

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

L'anno 2017, il giorno **9 del mese di giugno**, alle ore 21:00 si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea Ordinaria del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, presso i locali - in Via di Torre Gaia, 120- , per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1. Approvazione Bilancio consuntivo al 31.12.2016 e deliberazioni conseguenti sulla destinazione del risultato d'esercizio**
- 2. Indicare la data per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e nomina Commissione elettorale**
- 3. Nomina componenti Commissione di garanzia – previa riapertura termini di presentazione delle candidature**
- 4. Nomina Revisori dei Conti - previa riapertura termini di presentazione delle candidature**
- 5. Informativa preaccordo con il gestore del centro sportivo per la cessazione anticipata del contratto di locazione e proposta di affidamento al nuovo gestore.**

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

- l'Assemblea è stata regolarmente convocata per il giorno 8 giugno, alle ore 23:50 in prima convocazione e per oggi alle ore 21:00 in seconda convocazione, sempre nello stesso luogo; - (relativo avviso affisso all'Albo della Sede del Consorzio in data 9 maggio scorso e inviato ai Consorziati nei tempi prescritti dall'articolo 15 dello Statuto consortile vigente)-
- la prima convocazione è andata deserta;
- all'apertura della seduta sono presenti n. 105 Consorziati, di cui n. 53 rappresentati per delega, (regolarmente iscritti a norma di legge e di statuto) per 126,38 millesimi di proprietà (allegato A).** Nel corso della riunione saranno aggiornati i dati dei presenti.
- sono presenti per il Consiglio di Amministrazione: il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo ed i consiglieri Nicola Guagnano, Giorgio Modica, Mario Pesce, e Claudio Regoli;
- sono presenti i Revisori dei Conti: Umberto Alviti e Grazia Bandiera;

DICHIARA

alle ore 21:29 l'Assemblea validamente costituita – art. 16 Parte I dello Statuto- e valida a deliberare sul sopra riportato ordine del giorno.

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

Prima di iniziare la discussione sui punti all'ordine del giorno, il Presidente come al solito, invita i presenti ad:

- attenersi scrupolosamente agli argomenti posti all'o.d.g.;
- effettuare interventi concisi e non ripetitivi in modo di dare la possibilità a tutti di intervenire.

Ciò premesso il Presidente passa all'esame dei punti all'o.d.g.

1) Approvazione Bilancio consuntivo al 31.12.2016 e deliberazioni conseguenti sulla destinazione del risultato d'esercizio

Il Presidente ringrazia i presenti per la partecipazione, e, scusandosi per il ritardo dell'avvio 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, illustra comunque brevemente il bilancio consuntivo 2016, la cui bozza è stata approvata all'unanimità dal C.d.A. del 4 Aprile u.s.

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 a disposizione in segreteria - a esporre, altrettanto sinteticamente i chiarimenti che desiderano avere. Quindi, con l'ausilio del dott. Carmine Vox, dà lettura della relazione.

Evidenzia sinteticamente le singole voci del bilancio, le destinazioni delle spese effettuate, i ricavi e la relativa situazione finanziaria dalla quale emerge la **diminuzione delle morosità con un recupero di quelle relative agli anni precedenti (ad esclusione dell'anno 2016) per € 118.975,78 (incrementato ad oggi di circa 10.000,00 euro)** e si è evidenziata la riscossione dei contributi complessivi incassati- con riduzione dei Crediti verso i consorziati - per € 814.036,43

Interventi che si sono resi necessari nell'anno 2016 con utilizzo del fondo oneri:

- manutenzione, completamento dell'accesso pedonale previa installazione, a ridosso del cancello, di una barriera (Via Grotte Celoni - accesso su Via di Torre Gaia) per snellire i tempi di accesso e ridurre l'eccessiva manutenzione al pesante cancello, l'implementazione del software per gestire il controllo degli accessi all'interno del Consorzio €5.819,40;
- completamento del passaggio pedonale per l'accesso all'Università di Tor Vergata ed Orto Botanico e sistemazione del giardino intercondominiale Via Gravina di Puglia, per un totale di € 6087,80. Importo non inserito nel bilancio di previsione, ma sostenuto prelevandolo dal fondo oneri di urbanizzazione incrementato, con l'utile dell'anno 2015, di € 13.608,65;
- il rifacimento di alcuni tratti di pavimentazione stradale per € 15.000,00 e del fognolo per l'intasamento del collettore fognario che immette su Via di Grotte Celoni, € 1.586,00.
- Tra le entrate si evidenzia quella relativa all'utilizzo della fontanella ecologica (che ha completamente coperto i costi dell'utenza idrica, e delle tessere, per € 1.516,00) e quella del risarcimento per la conclusione della vertenza con la C.P.C. - ditta che ha costruito il Centro Sportivo- € 9.603,80.

Un analitico prospetto espone l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione che ogni anno vengono destinati al fondo.

Al termine della presentazione si rileva che **il risultato d'esercizio**, con le destinazioni delle spese effettuate rispetto ai ricavi, **presenta un avanzo di gestione di € 112.512,59**

Il suddetto avanzo di gestione determinato in € 112512,59= risulta per differenza tra costi e ricavi di competenza, come da conto economico.

Si propone l'accantonamento ad un fondo rischi per l'importo di € 55.000,00 per far fronte agli interventi che si renderanno necessari se avrà seguito la conclusione della trattativa in corso con l'attuale gestore del Centro Sportivo - come deliberato specificatamente nell'assemblea del 25/11/2016- (di cui tra l'altro ci informerà nel corso della riunione il Presidente della soc. Torre Gaia srl.) .

A seguito di quanto concordato nelle riunioni del CdA, il Presidente chiede ed invita l'Assemblea a destinare la differenza dell'avanzo di gestione al fondo oneri di urbanizzazione.

Prima di continuare, chiede la parola il Sig. Petri perché ritiene necessario, essendo il suddetto importo parte del bilancio, avere chiarimenti dal Presidente della Torre Gaia srl in ordine a quanto previsto al punto 5 all'o.d.g.

In via preliminare interviene il sig. Tucci che rimane sorpreso in merito all'applicazione del criterio della doppia delega, a suo avviso illegittimo, tanto che tale situazione porterebbe alla nullità della votazione con conseguente annullamento dell'Assemblea.

Replica il presidente Cocco facendo presente che tale criterio viene seguito in applicazione delle norme del nuovo statuto e previo informale parere dello studio del consulente del consorzio l'Avv. Cancrini.

Il Sig. Petri intende sapere se la Sig.ra Bandiera ed il Sig. Del Duca sono portatori di deleghe in quanto per gli incarichi conferiti è preclusa per loro tale possibilità, non ci risulta essere così, ma comunque una delle due persone indicate non è portatrice di delega.

