

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2018, il giorno 27 marzo, alle ore 15,00 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. Conferimento poteri al Presidente per partecipare all'Assemblea della Società Sportiva Torre Gaia S.r.l. e deliberare in merito ai punti posti all'o.d.g.**
- 2. determinazioni ordine richiesta anticipazione TFR (dipendente I.L.)**
- 3. esame e determinazioni ordine richiesta abbattimento alberi C.T. prot. 231/18**
- 4. esame ed approvazione preventivo sistema video sorveglianza (potenziamento e modifica dorsale in fibra)**
- 5. informativa relativa alla installazione di impianto fotovoltaico nella sede consortile**
- 6. informativa relativa alla sostituzione lampade illuminazione stradale**
- 7. esame e determinazioni pareri Commissione di Vigilanza**
- 8. determinazione ordine assegnazione posto per disabile (Via di Valle Alessandra altezza civico 30/R)**

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: Augusto Caratelli, Nicola Guagnano, Mario Pesce;

b) assenti: Roberto Corsi, Giorgio Modica;

c) per la commissione di garanzia: il Presidente Aldo G. Jatosti ed il vice presidente Lino Dimasi;

d) per la Torre Gaia s.r.l.: il vice presidente Roberto Di Dio Rosso ed i consiglieri Girolamo Cottone e Alfredo Rastelli.

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 anche i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretario l'impiegata del Consorzio Alessia Tassone e, alle ore 15:35

Dichiara

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

- 1. Conferimento poteri al Presidente per partecipare all'Assemblea della Società Sportiva Torre Gaia S.r.l. e deliberare in merito ai punti posti all'o.d.g.**

Il Presidente Antonio Cocco informa che prossimamente si terrà presso lo studio del Dott. Carmine Vox in Via Carlo Saraceni 8, l'Assemblea Ordinaria della Società Uninomiale Torre Gaia Srl.

A tale scopo si rende necessaria la precisa espressione di volontà da parte del CdA del Consorzio di conferirgli il mandato a rappresentare il medesimo, in qualità di socio unico, in tale Assemblea societaria e deliberare sull'argomento posto all'O.d.g.

La richiesta formale viene pertanto sottoposta alla odierna riunione di consiglio allo scopo di evitare di doverne convocare un'altra a breve.

Il CdA all'unanimità delibera e conferisce al Presidente Antonio Cocco il più ampio mandato a rappresentare il Consorzio, nella prossima Assemblea societaria per deliberare sul seguente argomento che verrà posto all'ordine del giorno:

- 1- Approvazione del Bilancio della Società Torre Gaia Srl uninominale, chiuso al 31/12/2017.***

2. Determinazioni ordine richiesta anticipazione TFR (dipendente I.L).

È pervenuta da parte del dipendente del Consorzio I. L. la richiesta - prot. 217 del 10/03/2018- di anticipazione dell'importo di € 3.154,00 lordi, da detrarre a tutti gli effetti dal trattamento di fine rapporto maturato con la seguente motivazione: "spese sanitarie/medico odontoiatriche". A tal fine ha allegato i preventivi con la necessaria documentazione.

E' noto che, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia (art. 2120 c.c.), il lavoratore può richiedere un'anticipazione non superiore al 70% del TFR maturato – una sola volta nel corso del rapporto – a condizione che abbia maturato almeno otto anni di servizio presso lo stesso datore di lavoro.

L'anticipazione può essere concessa - previa presentazione di apposita documentazione probatoria - per sostenere spese sanitarie per terapie e interventi straordinari riconosciuti dalla ASL competente, per agevolare l'acquisto della prima casa di abitazione per sé o per i figli, nonché durante i periodi di fruizione dei congedi per astensione facoltativa per maternità e per la formazione (ai sensi dell'art. 7 della legge n. 53/2000).

Il C.d.a. esaminata la documentazione rimessa, delibera all'unanimità di accettare la richiesta e accreditargli l'importo di € 3.154,00.

3. Esame e determinazioni ordine richiesta abbattimento alberi C.T. prot. 231/18

Immobile sito in Piazza di Valle Alessandra.

La Sig.ra C.T. -con nota prot. 224 del 15/03/2018- ha presentato richiesta per l'abbattimento di due pini, con allegata relazione agronomica dalla quale emergono elementi di alto rischio di schianto.

Il C.d.A. delibera all'unanimità il rilascio del nulla osta subordinandolo, come sempre, alle condizioni di obbligo al reimpianto, entro 6 mesi, (di essenza arborea scelta tra quelle consigliate dall'Orto Botanico) ed al rilascio a garanzia del deposito cauzionale dell'importo previsto.

