regoli Claudio