Prende la parola il Dott. Vox Carmine, segretario dell'Assemblea e responsabile della consulenza amministrativa e contabile del Consorzio, il quale dà lettura della relazione allegata al fascicolo di Bilancio 2016 e ne illustra sinteticamente le voci, le destinazioni delle spese effettuate, i ricavi e la relativa situazione contabile dalla quale, come detto, si evidenzia un avanzo di gestione di € 112.512,59.

Evidenzia inoltre le singole voci significative che lo compongono con l'ausilio dei relativi allegati che illustrano sinteticamente anche la relativa situazione finanziaria dalla quale emerge la diminuzione delle morosità, la riduzione dei crediti per contributi ante 2016 per un importo di € 118.975,78.

Nel bilancio è stata inserita la copertura della perdita della Società Sportiva relativa all'anno 2015 pari ad € 30.838,25 in applicazione della normativavigente.

Il Presidente Cocco, prima di continuare la discussione sul bilancio consuntivo 2016 chiede ai Revisori dei Conti di relazionare in ordine all'attività svolta.

Interviene il la Sig.ra Grazia Bandiera che legge la relazione al bilancio, nella quale viene evidenziata la correttezza delle voci iscritte sia sullo stato patrimoniale, sia sul conto economico sia, infine, sulle schede allegate nelle quali sono descritti alcuni valori significativi. **(Allegato B)**.

Terminato l'intervento il Presidente apre la discussione sul bilancio ed invita i presenti ad effettuare osservazioni per acquisire i necessari chiarimenti.

Interviene il Sig. Caratelli che chiede al relatore del bilancio, l'entità degli oneri di urbanizzazione introitati per l'anno 2016 e viene soddisfatto.

Successivamente interviene il Sig. Petri che intende ottenere chiarimenti in merito alla destinazione di parte dell'avanzo di gestione per € 55.000 a titolo di buonuscita a favore dell'attuale gestore, facendo presente che sarebbe opportuno valutare la possibilità di attendere la scadenza del contratto prevista per l'anno 2018 onde risparmiare l'importo della buona uscita. Sempre Petri presenta perplessità in merito alle difficoltà incontrate dal futuro gestore per ottenere la fideiussione bancaria nonostante questi sia disponibile a versare alla sottoscrizione del contratto € 50.000,00 e chiede informazioni sulla struttura amministrativa della società che sottoscriverà il nuovo contratto.

A questo punto prende la parola il Sig. Zacchigna, presidente della società Torre Gaia srl, informando i presenti della necessità e dell'urgenza nel procedere alla definizione della vecchia posizione contrattuale ed all'attivazione della nuova gestione in quanto la società, essendo in deficit

strutturale per l'insufficienza dell'unica fonte di finanziamento deve immediatamente trovare soluzioni alternative all'attuale gestione che rischia di compromettere anche la posizione fiscale già dichiaratamente rilevata come società di comodo e quindi soggetta a possibili accertamenti. La soluzione prospettata dal consiglio di amministrazione, nel medio termine, consentirebbe di eliminare il deficit strutturale con la copertura dei costi di gestione e successivamente tra due anni, venendo meno l'impegno verso la banca mutuataria in seguito all'estinzione del mutuo, permetterebbe il graduale rimborso dei finanziamenti ottenuti. Tutta l'operazione si concentra su un esborso immediato di € 55.000 a titolo di buonuscita che sarebbe recuperabile nel breve termine con i maggiori canoni di locazione. A questo punto il Sig. Zacchigna legge ai presenti una relazione informativa sulla situazione della società e sulle modalità che saranno applicate nella stipula dell'accordo contrattuale con il nuovo gestore **che viene integralmente allegata al presente verbale (Allegato C).**

Interviene il sig. Petri che contesta la passata gestione per aver omesso di rinnovare la fideiussione, che poteva essere escussa quando il vecchio gestore ha commesso irregolarità nei pagamenti, consentendo così di evitare il ricorso alle vie giudiziarie per ottenere il rilascio dell'immobile ed il recupero dei crediti.

Inoltre, sempre Petri, presenta perplessità sull'affidabilità del nuovo gestore che non è in grado di produrre la fideiussione richiesta, ma interverrà con un versamento di € 50.000,00 a garanzia, in cambio dell'affidamento su un bene del valore di cinque milioni di euro.

Interviene il sig. Alviti che insiste sulla necessità di capire le ragioni per cui la banca non ha ancora concesso la fideiussione al nuovo gestore.

Infine, il responsabile della nuova gestione, invitato a parlare dal Sig. Zacchigna, presenta la nuova struttura ed il programma di sviluppo che intende realizzare, sottolineando che le continue richieste di interventi finanziari a fronte del rilascio della fideiussione di € 50.000, e la necessità temporale di definire il rapporto con la società proprietaria dell'immobile, lo hanno indotto ad offrire un deposito cauzionale disponibile immediatamente sin dalla stipula del contratto di locazione.

Infine Petri appare critico sulla struttura societaria - una società a responsabilità limitata semplificata - che dovrà gestire l'attività, in quanto, oltre ad essere di nuova costituzione, non presenta, vista la sua struttura giuridica, sufficienti garanzie nei confronti della proprietà dell'immobile.

Infine Petri afferma che dovendo votare il bilancio e la delibera inerente la destinazione dell'avanzo di gestione, voterà contro, perché non concorda con l'assegnazione della buonuscita all'attuale gestore.

Cessati gli interventi e prima della votazione, il Presidente Cocco procede alla nomina degli scrutatori. Vengono nominati ed eletti i Sigg.ri:

Galeotti Angelo, Ortiz Giovanna e Sorci Primo,

Dichiara quindi aperta la votazione per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2016 ed invita l'Assemblea ad approvarlo con la destinazione dell'avanzo di gestione, come sopra specificato.

Si passa alla votazione per appello nominale -approvazione bilancio e destinazione avanzo di gestione -come sopra specificato-.

Di seguito si riportano i risultati della votazione:

Presenti:	n. 56	per un totale di millesimi	84,05
Deleghe:	n. 55	per un totale di millesimi	46,32
Usciti:	n. 1	per un totale di millesimi	0,48
Votanti	n. 110	per un totale di millesimi	129,89

Favorevoli: n. 103 per un totale di millesimi 124,74
Astenuti: n. 5 per un totale di millesimi 3,43
Contrari: n. 2 per un totale di millesimi 1,72

L'assemblea approva ad ampia maggioranza il **bilancio consuntivo 2016** - come su riportato - (Allegato D).

2 . Rinnovo del Cda: nomina Commissione elettorale

Il Presidente ricorda all'Assemblea che a maggio è scaduto il mandato del Consiglio di Amministrazione in carica e, conseguentemente, si dovrà procedere alla elezione di quello nuovo, (considerato che anche e soprattutto per tale motivo era stata convocata la precedente assemblea per il 28 aprile scorso, andata deserta).

