

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

L'anno 2018, il giorno **25 del mese di maggio**, 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 31.12.2017 e deliberazioni conseguenti sulla destinazione del risultato d'esercizio**

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

- a. l'Assemblea è stata regolarmente convocata per il giorno 24 maggio, 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 4 maggio scorso e inviato ai Consorziati nei tempi prescritti dall'articolo 15 dello Statuto consortile) -
- b. la prima convocazione è andata deserta;
- c. **all'apertura della seduta sono presenti n. 38 Consorziati, di cui n. 47 rappresentati per delega, (regolarmente iscritti a norma di legge e di statuto) per 111,78 millesimi di proprietà (allegato A).**

Nel corso della riunione saranno aggiornati i dati dei presenti.

- d. sono presenti per il Consiglio di Amministrazione: il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo ed i consiglieri Roberto Corsi, Nicola Guagnano, Giorgio Modica, Mario Pesce;
- e. sono presenti i Revisori dei Conti: Umberto Alviti, Grazia Bandiera.
- f. sono presenti per la Commissione di Garanzia: il presidente Garibaldo Jatosti, il vicepresidente Pasquale (detto Lino) Dimasi, Roberto Boldorini, Guido Passaretti.

## **DICHIARA**

alle ore 21.40 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 all'argomento posto all'o.d.g.;
- effettuare interventi concisi e non ripetitivi in modo da dare la possibilità a tutti di intervenire.

Ciò premesso il Presidente passa all'esame del punto all'o.d.g..

### **1) Approvazione Bilancio consuntivo al 31.12.2017 e deliberazioni conseguenti sulla destinazione del risultato d'esercizio**

Il Presidente ringrazia i presenti per la partecipazione, e, scusandosi per il ritardo dell'apertura della discussione, dovuto alla necessità di raggiungere il numero di presenze valido per deliberare e, pur

ritenendo sufficientemente esaustiva la nota informativa inviata a tutti illustra, con l'ausilio del Dott. Vox, il bilancio consuntivo 2017, la cui bozza è stata approvata all'unanimità dal C.d.A. nella riunione del 24 aprile scorso.

Invita pertanto, soprattutto coloro che non hanno avuto il tempo e/o la possibilità di consultarlo a mezzo connessione al sito ufficiale web del Consorzio e/o attraverso la su richiamata copia cartacea a disposizione in segreteria - a esporre, altrettanto sinteticamente i chiarimenti che desiderano avere. Quindi il Dott. Carmine Vox dà lettura della relazione.

Il professionista evidenzia sinteticamente le singole voci del bilancio, la destinazione delle spese effettuate, i ricavi e la relativa situazione finanziaria.

Viene rilevato con soddisfazione, che emerge la diminuzione delle morosità conseguente il recupero di quelle relative agli anni precedenti per € 125.071,03 (ad esclusione dell'anno 2017).

## **Descrizione degli interventi effettuati durante l'anno 2017 con utilizzo del fondo oneri:**

### **1- Centro Sportivo**

Nel corso dell'esercizio il Consiglio ha provveduto a finanziare con € 90.000,00 la "Società Uninomiale Torre Gaia srl", per le esigenze di cassa manifestate dal Consiglio di Amministrazione della medesima.

Le modalità di erogazione sono state le seguenti:

- a) € 50.000,00= attingendo dal fondo oneri urbanizzazione - per la copertura di parte della perdita che ammontava complessivamente ad € 75.651,00 – il restante importo di € 25.651,00 - non essendo stato coperto, costituirà una perdita su crediti nell'esercizio in corso;
- b) € 40.000,00=, utilizzando il fondo oneri differiti costituito nell'anno 2017, destinato alla conclusione della trattativa definita con il precedente gestore.

**Si è preso atto da quanto rappresentatoci che nonostante il perdurare del ridotto flusso di richieste dovuto, a nostro avviso e come è noto, al protrarsi della crisi congiunturale, all'attualità i servizi offerti dal nuovo gestore sono soddisfacenti.**

### **2- Altri interventi**

Rifacimento di 18 dossi ed adeguamento/sistemazione di altri, il rifacimento e la bonifica con nuovo tappetino di ampi tratti stradali per € 22.326,00, la necessaria segnaletica orizzontale e verticale (cartellonistica) e l'eliminazione di alcune buche di ridotte dimensioni.