4. Esame ed approvazione preventivo sistema video sorveglianza (potenziamento e modifica dorsale in fibra)

Per la fornitura e posa in opera del nuovo sistema di TVCC con cavo in fibra ottica e telecamere in IP sono pervenuti al Consorzio i seguenti quattro preventivi:

-Prot. 755 del 8/11/2017- successivamente aggiornato Prot. 245 del 21/03/2018- (nella descrizione ma non nell'importo rimasto invariato) a motivo di avvenuta scadenza del primo.

a) -Ditta RS service di Rezza Stefano - importo € 65.000,00+iva-

I preventivi prevedono la fornitura e posa in opera di cavo in fibra ottica, pozzetti e relative colonnine per l'installazione degli switch.

L'installazione di 40 telecamere ad altissima definizione.

Realizzazione delle cassette derivatrici in vetroresina ed armadi montati su basamento indispensabili per la realizzazione in ALTA DEFINIZIONE.

Sono comprensivi i costi murari per taglio asfalto, fornitura e posa del cavidotto e delle cassette derivatrici in resina con successivo ripristino dell'asfalto.

Smantellamento del vecchio impianto con immagazzinamento nel deposito di tutte le apparecchiature che risulteranno in campo.

N.B. Se non ci saranno problemi in fase di installazione, si cercherà di attivare prima il nuovo impianto e poi di andare a smantellare il vecchio in modo da avere un disservizio in un tempo minimo per la lavorazione-.

Dettaglio materiale da impiegare:

N°1 SWITCH L2+24P 10/100/1000T POE

N°1 ALIMENTATORE INDUSTRIALE 48V 480W

N°2 NVR A 32 Ingressi IP cadauno

N°6 HARD DISK 4 TB WD PURPLE

N°40 Telecamere BULLET IP 4K EXIR ad altissima definizione
N°40 BOX in alluminio
N°40 Adattatore da palo
N°6 Monitor Philips 32 pollici PROFESSIONAL FULL HD
N°12 Switch L2 + 6 P 10/100/1000T POE
MT 5000 CAVO FIBRA OTTICA
MT 2000 CAVO UTP DA POZZETTO ANTIRODITORE
MT 5000 CAVO ALIMENTAZIONE SWITCH
N°9 Contenitori ad armadi vuoti come da disegno allegato
N°9 Quadri elettrici 8 moduli
N°9 Differenziali magnetotermici
Una relazione riservata relativa allo studio del sistema che sarà adottato e sui materiali impiegati è pervenuta in data odierna.

-Prot. 821 del 11/12/2017-

b) Ditta Gi.ga.Elettro impianti di Galli Gianni - importo € 84.000,00+iva-.

Il preventivo prevede una fase iniziale di preparazione dei pozzetti e colonnine per il posizionamento degli switch di distribuzione; tracce sull'asfalto e posizionamento delle cabine; posa cavo in fibra ottica tipo 8.F.O. 50/125 Loose dentro le tubazioni esistenti; fornitura e posa in opera telecamere ad alta definizione a 4K, cioè 8MP;

Materiali occorrenti per la realizzazione dell'impianto.

N.12 tagli sull'asfalto;

N.12 colonnine Enel;

mt.4300 fibra ottica;

N.13 Switch per ripartenza da fibra ottica a UTP;

N.2 DVR a 32 canali;

N.6 HARD DISK 2 TB;

N.32 telecamere BULLET IP 4K;

N.6 monitor 32 pollici Full HD;

Quant'altro serve per la buona messa in opera dell'impianto.

-Prot. 197 del 3/03/2018-

c) Soc. Becoming srl importo € 59.600,00+iva.

L'offerta prevede la sostituzione, l'ampliamento e l'ammodernamento dell'impianto di videosorveglianza esistente.

In particolare sono previste 40 telecamere (di cui 32 in sostituzione e 8 nuove) e distribuzione in fibra ottica e terminazioni in rame.

Descrizione tecnica:

N. 02 NVR 32 canali IP con Hard Disk

N.40 telecamere 4K IP comprensive di accessori

N.06 Monitor 32" LED

N.01 switch 24 porte POE

N.12 switch 8 porte POE

N.24 transceiver ottici

Mt.5000 cavo fibra ottica con armatura metallica antioditori

Mt.2000 cavo Utp Cat.6

Cavi connettori minuterie varie.

L'impianto è stato studiato per permetterne un semplice ampliamento in fase successiva:

Non sono previste opere murarie in quanto saranno usati cavidotti esistenti.

-Prot.251 del 26.3.2018-

d) Soc. PIRAMIS S.rl. importo €. 81.105,00 + IVA

*** in data odierna è pervenuta una mail con la quale la ditta offre una riduzione del 15% del suddetto importo che si ridurrebbe quindi a €. 68.939,00 +iva.**

L'offerta prevede sinteticamente, l'installazione impianto TV.C.C.