Avendo calcolato i tempi tecnici necessari si è deciso di sottoporre all'approvazione della Assemblea le seguenti due possibili date per lo svolgimento delle operazioni -elezioni-:

PRIMA IPOTESI - il giorno 16 luglio 2017 (- se si vuole procedere con urgenza nonostante il pieno periodo di ferie ! -)

a/1- Presentazione delle candidature entro le ore 18:00 del 30 Giugno 2017-

a/2-Verifica candidature entro il 5 Luglio 2017-

a/3-Affissione lista dei candidati, all'albo del Consorzio, nelle bacheche e sul sito internet, il 7 luglio 2017

SECONDA IPOTESI - il 17 settembre (subito dopo il rientro dalle ferie della maggior parte dei consorziati).

b/1) – Presentazione delle candidature entro le ore 18:00 del 1 settembre 2017

b/2)- Verifica candidature entro il 6 settembre 2017

b/3- Affissione lista dei candidati, all'albo del Consorzio, nelle bacheche e sul sito internet, 8 settembre 2017.

Seggio elettorale -Via Torre Gaia 19- segreteria-: Apertura seggio dalle ore 8:00 alle 20:00 data elezioni.

Il Presidente, allo scopo di facilitare le operazioni di voto, invita i presenti ad esprimere per alzata di mano la preferenza in ordine alle suddette date.

Tutti hanno ritenuto opportuno fissare le operazioni indicate nella suddetta seconda ipotesi: svolgimento operazioni di voto -elezioni- il 17 settembre 2017.

Fissati i predetti termini e considerato che bisogna nominare anche la **commissione elettorale**, composta da tre elementi effettivi e tre supplenti, il Presidente informa che hanno offerto la propria disponibilità al riguardo:

1-Tucci Euclide

2-Manfrida Antonio

3-Sorci Primo

4-Muraca Serafino

5- Della Rocca Angelo

Tanto premesso l'Assemblea è invitata a votare il suddetto calendario delle operazioni, e l'elezione dei candidati alla Commissione elettorale.

Risultati della votazione:

Presenti:	n. 55	per un totale di millesimi	83,57
Deleghe:	n. 55	per un totale di millesimi	46,32
Usciti:	n. 0	per un totale di millesimi	0,00
Votanti	n. 110	per un totale di millesimi	129,89
Favorevoli:	n. 109	per un totale di millesimi	129,05
Astenuti:	n. 1	per un totale di millesimi	0,84
Contrari:	n. 0	per un totale di millesimi	0,00

L'Assemblea, approva ad ampia maggioranza.

3. Nomina componenti commissione di garanzia

Dovendosi procedere alla rielezione della Commissione di Garanzia, è stata data notizia ai Consorziati interessati, con nota prot. n° 244/17 del 4 maggio, di presentare la candidatura entro il 16 maggio 2017 alle ore 18:00.

Entro tale data sono state acquisite le seguenti candidature: elenco allegato alla convocazione.

JATOSTI Garibaldo

GIULIANI Angelo

DIMASI Pasquale detto Lino

PASSARETTI Guido

BOLDORINI Roberto

Il Presidente ringrazia la Commissione uscente per la presenza e l'assolvimento del proprio compito e, considerato che il numero dei candidati è pari a quello dei componenti (cinque), invita i presenti, se sono d'accordo alla votazione per chiamata nominale.

Tutti concordano, e quindi si procede alla votazione per l'elezione dei componenti la Commissione di Garanzia.

Presenti:	n. 55	per un totale di millesimi	83,57
Deleghe:	n. 55	per un totale di millesimi	46,32
Usciti:	n. 8	per un totale di millesimi	5,03
Votanti	n. 102	per un totale di millesimi	124,86
Favorevoli:	n. 96	per un totale di millesimi	121,62
Astenuti:	n. 3	per un totale di millesimi	1,36
Contrari:	n. 3	per un totale di millesimi	1,88

Risultano quindi eletti, ad ampia maggioranza, tutti i suddetti componenti della Commissione di garanzia.

4. Nomina revisori dei conti

Il Presidente rappresenta che, come anticipato nella nota informativa allegata alla convocazione, essendo scaduto il mandato di durata in carica dei Revisori dei Conti si dovrà procedere alla rielezione dei nuovi Componenti. A tale scopo, con nota del 4 maggio scorso, prot. n° 244/17, è stata data notizia a tutti i Consorziati interessati di presentare la candidatura entro il 16 maggio 2017 alle ore 18:00. Entro tale data sono state acquisite le seguenti candidature:

ALVITI Umberto, BANDIERA Grazia e GENTE Rossana Patrizia

Il Presidente ringrazia per il lavoro svolto i due componenti, che hanno già fatto parte della attuale commissione e, per la disponibilità, la nuova; propone quindi all'assemblea la loro elezione.

Si passa alle operazioni di voto.

Presenti:	n. 55	per un totale di millesimi	83,57
Deleghe:	n. 55	per un totale di millesimi	46,32
Usciti:	n. 4	per un totale di millesimi	2,63
Votanti	n. 106	per un totale di millesimi	127,26
Favorevoli:	n. 106	per un totale di millesimi	127,26
Astenuti:	n. 0	per un totale di millesimi	0,00
Contrari:	n. 0	per un totale di millesimi	0,00

L'assemblea approva all'unanimità l'elezione dei revisori dei conti: Alviti Umberto, Bandiera Grazia e Gente Rossana Patrizia.

5. Informativa preaccordo con il gestore del centro sportivo per la cessazione anticipata del contratto di locazione e proposta di affidamento al nuovo gestore.

La prevista informativa è stata già data dal presidente Zacchigna nel corso della discussione del 1° punto all'ordine del giorno, quindi non avrà seguito la ripetizione della prevista informativa al riguardo.

Alle ore 23:25, l'assemblea è sciolta.