**Da pochi giorni hanno avuto inizio i lavori assegnati alla società per l'innovativo sistema di videosorveglianza, l'incremento delle telecamere e l'installazione di fibra ottica che consente di sfruttare sia le nuove potenzialità sia le future esigenze. Essi termineranno, salvo imprevisti, a fine luglio.**

**L'importante investimento da tempo programmato, come dovrebbe esservi noto, è stato avviato ovviamente dopo avere accertato l'avvenuta disponibilità a sostenere il previsto impegno di spesa.**

Dopo anni di inutili raccomandazioni ai proprietari dei cani per la gestione corretta ed adeguata alle specifiche esigenze fisiche dei "nostri amici cani" siamo stati costretti, soprattutto per problemi di igiene e sanità, a disattivare e chiudere definitivamente l'apposita area ed affidare immediatamente l'incarico alla ASSOCIAZIONE ONLUS GUARDIE ZOOFILE NOA per l'ispezione a tutela degli animali e degli spazi del Consorzio.

Esse provvederanno ad effettuare - nel pieno rispetto delle specifiche competenze loro conferite per legge - le dovute verifiche, ad accertare e contestare l'illecito amministrativo ed applicare la prevista sanzione pecuniaria.

### **3- Costi non di competenza**

Nel mese di gennaio 2017 sono pervenute due fatture, per l'importo complessivo di € 22.295,50, relative all'anno precedente. Il relativo costo è stato imputato all'esercizio in corso di approvazione mediante l'utilizzo del fondo.

Tra le entrate, oltre ovviamente a quelle relative ai contributi ordinari, affitti, proventi diversi, ecc. si evidenziano - (a fronte dei relativi costi per € 3.569,47) - quelli relativi al ricavo di € 1.595,00, conseguito dalla nuova fontanella ecologica -installata a Via Putignano nel mese di novembre- e di € 4.963,05 dalla fontanella installata in precedenza in Piazza Pupinia.

### **4- Storno dei crediti inesigibili**

Alcuni immobili, per i quali pendevano debiti verso il Consorzio, sono stati assegnati all'asta con decreto del Tribunale. Come è noto, quelli recuperabili dai nuovi proprietari sono stati parziali, pertanto si è ritenuto opportuno stornare l'importo "irrecuperabile" di € 36.783,35.

Nel corso dell'esercizio 2018 verrà effettuata un'attenta verifica dei crediti residui effettivamente esigibili, qualora non siano recuperabili sarà adottato il medesimo criterio.

Nel bilancio sono evidenziate le entrate relative agli oneri di urbanizzazione che ogni anno vengono destinate al fondo e le spese relative al suo utilizzo.

Al termine della presentazione il risultato d'esercizio (con la destinazione delle spese effettuate rispetto ai ricavi) presenta **un avanzo di gestione di € 36.269,16.**

**L'avanzo così determinato, come da conto economico, per differenza tra costi ed i ricavi di competenza, si propone di destinarlo ad incremento del fondo oneri di urbanizzazione.**

A conclusione della suddetta descrizione il Presidente Cocco, come richiesto invita a intervenire:

- la Sig.ra Grazia Bandiera in qualità di revisore dei conti che legge la relazione al bilancio. Dalla lettura si evidenzia 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).**
- il Prof. Jatosti Garibaldo, presidente della Commissione di Garanzia, che legge la relativa relazione **Allegato C.**

Terminati gli interventi il Presidente ringrazia il Prof. Vox per la sua necessaria ed esaustiva esposizione del bilancio consuntivo, i Revisori dei Conti ed i componenti della Commissione di Garanzia ed apre la discussione sul bilancio invitando i presenti ad effettuare osservazioni per acquisire i necessari chiarimenti.

Il Presidente, prima di procedere all'approvazione, chiede all'Assemblea di intervenire in merito al Bilancio qualora ci fossero osservazioni o chiarimenti necessari.

Non essendo intervenuto alcun Consorzio, su quanto esposto dal Presidente e dal relatore al Bilancio Dott. Carmine Vox, si procede alla nomina degli scrutatori.

Vengono nominati ed eletti i Sig.ri:

- 1) Dio Dio Rosso Roberto
- 2) Manfrida Antonio
- 3) Sorci Primo.