Elenco materiale quotato per la realizzazione di tutto l'impianto.

-Fornitura e posa in opera Cavo UTP da pozzetto antiroditore con armatura in acciaio. Mt. 2000.

-F.P.O. Cavo fibra ottica multimodale 50/125 OM2 8 -fibra armata in acciaio Pz.5000.

-Pigtail LC OM2 pz. 24.

-F.P.O. n.6 Monitor da 32" full HD Pz. 6.

-F.P.O. n. 6 HD 4 TB Pz. 6.

-F.P.O. n. 40 telecamere Bullet IP 4K. Pz 40.

-F.P.O. n. 40 Box in alluminio.Pz. 40.

-F.P.O. n. 40 adattatori da palo. Pz.40.

-F.P.O. n. 1 Switch L 2 6P. Pz. 1.

-F.P.O. n. 12 Switch L 2 6P. Pz. 12.

-F.P.O. n.2 NVR IP per impianto a 40 telecamere.Pz.2.

-F.P.O. n.1 alimentatore 48V 480W.Pz.1.

-Fornitura di accessori vari, bretelle per i collegamenti, connettorizzazioni armadi metallici per il Posizionamento degli Switch da campo. Pz. 1

-Armadi metallici per il posizionamento degli switch da campo. N. 6.

-Installazione, programmazione e tarature delle relative apparecchiature con collaudo Finale e pratica Ispettorato del lavoro (2 tecnici 1 gg.). ore 320.

Non sono previste opere murarie, impianto elettrico da cantiere, scavi, rinterri, corpi illuminanti, placche living, pozzetti, ponteggi ecc.

Il CdA, esaminato i preventivi all'unanimità delibera di affidare l'incarico alla ditta RS SERVICE la cui offerta di € 65.000,00+IVA risulta essere, in base al giudizio di congruità ed affidabilità, la più idonea a soddisfare sia a livello qualitativo/quantitativo sia economico, le esigenze del Consorzio.

5. Informativa relativa alla installazione di impianto fotovoltaico nella sede consortile.

La ditta E.A. SRL ha rimesso - prot. 156 del 28/2/2018- un preventivo di impianto fotovoltaico. Il preventivo prevede la realizzazione di una pensilina in acciaio di dimensioni di m.10x5 composta da n. 3 telai zoppi per la copertura di n.4 posti auto, con relativa installazione di impianto fotovoltaico da installare nel parcheggio adiacente la sede consortile. Il costo dell'intervento di realizzazione ed installazione è previsto di 23.900,00+iva.

Il CdA pur ritenendo valido l'intervento decide di non esaminarlo all'attualità a motivo della mancata previsione di tale spesa nel bilancio preventivo 2018 ed all'unanimità delibera di rinviare la trattazione dopo avere acquisito il preventivo informale assenso dell'assemblea.

6. Informativa relativa alla sostituzione lampade illuminazione stradale.

E 'pervenuta l'offerta dalla soc. BECOMING SRL -acquisita con prot. 822 del 11/12/2017 - per la installazione di n°70 nuove armature stradali con lampade led da 150 watt e smaltimento delle precedenti. **Il costo del lavoro previsto è di euro 26.600,00+iva.**

L'intervento riguarda i 70 pali di illuminazione stradale, attualmente installati e di proprietà del Consorzio; secondo l'analisi effettuata dalla società esso consentirebbe di risparmiare circa euro 5.810,00 €/anno.

Il CdA pur ritenendo valido anche il predetto intervento, come per quello di cui al precedente punto, non ritiene di esaminarlo all'attualità a motivo della mancata previsione di tale spesa nel bilancio preventivo 2018 ed all'unanimità delibera di rinviare la trattazione dopo avere acquisito il preventivo informale assenso dell'assemblea.

7. Esame e determinazioni pareri Commissione di Vigilanza
Riunione del 3/2/2018

- *Sig. O.A. immobile in via degli Archetti di Torrenova 23*

La commissione di vigilanza, ha esaminato la documentazione integrativa rimessa dal richiedente (unitamente ad una copia della DIA presentata al Municipio di Roma Capitale il 25/05/2017 con prot. 70504) -a seguito dei rilievi sollevati al precedente esame della pratica- e, considerato che essi rispondono a quanto richiesto, ritiene approvabile l'intervento; subordinando comunque il rilascio del nulla-osta al rilascio da parte del richiedente dell'impegno a svincolare il consorzio da qualsiasi vertenza da parte di terzi (pubblici e privati).

Ritiene altresì opportuno e suggerisce, che in fase di completamento dell'intervento, il necessario adeguamento energetico venga realizzato seguendo l'inclinazione della leggera copertura della tettoia.