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

Il Segretario
F.to Carmine Vox

Ingresso Assemblea

Assemblea del 09/06/2017 ore 21:00

Nominativo	Millesimi	Delega	Mill Delega	Mill TOT.	VOTO
ALVITI UMBERTO	0.48	LO PICCOLO GIUSEPPA	0.50	1.52	
		DAVI' IRENE	0.54		
BERTINI ROBERTO	0.55		0.00	0.55	
BILARDI CARLO	0.97	SPESCHA MAURO	0.55	1.52	
BIRARDA VANDA	0.59	DAVI' DAVIDE	0.54	1.67	
		PIERGENTILI LUCIANO	0.54		
BOLDORINI ROBERTO	0.44	PIERI NILO	0.47	1.36	
		TESTANI FRANCO	0.45		
CACACE GIUSEPPINA	0.45	MONTEGIORGI FRANCESC	0.58	1.52	
		POLI CARLA	0.49		
CARATELLI AUGUSTO	0.58		0.00	0.58	
CASSESE ELIA	0.56	CROCE CLAUDIA	0.00	0.56	
COCCO ANTONIO	2.67	BRANDIMARTE MARIA RI	2.44	5.99	
		COCCO EMANUELA	0.88		
CONGR.MISS.SERVI DEI POVERI	5.08	PADRE ROMAIN	0.00	5.08	
CONGREGAZIONE MISS. DELL'IMMACOLA	6.22	MAPELLI ANTONIA	0.00	6.22	
CONGREGAZIONE SUORE ANGELICHE S.	13.46	IVANA RAITANO	0.00	13.46	
COTTONE GIROLAMO	0.65	GUARINO ALDO	0.64	2.11	
		MANFRIDA ANTONIO	0.82		
CURCI FRANCESCO	0.47	D'AMICO IMMA	0.47	1.42	
		FABI ROSA	0.48		
DE MAIO CARLA	0.88	DE MAIO CLAUDIO	1.32	2.68	
		DE MAIO MARCO	0.48		
DE MAIO MATILDE	0.51	PEROTTI SARA	0.46	1.42	
		PEROTTI ALESSIA	0.45		
DE.FA. COSTRUZIONI S.R.L.	1.92		0.00	1.92	
DEL DUCA VINCENZO	0.56	SPAZIANI CARLO	0.63	1.82	
		BIONDI MARIO	0.63		



Nominativo	Millesimi	Delega	Mill Delega	Mill TOT. VOTO
DELLA ROCCA ANGELO	0.59		0.00	0.59
DI DIO ROSSO ROBERTO	0.62	MARCELLI LUIGI	0.82	1.44
DIMASI ROSALBA	0.49	DE MATTHAEIS FRANCES	0.48	1.45
		DELRENO GIUSEPPE	0.48	
FABRICA IMMOBILIARE SOC. GESTIONE	21.94	CECCAROLI ALESSANDRO	0.00	21.94
GALASSO GAETANO	0.56	GUARINO DANIELA	1.28	1.84
GALEOTTI ANGELO	0.55	GALEOTTI DANILO	0.50	1.05
GARGIULO FRANCESCO PAOLO	0.47	VISCIO LUCIA	1.17	2.50
		FRANCA PAOLA	0.86	
GUAGNANO NICOLA	0.50	CESTARI PIERANNA	2.74	5.69
		CAPONE ERNESTO GIOVA	2.45	
LAMESA CARLO	0.58		0.00	0.58
LIJOI GIUSEPPE	0.49	PESCE LORENZO	0.47	1.43
		IOVANNITTI ANNA MARI	0.47	
MARCOCCIA PAOLA	0.54	ZUCCARI CARLO	0.00	0.54
MARINI DANIELA	0.82	ASCIONE LUIGI	0.40	1.22
MENCIOTTI FRANCESCO	0.98	MANFRIDA EMANUELA	0.65	2.40
		BOTTIGLIONE NUNZIO	0.77	
MINORI MARIA GABRIELLA	0.73	D'IPPOLITO GABRIELE	0.00	0.73
MODICA GIORGIO	0.52	PASTORE ROBERTO	1.80	4.27
		BERTUZZI LINO	1.95	
ORTIZ GIOVANNA	0.45		0.00	0.45
PALMIERI LUIGI	0.70	LO PARO GIUSEPPA	0.41	1.56
		DAVI' ROSOLINO	0.45	
PASSARETTI GUIDO	0.47	BAVA RAFFAELE	0.52	1.50
		NAPOLITANO BARRETTA	0.51	
PEROTTI VANDA	0.41		0.00	0.41
PESCE MARIO	0.82	PANAIOLI MIRELLA	3.43	7.14
		PIETROBONO BARBARA	2.89	



Nominativo	Millesimi	Delega	Mill Delega	Mill TOT. VOTO
PETRI MANUELE GORDON	0.84	PETRI GIAMPAOLO	0.00	0.84
REGOLI CLAUDIO	0.64	DE ROBERTIS EMILIA	0.82	1.46
RONDINONE ANDREA	0.50		0.00	0.50
RUGGIERO GIUSEPPE	0.46	CASALVIERI GENNARO	0.53	0.99
SERRANO' MARIA TINDARA	0.65	COLETTA ANGELO	0.00	0.65
SILM SRL	2.37		0.00	2.37
SIMONI CLAUDIO	0.88	ALBERGGER BENJAMIN	0.00	0.88
SORCI PRIMO	0.51	SORCI FEDERICO	0.42	1.54
		BONFIGLI SILVANO	0.61	
TESTA GIORGIO	0.74	TESTA FILIPPO	0.51	1.88
		NOBILE MARIO	0.63	
TIBERTI MAURIZIO	0.59		0.00	0.59
TUCCI EUCLIDE	0.80		0.00	0.80
VADACCHINO IRENE	0.61	GIOVINAZZO RAFFAELE	0.47	1.08
VALENTE PASQUALE	0.53	FERRITTO BENITO	0.40	1.30
		VALENTE GIANCARLO	0.37	
ZACCHIGNA CLAUDIO	0.55	MATTEODA CLAUDIO	0.82	1.37

Presenze: **52** Mill. Presenti **80,94** Deleghe **53** Mill. Deleghe **45,44** TOTALE **105** Mill. TOT **126,38**



Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia

BILANCIO AL 31/12/2016

oooooooooooo

Relazione dei revisori

All'Assemblea dei Consorziati del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio del Consorzio al 31/12/2016

La responsabilità della redazione del bilancio compete al Consiglio di Amministrazione.

E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

L'esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione contabile.

In conformità ai predetti principi la revisione è stata svolta al fine di acquisire gli elementi necessari per accertare se il bilancio di esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile .

Dal 2012 l'amministrazione ha provveduto ad effettuare i pagamenti esclusivamente a mezzo bonifico bancario, amplificando così i principi di trasparenza contabile.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale:

Sono state effettuate verifiche a campione.

Le dichiarazioni fiscali sono state regolarmente presentate come pure i relativi versamenti.

A nostro giudizio il soprammenzionato bilancio nel suo complesso è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico.

Dai controlli svolti non sono emerse irregolarità.

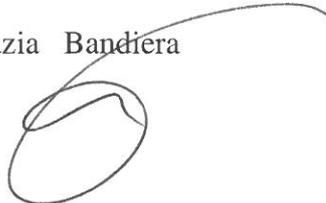
Riteniamo che l'attività svolta dal del Consiglio di Amministrazione meriti l'approvazione.