**Il Presidente Antonio Cocco dichiara quindi aperta la votazione per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2017 ed invita l'Assemblea ad approvarlo e destinare l'avanzo di gestione, come sopra specificato.**

**Si passa alla votazione con appello nominale –approvazione del primo punto all'ordine del giorno- (come sopra specificato).**

Di seguito si riportano i risultati della votazione:

<b>Presenti:</b>	<b>n. 38</b>	<b>per un totale di millesimi</b>	<b>69.01</b>
<b>Deleghe:</b>	<b>n. 47</b>	<b>per un totale di millesimi</b>	<b>42.77</b>
<b>Usciti:</b>	<b>n. 0</b>	<b>per un totale di millesimi</b>	<b>0</b>
<b>Votanti</b>	<b>n. 85</b>	<b>per un totale di millesimi</b>	<b>111.78</b>
<b>Favorevoli:</b>	<b>n. 85</b>	<b>per un totale di millesimi</b>	<b>111.78</b>
<b>Astenuti:</b>	<b>n. 0</b>	<b>per un totale di millesimi</b>	<b>0</b>
<b>Contrari:</b>	<b>n. 0</b>	<b>per un totale di millesimi</b>	<b>0</b>

L'assemblea approva all'unanimità il **bilancio consuntivo 2017** - come su riportato - (**Allegato D**).  
Alle ore 22.20, l'assemblea è sciolta.

Il Presidente  
F.to Antonio Cocco

Il Segretario  
F.to Carmine Vox

**Ingresso Assemblea**

**Assemblea del 25/05/2018 ore 21:00**

<b>Nominativo</b>	<b>Millesimi</b>	<b>Delega</b>	<b>Mill Delega</b>	<b>Mill TOT. VOTO</b>
ALVITI UMBERTO	0.48	GUARINO DANIELA	1.28	2.66
		DE MAIO CARLA	0.90	
BIRARDA VANDA	0.59	DE MAIO MATILDE	0.51	1.64
		DAVI' IRENE	0.54	
BOLDORINI ROBERTO	0.44	FRANCA PAOLA	0.86	2.12
		PROIETTI MASSIMILI	0.82	
CAPRI ELISABETTA	0.82	CAPRI CORRADO	0.00	0.82
COCCO ANTONIO	2.67	BRANDIMARTE MARIA RI	2.44	5.99
		COCCO EMANUELA	0.88	
CONGR. MISS.SERVI DEI POVERI	5.08		0.00	5.08
CONGREGAZIONE MISS. DELL'IMMACOLA	6.22	MAPELLI ANTONIA	0.00	6.22
CONGREGAZIONE SUORE ANGELICHE S.	12.97		0.00	12.97
CORSI ROBERTO	0.62	BONAFEDE MARISA	0.86	1.95
		DE TOMASSI GIANCARLA	0.47	
COTTONE GIROLAMO	0.65	PESCE LORENZO	0.47	1.59
		IOVANNITTI ANNA MARI	0.47	
CURCI FRANCESCO	0.47	D'AMICO IMMA	0.47	0.94
DEL DUCA VINCENZO	0.56	PASTORE ROBERTO	1.80	3.56
		RIBERA FEDE FRANCESC	1.20	
DEL VECCHIO MARIA	0.57	NAPOLITANO BARRETTA	0.51	1.53
		MATRIGIANI ALESSANDR	0.45	
DELLA ROCCA ANGELO	0.59	BOTTONI CELESTINO	0.73	1.79
		COLUCCI ROBERTO	0.47	
DI DIO ROSSO ROBERTO	0.62	BATTISTINI MAURIZIO	0.43	1.56
		TESTA FILIPPO	0.51	
DI IORIO ANGELA	0.51	DI GIANDOMENICO TONI	0.00	0.51
FABRICA IMMOBILIARE SOC. GESTIONE	21.94	CICCAROLI ALESSANDRO	0.00	21.94
GALASSO GAETANO	0.56	DE MAIO CLAUDIO	1.32	3.83
		BERTUZZI LINO	1.95	