Il Cda prende atto ed in analogia al parere espresso dalla Commissione, a maggioranza con l'astensione del consigliere Caratelli, approva il progetto ed autorizza il rilascio del relativo N.O. alle consuete condizioni.

- *Sig. B.F. immobile in via di Torre Gaia 122*

La Commissione di vigilanza rileva: "Il richiedente ha acquistato dall'ente l'immobile nel condominio in oggetto con la categoria catastale C1 ed ha avanzato richiesta di cambio di destinazione d'uso da cat.C1 a C2. Considerato che nell'ambito consortile non è ammessa la destinazione d'uso per la categoria C1 (Negozio) e che all'epoca della realizzazione degli immobili non risulta sia stata autorizzata al costruttore detta destinazione, ritiene dover informare il richiedente che la richiesta va avanzata al Comune di Roma".

Comunque, per quanto di competenza del consorzio esprime parere favorevole alla modifica da C1 a C2.

Il Cda prende atto ed in analogia al parere espresso dalla Commissione, all'unanimità approva ed autorizza il rilascio del relativo N.O. di competenza.

Riunione del 17/3/2018

Il Consigliere Corsi entra in Consiglio alle ore 17:00

- *Sig. S.A. Immobile via di Torre Gaia 33*

La Commissione di vigilanza ha esaminato gli elaborati grafici presentati ed ha così rappresentato: "Trattasi dell'applicazione della L.R. sul recupero dei sottotetti. Nella fattispecie è il piano 3° di proprietà, collegato con il sottotetto, inizialmente adibito a lavatoio ed essiccatoio. In forza della L.R. citata, può essere trasformato in uso abitativo (cambio di destinazione d'uso). Pertanto la C.V. non ravvisa elementi ostativi. Circa poi l'installazione di una tettoia di sostegno dell'impianto fotovoltaico non si hanno indicazioni contrarie. Si rammenta che sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

L'intervento comporta che il volume trasformato diventi da "non fiscale" in "fiscale" e pertanto dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione e dovrà essere rivalutata la quota millesimale di competenza ai fini della contribuzione ordinaria consortile. Ai fini imponibili il volume fiscale che diventa residenziale, non calcolato in progetto, è stato determinato dalle misure presenti ed è stato valutato in mc 104 (40 x 2.60).

Il Cda prende atto di quanto e concorda con quanto deciso dalla Commissione e ad integrazione all'unanimità ritiene di richiedere, prima del rilascio del N.O. alle consuete condizioni, la delibera dell'Assemblea condominiale di autorizzazione dell'opera.

- Sig. D.D. immobile via di Vigna Grandi

La C.V. rimanda a quanto disciplinato dall'ultimo capoverso dell'art. 7 cap. III Costruzioni.

Nelle condizioni previste è possibile la monetizzazione con riferimento ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Alla data odierna, tale istituto indica i valori di zona, minimi € 500/mq e massimi € 650/mq, per posti auto scoperti.

La C.V. considerato che tali valori interessano una zona più ampia (ritiene che al Consorzio debbano essere applicati i valori massimi).

Pertanto, considerato che un posto auto standard è di 12,50 mq (2,5X5) la sua monetizzazione risulta di 8.125,00 euro.

Il Cda prende atto e all'unanimità, delibera di comunicare al richiedente le suddette conclusioni e che, se le accetterà, si potrà procedere a concludere la pratica di monetizzazione.

8. Determinazione ordine assegnazione posto per disabile (Via di Valle Alessandra altezza civico 30/R)

La Sig.ra B.V. ha presentato- il 1° marzo scorso - la richiesta per la realizzazione di un posto auto per diversamente abili, con il diritto a poterne usufruire, possibilmente su Via di Valle Alessandra in prossimità dell'accesso alla stradina privata dalla quale accede all'abitazione.

La richiedente ha allegato il seguente contrassegno del Comune di Appartenenza (in attesa cambio di residenza), **"parcheggio diversamente abili concessione del 7/07/2022"**.

Il C.d.A. valutate le consuete specifiche condizioni, all'unanimità concorda di accettare la richiesta della Sig.ra. B.V. e di disporre la delimitazione di un posto per disabili su via di Valle Alessandra in prossimità dell'accesso alla stradina che porta al condominio su indicato, con la specifica indicazione della targa del veicolo e con validità di un anno.

Alle ore 17:50 il Presidente dichiara sciolto il Consiglio previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Presidente

F.to Antonio Cocco

Il Segretario

F.to Alessia Tassone

I Consiglieri

Augusto Caratelli

Roberto Corsi

Francesco Paolo Gargiulo

Nicola Guagnano

Mario Pesce

Per la Commissione di Garanzia: il Presidente Aldo G. Jatosti ed il Vice Presidente Lino Dimasi