Roma, 15/05/2016

I revisori

Umberto Alviti

Grazia Bandiera



Intervento del Presidente della Società Sportiva Torre Gaia S.r.l. all'Assemblea dei
Consortiati del 09-06-2017

Come a voi noto, in seguito alle numerose lamentele da parte dei Consortiati relative alla gestione del Centro Sportivo e le conseguenti problematiche economiche derivanti dalla diminuzione dei frequentatori del Centro che hanno prodotto negli ultimi anni una perdita strutturale della Società, protrattasi, tra l'altro, anche per l'esercizio 2016, ha fatto sì che l'impegno del CdA della Torre Gaia fosse indirizzato alla ricerca di un nuovo gestore.

A tal fine, come definito nel mandato conferito dai Consortiati nelle precedenti Assemblee si è proceduto ad una serrata trattativa con l'attuale gestore onde giungere ad un accordo bonario per il rilascio anticipato del Centro, nonché alla ricerca e successiva scelta di un potenziale nuovo gestore al fine di garantire, sia l'efficacia sotto il profilo operativo, sia l'esigenza economica in grado di assicurare gli introiti necessari a coprire gli impegni della Società (Mutuo, Imu, Manutenzioni straordinaria, etc.).

Per quanto riguarda la trattativa con l'attuale gestore, dopo numerosi e faticosi incontri, si è giunti ad un accordo condiviso, tombale e senza diritto di rivalsa per entrambe le parti, che prevede la volontà di sciogliere consensualmente il contratto in essere con la Torre Gaia, avente come scadenza naturale il 31-08-2018, con la corresponsione di €40.000 (oltre alla restituzione delle ultime due mensilità se corrisposte) e previa visione dello stato degli immobili al fine di poter accertare l'assenza di danni strutturali. La transazione diventa onnicomprensiva di ogni reciproca posizione debitoria/creditoria delle Parti, ivi compreso il credito della Torre Gaia iscritto in bilancio per €11.072/00.=(euroundicimila072/00).

Per quanto riguarda la scelta del nuovo gestore, dopo un'accurata ricerca, si è giunti, con delibera a maggioranza del CdA della Torre Gaia e con la successiva ratifica, a maggioranza, del CdA del Consorzio, alla scelta dell'Hyperion, società sportiva presente nel territorio, frequentata anche da numerosi consortiati, con un canone annuale di €90.000 più IVA ed una fideiussione bancaria di € 50.000 a prima richiesta da rilasciare alla firma del contratto, in adempimento a quanto stabilito nell'Assemblea dei Consortiati del 25-11-2016 e successivo verbale del CdA del Consorzio del 24-01-2017. Al riguardo si evidenzia che le esigenze di organizzare in tempo utile le attività estive e della prossima stagione collidono con l'iter procedurale della banca per la concessione della fideiussione richiesta. Per ovviare a tale difficoltà, al fine di chiudere l'accordo nei tempi previsti, l'Hyperion S.r.l.s si è resa disponibile all'effettuazione di un deposito cauzionale pari a €50.000, da versare a favore della Torre Gaia S.r.l tramite assegno circolare, a garanzia degli adempimenti contrattuali, in alternativa alla fideiussione bancaria.

A seguito di quanto su esposto, ritenuto il deposito cauzionale garanzia idonea al pari della fideiussione bancaria a prima richiesta, ed avendo acquisito la disponibilità dell'attuale gestore al rilascio del Centro Sportivo alle suddette condizioni nonché la disponibilità del potenziale gestore al subentro contestuale alla riconsegna degli immobili ed avendo ricevuto dall'Hyperion la documentazione richiesta, stiamo procedendo alla formalizzazione del cambio di gestione.

Infine, ritengo opportuno informare l'Assemblea che a causa delle perdite di esercizio verificatesi negli ultimi anni, la Torre Gaia S.r.l. è stata classificata dall'Agenzia delle Entrate come "Società di comodo". Conseguentemente, anche per ovviare a tale condizione, si rende necessario procedere al più presto ad un cambio di gestione che sia in grado di garantire almeno l'autosufficienza economica della Torre Gaia S.r.l. Relativamente alla suddetta problematica fiscale, si evidenzia che, qualora si rendesse necessario, la Torre Gaia S.r.l si attiverà per dimostrare le ragioni oggettive che hanno determinato lo scostamento dei risultati di bilancio rispetto ai parametri previsti dall'Agenzia delle Entrate.


(Claudio Zacchigna)