<b>Nominativo</b>	<b>Millesimi</b>	<b>Delega</b>	<b>Mill Delega</b>	<b>Mill TOT. VOTO</b>
GARGIULO FRANCESCO PAOLO	0.47	DAVI' DAVIDE	0.54	1.49
		GARGIULO ANNALaura	0.48	
GUAGNANO NICOLA	0.50	FONDI STEFANO	0.50	1.50
		LO PICCOLO GIUSEPPA	0.50	
LAMESA CARLO	0.58		0.00	0.58
MALBEC SRL	0.72	BERNACCIONI LIVIO	0.00	0.72
MANFRIDA ANTONIO	0.82	PIERGENTILI LUCIANO	0.54	2.00
		GUARINO ALDO	0.64	
MARIANI BRUNO	0.52	POSCA DOMENICA	0.57	1.09
MENCIOTTI MILENA	0.52	MENCIOTTI FRANCESCO	0.98	1.50
MINORI MARIA GABRIELLA	0.73	D'IPPOLITO GABRIELE	0.00	0.73
MODICA GIORGIO	0.52	PANAIOLO MIRELLA	3.43	6.38
		PIETROBONO BARBARA	2.43	
NERI GIANPIERO	0.65	FABI ROSA	0.48	1.61
		DE MAIO MARCO	0.48	
PASSARETTI GUIDO	0.47	DAVI' ROSOLINO	0.45	1.44
		BAVA RAFFAELE	0.52	
PERGHEM ROBERTO	0.46		0.00	0.46
PESCE MARIO	0.82	CESTARI PIERANNA	2.26	5.53
		CAPONE ERNESTO GIOVA	2.45	
RASTELLI ALFREDO	0.52	BIONDI MARIO	0.63	1.80
		BAMBINO IVAN	0.65	
RONDINONE ANDREA	0.50		0.00	0.50
SERRANO' MARIA TINDARA	0.65	COLETTA ANGELO	0.00	0.65
SILM SRL	1.40	BERNACCIONI SILVIO	0.00	1.40
SORCI PRIMO	0.51	BATTISTINI SAND	0.46	1.43
		PEROTTI SARA	0.46	
TESTA GIORGIO	0.74	MUMMOLO APOLLONIA	0.75	2.12
		NOBILE MARIO	0.63	

---

<b>Nominativo</b>	<b>Millesimi</b>	<b>Delega</b>	<b>Mill Delega</b>	<b>Mill TOT.</b>	<b>VOTO</b>
ZACCHIGNA CLAUDIO	0.55	MARCELLI LUIGI	0.82	2.15	
		DE MAIO IMMACOLATA	0.78		

---

Presenze: **38**    Mill. Presenti **69,01**    Deleghe **47**    Mill. Deleghe **42,77**    TOTALE **85**    Mill. TOT **111,78**



Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia

BILANCIO AL 31/12/2017

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 31/12/2017

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 risulti, 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, 24/05/2018

I revisori

Umberto Alviti

Grazia Bandiera

Rossana genta



RELAZIONE Per l'anno 2017 della commissione di garanzia

Premesse

La commissione di garanzia è stata nominata dall'assemblea dei consorziati in data 9 giugno 2017.

All'esito della votazione, i membri del suddetto organo, si sono riuniti in data 26 giugno 2017, ai fini dell'elezione del presidente e del suo vice; venivano quindi eletti, rispettivamente nelle qualità di Presidente, il sottoscritto professor Ja tosti Garibaldo presidente, e quale vicepresidente l'avvocato Pasquale Dimasi; membri commissari Roberto Boldorini Angelo Giuliani Guido Passaretti.

La commissione, in sede di elezioni del nuovo cda del Consorzio, si è immediatamente riunita, presso lo studio immobiliare del commissario Angelo Giuliani, al fine di dirimere una controversia – ricorso della commissione elettorale in merito ad una presunta incompatibilità al voto (legittimazione passiva) di un consorziato (ricorso poi respinto).

Nel breve corso dell'anno 2017 l'attività della commissione di garanzia ha operato proseguendo l'obiettivo del precedente gruppo di lavoro nell'attività prefissata da quando si era insediata:

*-controllare l'osservanza da parte degli organi del consorzio dello statuto e dei regolamenti, e con lo stesso impegno, segnalare nell'interesse dei consorziati le loro possibili inosservanze ai regolamenti statuari.*

*Tutto questo nell'ambito di un rapporto sinergico con il consiglio di amministrazione, che ha di fatto consolidato un sincero spirito di collaborazione, affermando così, come in passato la completa autonomia di una commissione di garanzia che ritiene di rispondere del suo lavoro innanzitutto all'assemblea dei consorziati.*