BILANCIO 4 SEZIONI

ESERCIZIO 2016

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

PASSIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	
13		IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	1.153.356,38	41		CAPITALE E RISERVE	1.005.112,34	
13.01		TERRENI E FABBRICATI	931.480,03	41.01		CAPITALE E RISERVE	1.005.112,34	
13.01.01		Terreni edificabili	233.686,42	41.01.01		Capitale sociale	954.163,87	
13.01.11		Costruzioni leggere	4.880,90	41.01.05		Riserva da rivalutazioni	50.948,47	
13.01.51		Altri terreni e fabbricati	692.912,71	43		RISULTATI DELL'ESERCIZIO	186.488,55	
13.03		IMPIANTI E MACCHINARI	117.587,13	43.01		RISULTATI PORTATI A NUOVO	186.488,55	
13.03.01		Impianti di condizionamento	2.886,00	43.01.09		Avanzo utili	186.488,55	
13.03.21		Impianti specifici	114.701,13	51		FONDI RISCHI E ONERI	311.412,76	
13.07		ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	104.289,22	51.05		ALTRI FONDI RISCHI E ONERI	311.412,76	
13.07.01		Mobili e arredi	3.098,74	51.05.05		Fondo oneri urbanizzazione	239.309,82	
13.07.05		Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	5.326,94	51.05.23		Fondo perdite su contributi esattoriali	72.102,94	
13.07.51		Altri beni materiali	95.863,54	53		FONDO T.F.R.	147.791,31	
15		IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	60.000,00	53.01		FONDO T.F.R.	147.791,31	
15.01		PARTECIPAZIONI IMMOBILIZZATE	60.000,00	53.01.01		Fondo T.F.R.	147.791,31	
15.01.01		Partecipazioni in imprese controllate	60.000,00	57		DEBITI COMMERCIALI	125.282,16	
27		CREDITI VARI	1.556.646,11	57.01		FATTURE/NOTE CREDITO DA RICEVERE	10.335,16	
27.01		ANTICIPI A FORNITORI	7.954,45	57.01.01		Fatture da ricevere da fornitori terzi	10.335,16	
27.01.51		Anticipi diversi	7.954,45	57.03		FORNITORI	114.947,00	
27.05		CREDITI VARI V/TERZI	1.548.691,66	57.03.01		Fornitori terzi Italia	114.947,00	
27.05.51		Crediti vari v/terzi	1.548.691,66		4	ACEA ENERGIA S.p.A.	1.860,35	
	3	Crediti consortili anni precedenti	265.134,49		11	ANTONIO TETI	878,40	
	4	Crediti per multe iscritte a ruolo	19.806,42		140	ATLANTA 2008 SOC.COOP. A R.L.	43.493,00	
	13	Crediti per polizza TFR	76.005,00		104	CARTASI SPA	57,38	
	2	Crediti v/Torre Gaia srl	945.639,27		18	ENI S.P.A.	542,72	
	15	Crediti v/consorzati 2015	73.367,13		1	ISTITUTO DI VIGILANZA DELL'URBE	55.292,55	
	16	Crediti v/consorzati 2016	168.739,35		169	ITALTECNICA S.R.L.	515,45	
31		DISPONIBILITA' LIQUIDE	258.711,39		117	LOGATEK S.R.L.	119,12	
31.01		BANCHE C/C E POSTA C/C	241.148,24		64	M&P IMPIANTI SRL	4.666,50	
31.01.01		Banca c/c	239.791,96		80	POLIEDIL S.A.S. DI NICOLO' DELFIN	6.892,43	
	1	Banca di Credito Coop.Roma	239.791,96		114	TELECOM ITALIA S.P.A	629,10	
31.01.21		Posta c/c	1.356,28	59		CONTI ERARIALI	3.117,02	
31.03		CASSA	17.563,15	59.03		ERARIO C/SOSTITUTO D'IMPOSTA	3.083,75	
31.03.03		Cassa contanti	17.563,15	59.03.01		Erario c/ritenute su redd.lav.dipend.e ass	2.728,42	
39		RATEI E RISCONTI ATTIVI	3.838,79	59.03.03		Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	230,00	
39.01		RATEI E RISCONTI ATTIVI	3.838,79	59.03.13		Erario c/imposte sostitutive su TFR	125,33	
39.01.03		Risconti attivi	3.838,79	59.07		ERARIO C/IMPOSTE	33,27	
57		DEBITI COMMERCIALI	443,09	59.07.01		Erario c/IRES	33,27	
57.03		FORNITORI	443,09	61		ENTI PREVIDENZIALI	7.307,46	
57.03.01		Fornitori terzi Italia	443,09	61.01		ENTI PREVIDENZIALI	7.307,46	
	25	ACEA ATO 2 S.P.A.	443,09	61.01.01		INPS dipendenti	7.172,00	
59		CONTI ERARIALI	574,98	61.01.05		INAIL dipendenti/collaboratori	9,98	
59.05		ERARIO C/RIT. SUBITE E CREDITI D	245,41	61.01.06		INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)	125,48	
59.05.31		Erario c/crediti d'imposta vari	245,40	63		ALTRI DEBITI	1.134.546,55	
59.05.41		Altre ritenute subite	0,01	63.05		DEBITI VARI	1.134.546,55	
59.07		ERARIO C/IMPOSTE	329,57	63.05.01		Depositi cauzionali ricevuti	40.696,55	
59.07.03		Erario c/IRAP	329,57		2	Depositi cauzionali affitti	1.033,00	
					1	Depositi cauzionali ricevuti	21.286,28	
					3	Depositi conformità lavori ed impianti	18.377,27	
						63.05.51	Debiti diversi verso terzi	1.093.850,00
					2	Debiti v/Consorzati per anticip.	1.093.850,00	
		Totale Attivita'	3.033.570,74			Totale Passivita'	2.921.058,15	
						Utile del periodo	112.512,59	

BILANCIO 4 SEZIONI

ESERCIZIO 2016

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

PASSIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
						Totale a pareggio	3.033.570,74

BILANCIO 4 SEZIONI

ESERCIZIO 2016

CONTO ECONOMICO

COSTI

RICAVI

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
75		ACQUISTI DI BENI	13.197,15	70		RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE	6.314,50
75.01		ACQUISTI PER PRODUZ.DI BENI E PE	9.320,67	70.01		VENDITE PRODOTTI FINITI E MERCI	6.314,50
75.01.05		Materiali di consumo vari guardiana	192,38	70.01.21		Telecomandi e badge	6.314,50
75.01.07		Telecomandi/Badge	3.667,96	73		ALTRI RICAVI E PROVENTI	899.603,96
75.01.21		Materiali consumo gestione giardini/par	5.460,33	73.01		PROVENTI DIVERSI	899.603,96
75.07		ACQUISTI DIVERSI	3.876,48	73.01.01		Proventi da immobili strumentali	18.526,58
75.07.05		Attrezzatura -516.46 ufficio	204,41	73.01.19		Sopravvenienze attive da gestione ordi	917,44
75.07.11		Attrezzatura minuta	59,98	73.01.20		Sopravv.attive da gestione ordin.non im	70,00
75.07.25		Materiali manutenzioni diverse	220,36	73.01.25		Contributi in conto esercizio	863.800,00
75.07.31		Cancelleria varia	3.285,23	73.01.27		Infrazioni Viabilità	782,50
75.07.51		Materiale vario di consumo	106,50	73.01.35		Arrotondamenti attivi diversi	1,69
76		ACQUISTI DI SERVIZI	110.109,51	73.01.51		Altri ricavi e proventi imponibili	10.041,30
76.09		COSTI PER UTENZE	43.147,83	73.01.53		Tessere fontanella	5.464,45
76.09.02		Spese telefoniche ordinarie	1.672,92	85		PROVENTI FINANZIARI	4.054,63
76.09.04		Spese telefoniche portineria	749,99	85.11		PROVENTI FINANZIARI VARI	4.054,63
76.09.09		fontanella	4.448,77	85.11.13		Interessi attivi su c/c bancari	1.348,44
76.09.11		Illuminazione strade e giardini	25.831,01	85.11.17		Interessi attivi diversi	2.706,19
76.09.13		Energia elettrica	2.814,82	87		PROVENTI STRAORDINARI	199,20
76.09.21		Acqua potabile	2.079,12	87.01		PROVENTI STRAORDINARI	199,20
76.09.23		Gas	1.189,70	87.01.51		Altri proventi straordinari	199,20
76.09.31		Pulizie ufficio sede	4.361,50				
76.11		MANUTENZIONI MACCHINARI E ATTR	38.039,68				
76.11.01		Manutenzioni impianti tecnologici	24.037,66				
76.11.03		Manutenzioni varie ed attrezzature/parc	10.019,08				
76.11.11		Canoni di manutenzione attrezzature	2.909,34				
76.11.27		Canoni di manutenz.attrezzature di terz	1.073,60				
76.13		MANUTENZIONE FABBRICATI	28.922,00				
76.13.01		Manutenzioni e ristrutturazioni sede/uff	4.305,82				
76.13.03		Manutenzione generale strade e dossi	840,00				
76.13.09		Segnaletica	4.890,17				
76.13.15		Riasfalto strade e dossi	7.174,21				
76.13.17		Manutenzione generale giardini e siepi	11.711,80				
77		GESTIONE VEICOLI AZIENDALI	366,00				
77.03		ESERCIZIO AUTOVETTURE E ALTRI V	366,00				
77.03.16		Altre spese veicoli aziendali non strum.	366,00				
78		PRESTAZIONI DI LAVORO NON DIPEN	13.410,06				
78.01		PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOM	13.410,06				
78.01.02		Consulenze ammin.e fiscali (ordinarie)	8.829,82				
78.01.03		Consulenze Tecniche	1.390,58				
78.01.05		Consulenze Legali	3.015,88				
78.01.21		Rimb.spese lavorat.autonomi afferenti	173,78				
79		SPESE AMMIN.,COMM. E DI RAPPRES	413.833,78				
79.01		SPESE COMMERCIALI E DI VIAGGIO	2.234,49				
79.01.11		Manifestazioni sociali e feste	2.234,49				
79.05		SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI	411.599,29				
79.05.01		Spese postali	1.131,11				
79.05.11		Altre spese amministrative	408,05				
79.05.21		Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	4.295,59				
79.05.31		Vigilanza	368.133,51				
79.05.33		Disinfestazione	31.415,00				
79.05.43		Valori bollati	133,54				
79.05.47		Abbattimento alberi,reimpianti e potatur	3.818,60				
79.05.51		Spese generali varie	2.263,89				