Attività:

*-partecipazione alle sedute del Cda nelle quali si mira a salvaguardare il dettato statutario.  
-riunioni partecipate dei cinque membri del CDG per confronti riflessioni inerenti a quanto discusso nei Cda precedenti.*

Conclusioni:

*La Commissione di garanzia ha potuto riscontrare nell'operato del Cda (Presidente e consiglieri), la volontà di improntare il proprio agire alla tutela degli interessi del consorzio e al benessere della comunità che rappresentano.*

*Il presidente*

**BILANCIO 4 SEZIONI**

**ESERCIZIO 2017**

**STATO PATRIMONIALE**

**ATTIVITA'**

**PASSIVITA'**

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
<b>13</b>		<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>1.153.356,38</b>	<b>41</b>		<b>CAPITALE E RISERVE</b>	<b>1.005.112,34</b>
<b>13.01</b>		<b>TERRENI E FABBRICATI</b>	<b>931.480,03</b>	<b>41.01</b>		<b>CAPITALE E RISERVE</b>	<b>1.005.112,34</b>
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	<b>43</b>		<b>RISULTATI DELL'ESERCIZIO</b>	<b>186.488,55</b>
<b>13.03</b>		<b>IMPIANTI E MACCHINARI</b>	<b>117.587,13</b>	<b>43.01</b>		<b>RISULTATI PORTATI A NUOVO</b>	<b>186.488,55</b>
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	<b>51</b>		<b>FONDI RISCHI E ONERI</b>	<b>271.309,27</b>
<b>13.07</b>		<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>104.289,22</b>	<b>51.05</b>		<b>ALTRI FONDI RISCHI E ONERI</b>	<b>271.309,27</b>
13.07.01		Mobili e arredi	3.098,74	51.05.05		Fondo oneri urbanizzazione	220.989,68
13.07.05		Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	5.326,94	51.05.23		Fondo perdite su contributi esattoriali	35.319,59
13.07.51		Altri beni materiali	95.863,54	51.05.51		Altri fondi per rischi e oneri differiti	15.000,00
<b>15</b>		<b>IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>60.000,00</b>	<b>53</b>		<b>FONDO T.F.R.</b>	<b>159.639,06</b>
<b>15.01</b>		<b>PARTECIPAZIONI IMMOBILIZZATE</b>	<b>60.000,00</b>	<b>53.01</b>		<b>FONDO T.F.R.</b>	<b>159.639,06</b>
15.01.01		Partecipazioni in imprese controllate	60.000,00	53.01.01		Fondo T.F.R.	159.639,06
<b>27</b>		<b>CREDITI VARI</b>	<b>1.569.633,61</b>	<b>57</b>		<b>DEBITI COMMERCIALI</b>	<b>145.997,59</b>
<b>27.01</b>		<b>ANTICIPI A FORNITORI</b>	<b>5.031,85</b>	<b>57.01</b>		<b>FATTURE/NOTE CREDITO DA RICEVERE</b>	<b>34.187,08</b>
27.01.51		Anticipi diversi	5.031,85	57.01.01		Fatture da ricevere da fornitori terzi	34.303,35
<b>27.05</b>		<b>CREDITI VARI V/TERZI</b>	<b>1.564.601,76</b>	57.01.21		Note credito da ricevere da fornit.terzi	116,27-
27.05.51		Crediti vari v/terzi	1.564.601,76	<b>57.03</b>		<b>FORNITORI</b>	<b>111.810,51</b>
	3	Crediti consortili anni precedenti	253.445,21	57.03.01		Fornitori terzi Italia	111.810,51
	4	Crediti per multe iscritte a ruolo	19.197,14		4	ACEA ENERGIA S.p.A.	1.343,84
	13	Crediti per polizza TFR	87.505,00		11	ANTONIO TETI	512,40
	17	Crediti v/ consorziati 2017	152.525,19		140	ATLANTA 2008 SOC.COOP. A R.L.	36.336,48
	2	Crediti v/Torre Gaia srl	959.987,84		104	CARTASI SPA	39,81
	16	Crediti v/consorziati 2016	91.941,38		69	CONSORZIO LA MONICA SERVIZI	1.207,80
<b>31</b>		<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>205.405,16</b>		94	DD SERVICE DISINFESTAZIONI SRL	2.500,00
<b>31.01</b>		<b>BANCHE C/C E POSTA C/C</b>	<b>189.380,11</b>		18	ENI S.P.A.	236,77
31.01.01		Banca c/c	187.266,87		1	ISTITUTO DI VIGILANZA DELL'URBE	63.027,06
	1	Banca di Credito Coop.Roma	187.266,87		117	LOGATEK S.R.L.	245,93
31.01.21		Posta c/c	2.113,24		64	M&P IMPIANTI SRL	1.372,50
<b>31.03</b>		<b>CASSA</b>	<b>16.025,05</b>		114	TIM S.P.A.	661,92
31.03.03		Cassa contanti	16.025,05		8	VUESSE COSTRUZIONI SRL	4.326,00
<b>39</b>		<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>3.867,58</b>	<b>59</b>		<b>CONTI ERARIALI</b>	<b>5.405,64</b>
<b>39.01</b>		<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>3.867,58</b>	<b>59.03</b>		<b>ERARIO C/SOSTITUTO D'IMPOSTA</b>	<b>4.117,05</b>
39.01.03		Risconti attivi	3.867,58	59.03.01		Erario c/riten.su redd.lav.dipend.e ass	3.900,50
<b>59</b>		<b>CONTI ERARIALI</b>	<b>719,36</b>	59.03.03		Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	65,00
<b>59.05</b>		<b>ERARIO C/RIT. SUBITE E CREDITI D</b>	<b>244,74</b>	59.03.13		Erario c/imposte sostitutive su TFR	151,55
59.05.31		Erario c/crediti d'imposta vari	244,74	<b>59.07</b>		<b>ERARIO C/IMPOSTE</b>	<b>1.288,59</b>
<b>59.07</b>		<b>ERARIO C/IMPOSTE</b>	<b>474,62</b>	59.07.03		Erario c/IRAP	1.288,59
59.07.01		Erario c/IRES	474,62	<b>61</b>		<b>ENTI PREVIDENZIALI</b>	<b>8.562,16</b>
				<b>61.01</b>		<b>ENTI PREVIDENZIALI</b>	<b>8.562,16</b>
				61.01.01		INPS dipendenti	8.353,00
				61.01.05		INAIL dipendenti/collaboratori	83,68
				61.01.06		INAIL dipendenti/collab.(da liquidare)	125,48
				<b>63</b>		<b>ALTRI DEBITI</b>	<b>1.168.034,95</b>
				<b>63.05</b>		<b>DEBITI VARI</b>	<b>1.168.034,95</b>
				63.05.01		Depositi cauzionali ricevuti	34.184,95
					2	Depositi cauzionali affitti	1.033,00
					1	Depositi cauzionali ricevuti	14.774,68
					3	Depositi conformità lavori ed impianti	18.377,27
				63.05.51		Debiti diversi verso terzi	1.133.850,00