BILANCIO 4 SEZIONI

ESERCIZIO 2016

CONTO ECONOMICO

COSTI

RICAVI

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
81		COSTI PERSONALE DIPENDENTE	181.559,93				
81.01		COSTI PERSONALE DIPENDENTE	177.701,08				
81.01.01		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	126.988,81				
81.01.17		Contributi INPS dipendenti ordinari	36.800,03				
81.01.34		Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	11.460,98				
81.01.49		Premi INAIL	2.451,26				
81.03		COSTI DIVERSI PERSONALE DIPEND	3.858,85				
81.03.51		Altri costi per il personale dipendente	600,63				
81.03.53		Costi per servizi generalità dipendenti	3.258,22				
83		ONERI DIVERSI DI GESTIONE	36.214,42				
83.05		ONERI TRIBUTARI	5.039,00				
83.05.03		ICI/IMU/TASI	3.244,00				
83.05.21		Imposta di registro e concess. govern.	909,00				
83.05.49		Altre imposte e tasse deducibili	886,00				
83.07		ALTRI COSTI DI ESERCIZIO	31.175,42				
83.07.07		Sanzioni, penalità e multe	231,96				
83.07.15		Abbonamenti, libri e pubblicazioni	95,97				
83.07.21		Perdite su crediti	30.838,25				
83.07.25		Arrotondamenti passivi diversi	9,24				
86		ONERI FINANZIARI	12.801,81				
86.01		ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE	1.063,93				
86.01.05		Commissioni e spese bancarie	1.063,93				
86.03		ONERI FINANZIARI DIVERSI	11.737,88				
86.03.47		Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	6,64				
86.03.51		aggi esattoriali	11.731,24				
88		ONERI STRAORDINARI	1.674,07				
88.01		ONERI STRAORDINARI	1.674,07				
88.01.13		Sopravv.passive non gestionali inded.	4,90				
88.01.15		Sop.pass.inded.da errori es.prec.	644,82				
88.01.31		Imposte relative esercizi precedenti	1.024,35				
93		IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	14.492,97				
93.01		IMPOSTE DELL'ESERCIZIO	14.492,97				
93.01.01		IRES corrente	5.922,54				
93.01.03		IRAP corrente	8.570,43				
		Totale Costi	797.659,70			Totale Ricavi	910.172,29
		Utile del periodo	112.512,59				
		Totale a pareggio	910.172,29				

**CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO
DI TORRE GAIA**

**RELAZIONE AL RENDICONTO FINANZIARIO , ECONOMICO E
PATRIMONIALE DELL'ANNO 2016**

Signori Consorziati, Vi illustriamo il rendiconto finanziario, economico e patrimoniale della gestione consortile per l'anno 2016, che presenta un avanzo di gestione di € 112.512,59= così determinato:

Attività :	€ 3.033.570,74=
Passività :	€ 2.921.058,15=

Avanzo	€ 112.512,59 =

L'avanzo deriva dai seguenti elementi economici:

Entrate e contributi diversi	€ 910.172,29 =
Costi ordinari e straordinari	€ 797.659,70=

Avanzo economico	€ 112.512,59=

Le voci che sono state raggruppate nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono commentate nell'apposita sezione della relazione, dove sono esplicate, quando significative, anche le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente nonché rispetto al bilancio di previsione approvato dall'assemblea dei consorziati.

1= PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

In particolare, nella redazione del bilancio si è tenuto conto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, per cui sono iscritte nel conto economico le entrate (contributi e ricavi) e le spese effettivamente deliberate anche se non ancora rimosse o non ancora effettuate. Il bilancio che si compone dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico presenta come allegati, il rendiconto finanziario ed il prospetto delle variazioni.

2=ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

BENI PATRIMONIALI

I beni patrimoniali materiali, esistenti anteriormente al 1998, sono iscritti al costo storico rivalutato, mentre gli altri, al costo di acquisto o di ristrutturazione, per un valore complessivo di € 1.153.356,38= ripartiti come segue:

Terreni e fabbricati	€ 931.480,03=
Impianti e macchinari	€ 117.587,13=
Mobili ed attrezzature	€ 8.425,68=
Altri beni materiali	€ 95.863,54=

Le immobilizzazioni finanziarie di € 60.000,00= rappresentano il valore nominale della partecipazione totalitaria detenuta dal Consorzio nella società Torre Gaia srl.

Essendo questi beni economicamente improduttivi di redditività viene omesso l'ammortamento.

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo alla data di redazione del bilancio e sono così ripartiti:

Crediti v/consorziati 2016	€ 168.739,65=
Crediti v/Torre Gaia srl	€ 945.639,27=
Crediti v/ Consorziati 2015	€ 73.367,13=
Crediti v/ Consorziati ante 2015	€ 265.134,49=
Crediti per polizza tfr	€ 76.005,00=
Crediti per multe iscritte a ruolo	€ 19.806,42=
Anticipi diversi	€ 7.954,45=

	€ 1.556.646,41=

Il valore complessivo dei crediti rispetto al 31/12/2015 assume la seguente quantificazione:

valore complessivo dei crediti al 31/12/2015	€ 477.283,82=
Valore complessivo dei crediti al 31/12/2016	€ 358.308,04=

La riduzione dei crediti per contributi ante 2016 risulta pari ad € 118.975,78.