**BILANCIO 4 SEZIONI**

**ESERCIZIO 2017**

**STATO PATRIMONIALE**

**ATTIVITA'**

**PASSIVITA'**

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
					2	Debiti v/Consoziati per anticip.	1.133.850,00
				69		RATEI E RISCOINTI PASSIVI	6.163,37
				69.01		RATEI E RISCOINTI PASSIVI	6.163,37
				69.01.01		Ratei passivi	6.163,37
		<b>Totale Attivita'</b>	<b>2.992.982,09</b>			<b>Totale Passivita'</b>	<b>2.956.712,93</b>
						<b>Utile del periodo</b>	<b>36.269,16</b>
						<b>Totale a pareggio</b>	<b>2.992.982,09</b>

**BILANCIO 4 SEZIONI**

**ESERCIZIO 2017**

**CONTO ECONOMICO**

**COSTI**

**RICAVI**

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
<b>75</b>		<b>ACQUISTI DI BENI</b>	<b>17.804,35</b>	<b>70</b>		<b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRE</b>	<b>4.361,00</b>
<b>75.01</b>		<b>ACQUISTI PER PRODUZ.DI BENI E PE</b>	<b>11.722,47</b>	<b>70.01</b>		<b>VENDITE PRODOTTI FINITI E MERCI</b>	<b>4.361,00</b>
75.01.05		Materiali di consumo vari guardiana	1.847,49	70.01.21		Telecomandi e badge	4.361,00
75.01.07		Telecomandi/Badge	3.526,38	<b>73</b>		<b>ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	<b>841.488,33</b>
75.01.21		Materiali consumo gestione giardini/par	6.348,60	<b>73.01</b>		<b>PROVENTI DIVERSI</b>	<b>841.488,33</b>
<b>75.07</b>		<b>ACQUISTI DIVERSI</b>	<b>6.081,88</b>	73.01.01		Proventi da immobili strumentali	19.371,08
75.07.05		Attrezzatura -516.46 ufficio	3.024,06	73.01.19		Sopravvenienze attive da gestione ordir	4.630,10
75.07.11		Attrezzatura minuta	103,95	73.01.25		Contributi in conto esercizio	808.800,00
75.07.31		Cancelleria varia	2.953,87	73.01.27		Infrazioni Viabilità	1.016,00
<b>76</b>		<b>ACQUISTI DI SERVIZI</b>	<b>83.042,70</b>	73.01.35		Arrotondamenti attivi diversi	1,05
<b>76.09</b>		<b>COSTI PER UTENZE</b>	<b>40.268,46</b>	73.01.51		Altri ricavi e proventi imponibili	1.112,05
76.09.02		Spese telefoniche ordinarie	2.235,80	73.01.53		Tessere fontanella	6.558,05
76.09.04		Spese telefoniche portineria	697,28	<b>85</b>		<b>PROVENTI FINANZIARI</b>	<b>1.406,73</b>
76.09.07		Servizi telematici	81,01	<b>85.11</b>		<b>PROVENTI FINANZIARI VARI</b>	<b>1.406,73</b>
76.09.09		fontanella	3.569,47	85.11.13		Interessi attivi su c/c bancari	875,89
76.09.11		Illuminazione strade e giardini	17.584,76	85.11.17		Interessi attivi diversi	530,84
76.09.13		Energia elettrica	7.622,91	<b>87</b>		<b>PROVENTI STRAORDINARI</b>	<b>3.843,70</b>
76.09.21		Acqua potabile	2.635,42	<b>87.01</b>		<b>PROVENTI STRAORDINARI</b>	<b>3.843,70</b>
76.09.23		Gas	1.010,61	87.01.51		Altri proventi straordinari	3.843,70
76.09.31		Pulizie ufficio sede	4.831,20				
<b>76.11</b>		<b>MANUTENZIONI MACCHINARI E ATTR</b>	<b>18.305,67</b>				
76.11.01		Manutenzioni impianti tecnologici	13.562,74				
76.11.03		Manutenzioni varie ed attrezzature/parc	2.919,63				
76.11.11		Canoni di manutenzione attrezzature	722,25				
76.11.27		Canoni di manutenz.attrezzature di terz	1.101,05				
<b>76.13</b>		<b>MANUTENZIONE FABBRICATI</b>	<b>24.468,57</b>				
76.13.01		Manutenzioni e ristrutturazioni sede/uff	3.619,71				
76.13.03		Manutenzione generale strade e dossi	663,98				
76.13.09		Segnaletica	5.585,71				
76.13.15		Riasfalto strade e dossi	3.233,27				
76.13.17		Manutenzione generale giardini e siepi	11.365,90				
<b>78</b>		<b>PRESTAZIONI DI LAVORO NON DIPEN</b>	<b>16.506,38</b>				
<b>78.01</b>		<b>PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOM</b>	<b>16.506,38</b>				
78.01.02		Consulenze ammin.e fiscali (ordinarie)	8.806,74				
78.01.05		Consulenze Legali	3.111,40				
78.01.07		Consulenze Notarili	4.588,24				
<b>79</b>		<b>SPESE AMMIN.,COMM. E DI RAPPRES</b>	<b>439.535,82</b>				
<b>79.01</b>		<b>SPESE COMMERCIALI E DI VIAGGIO</b>	<b>2.445,50</b>				
79.01.11		Manifestazioni sociali e feste	2.445,50				
<b>79.05</b>		<b>SPESE AMMINISTRATIVE E GENERAI</b>	<b>437.090,32</b>				
79.05.01		Spese postali	1.270,40				
79.05.11		Altre spese amministrative	463,12				
79.05.21		Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	4.310,27				
79.05.31		Vigilanza	400.592,52				
79.05.33		Disinfestazione	19.333,37				
79.05.43		Valori bollati	156,96				
79.05.47		Abbattimento alberi,reimpianti e potatur	8.174,00				
79.05.51		Spese generali varie	2.789,68				
<b>81</b>		<b>COSTI PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>199.567,02</b>				
<b>81.01</b>		<b>COSTI PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>197.623,74</b>				
81.01.01		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	141.484,18				
81.01.17		Contributi INPS dipendenti ordinari	41.225,87				
81.01.34		Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	12.374,92				