DEBITI

Sono esposti in bilancio al loro valore nominale così ripartiti:

Debiti v/fornitori	€ 114.503,91=
Debiti erariali	€ 2.542.,04=
Fatture da ricevere	€ 10.335,16=
Debiti previdenziali	€ 7.307,46=
Debiti verso Consorziati x T.Gaia srl	€ 1.093850,00=
Depositi cauzionali	€ 40.696,55=

	€ 1.269.235,12=

Il debito verso i Consorziati per finanziamenti alla Torre Gaia S.r.l. incrementa da € 1.058.850 a 1.093.850 come segue:

- saldo al 31/12/2012	€ 955.011,45=
- finanziamenti 2013	€ 53.838,55=
- finanziamenti 2014	€ 20.000,00=
- Finanziamenti 2015	€ 30.000,00=
- Finanziamenti 2016	€ 35.000,00=

	€ 1.093.850,00=

FINANZIAMENTI TORREGAIA S.r.l.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio ha provveduto a finanziare la società Torre Gaia srl per € 35.000,00=, in considerazione delle esigenze di cassa manifestate dal Consiglio di Amministrazione della stessa società. Il finanziamento è avvenuto utilizzando il fondo oneri di urbanizzazione.

Il credito del Consorzio nei confronti della società Torre Gaia S.r.l. ha subito la seguente variazione:

credito al 01/01/2016	€ 941.477=
copertura perdita 2015	€ -30.838=
finanziamento 2016	€ 35.000=
totale al 31/12/2016	€ 945.639=

La differenza tra i crediti verso Torre Gaia Srl ed i debiti verso i consorziati per anticipazioni, è determinata come segue:

debiti v/consorziati per anticipazioni per € 1.093850=

Crediti vTorre Gaia srl € 945.639=

Differenza € 148.211=

Tale differenza deriva dalla copertura delle perdite della Torre Gaia srl a partire dal 2010 come segue:

-copertura perdite 2010 € 12.520,79=

-copertura perdite 2011 € 25.000,00=

-copertura perdite 2012 € 23.891,42=

-arrotondamenti € - 149,21=

-copertura perdite 2013 e2014 € 56.110,27=

- copertura perdita 2015 € 30.838,25=

€ 148.211,27=

FONDO ACCANTONAMENTO PERDITE SU CONTRIBUTI

Registra l'accantonamento per possibili perdite su contributi, che non subisce variazione ed assume un valore di € 72.102,94=.

TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

Il fondo corrisponde al debito del Consorzio a tale titolo verso il personale dipendente esistente alla chiusura dell'esercizio in base ai contratti di lavoro in essere ed è incrementato della quota di competenza. Il debito per trattamento di fine rapporto è pari ad € 147.791,31=.

FONDO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il fondo oneri di urbanizzazione, come da allegata scheda al 31/12/2016 assume il valore di € 239.309,82=.

3= ANALISI DEL CONTO ECONOMICO

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti in bilancio secondo il principio della competenza come segue:

CONTRIBUTI E RICAVI :

I contributi ed i ricavi confrontati con l'esercizio precedente sono così ripartiti ed assumono il valore per quanto di competenza di € 910.172,29 come segue :

DESCRIZIONE	2015	2016	DIFF.-/+
■ CONTRIBUTI ORDINARI	790.000,00=	863.800,00=	+ 73.800,00=
■ CANONI DI LOCAZIONE	18.290,08=	18.526,58=	+ 236,50=
■ PROVENTI DIVERSI	5.166,78=	23.591,88=	+ 18.425,10=
■ SOPRAVVENIENZE ATTIVE	31,29=	0=	- 31,29=
■ PROVENTI FINANZIARI	5.117,05=	4.054,63=	- 1.062,42=
■ PROVENTI STRAORDINARI	3.100,00=	199,20=	- 2.900,80=
	-----	-----	-----
	821.705,20=	910.172,29=	+88.467,09=

COSTI

I costi assumono un valore di € 797.659,70= che confrontati con quelli dell'esercizio precedente vengono così rappresentate:

DESCRIZIONE	2015	2016	DIFF.-/+
■ PERSONALE DIPENDENTE	191.708,36=	181.559,93=	- 10.148,43=
■ GUARDIANA	406.332,65=	393.113,54=	- 13.219,11=
■ SPESE CONSORTILI *	121.183,16=	158.140,13=	+ 36.956,97=
■ IMPOSTE	18.857,44=	20.556,32=	+ 1.698,88=
■ ONERI FINANZIARI	11.705,02=	12.801,81=	+ 1.096,79=
■ ONERI STRAORDINARI *	58.309,92=	31.487,97=	- 26.821,95=
	-----	-----	-----
TOTALE	808.096,55=	797.659,70=	- 10.436,85=

*Prospetto spese consortili 2016:

- Spese Servizio Amministrazione	€ 85.940,08=
(da consuntivo € 98.321,04- € 11.731,24-€ 649,72)	
- Amministrazione parco e giardini	€ 69.965,56=
- Attività sociali	€ 2.234,49=
Totale	€ 158.140,13=

*Prospetto oneri straordinari 2016:

- Perdita su crediti (perdita Torre Gaia srl)	€ 30.838,25=
- Sopravvenienze passive diverse	€ 649,72=
Totale	€ 31.487,97=

CONSIDERAZIONI SULL'AVANZO

L'avanzo di gestione determinato in € 112.512,59= risulta per differenza tra costi e ricavi di competenza, come da conto economico. Si propone l'accantonamento ad un fondo rischi per l'importo di € 55.000,00 per far fronte agli interventi che si renderanno necessari in seguito alla conclusione della trattativa in corso tra la soc. Torre Gaia srl e l'attuale gestore del Centro Sportivo - come deliberato specificatamente nell'assemblea del 25/11/2016- mentre, per la differenza, si propone l'accantonamento al fondo oneri di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione sono esclusi dal conto economico in quanto contributi destinati ad apposito fondo al bisogno utilizzabile senza incidere sui costi d'esercizio.

Il confronto tra costi e ricavi preventivati 2016 ed il consuntivo 2016 sono determinati dal prospetto allegato.

Si presentano altresì in allegato i prospetti diretti ad evidenziare la gestione relativa all'anno 2016, oltre alla situazione patrimoniale ed al conto economico del Consorzio:

- 1) Prospetto di confronto tra conto economico previsionale 2016 e consuntivo 2016;
- 2) Rendiconto finanziario;
- 3) Scheda situazione crediti dal 01/01/2016 al 31/12/2016.
- 4) Prospetto fondo oneri urbanizzazione al 31/12/2016.

Per quanto sopra, Signori consorziati Vi invito ad approvare il bilancio consuntivo 2016 che chiude con un avanzo di € 112.512,59, che con la detrazione di quanto sopra descritto, verrà destinato al fondo oneri urbanizzazione per l'importo di € 57.512,59.

Il Consiglio di Amministrazione