**BILANCIO 4 SEZIONI**

**ESERCIZIO 2017**

**CONTO ECONOMICO**

**COSTI**

**RICAVI**

Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale	Conto	Part.	Descrizione	Saldo finale
81.01.49		Premi INAIL	2.538,77				
<b>81.03</b>		<b>COSTI DIVERSI PERSONALE DIPEND</b>	<b>1.943,28</b>				
81.03.53		Costi per servizi generalità dipendenti	1.943,28				
<b>83</b>		<b>ONERI DIVERSI DI GESTIONE</b>	<b>30.794,91</b>				
<b>83.05</b>		<b>ONERI TRIBUTARI</b>	<b>5.139,60</b>				
83.05.04		IMU	3.032,00				
83.05.35		TASI	212,00				
83.05.49		Altre imposte e tasse deducibili	1.895,60				
<b>83.07</b>		<b>ALTRI COSTI DI ESERCIZIO</b>	<b>25.655,31</b>				
83.07.07		Sanzioni, penalità e multe	3,83				
83.07.21		Perdite su crediti	25.651,43				
83.07.25		Arrotondamenti passivi diversi	0,05				
<b>86</b>		<b>ONERI FINANZIARI</b>	<b>12.782,65</b>				
<b>86.01</b>		<b>ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE</b>	<b>1.093,44</b>				
86.01.05		Commissioni e spese bancarie	1.093,44				
<b>86.03</b>		<b>ONERI FINANZIARI DIVERSI</b>	<b>11.689,21</b>				
86.03.47		Inter.pass.per dilaz. pagamento imposte	5,00				
86.03.51		aggi esattoriali	11.684,21				
<b>88</b>		<b>ONERI STRAORDINARI</b>	<b>19,06</b>				
<b>88.01</b>		<b>ONERI STRAORDINARI</b>	<b>19,06</b>				
88.01.15		Sop.pass.inded.da errori es.prec.	19,06				
<b>93</b>		<b>IMPOSTE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>14.777,71</b>				
<b>93.01</b>		<b>IMPOSTE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>14.777,71</b>				
93.01.01		IRES corrente	5.304,12				
93.01.03		IRAP corrente	9.473,59				
		<b>Totale Costi</b>	<b>814.830,60</b>			<b>Totale Ricavi</b>	<b>851.099,76</b>
		<b>Utile del periodo</b>	<b>36.269,16</b>				
		<b>Totale a pareggio</b>	<b>851.099,76</b>				

**CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO  
DI TORRE GAIA**

**RELAZIONE AL RENDICONTO FINANZIARIO , ECONOMICO E  
PATRIMONIALE DELL'ANNO 2017**

Signori Consorziati, Vi illustriamo il rendiconto finanziario, economico e patrimoniale della gestione consortile per l'anno 2017, che presenta un avanzo di gestione di € 36.269,16= così determinato:

Attività :	€ 2.992.982,09=
Passività :	€ 2.956.712,93=
	-----
Avanzo	€ 36.269,16 =

L'avanzo deriva dai seguenti elementi economici:

Entrate e contributi diversi	€ 851.099,76=
Costi ordinari e straordinari	€ 814.830,60=
	-----
Avanzo economico	€ 36.269,16=

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 da questa assemblea.

**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 2017	€ 152.525,19=
Crediti v/Torre Gaia srl	€ 959.987,94=
Crediti v/ Consorziati 2016	€ 91.941,38=
Crediti v/ Consorziati ante 2016	€ 253.445,21=
Crediti per polizza tfr	€ 87.505,00=
Crediti per multe iscritte a ruolo	€ 19.197,14=
Anticipi diversi	€ 5.031,85=
	-----
	€ 1.569.633,61=

Il valore dei crediti verso Consorziati relativi agli anni precedenti assume la seguente quantificazione:

valore complessivo dei crediti al 31/12/2016	€ 358.308,04=
Valore complessivo dei crediti al 31/12/2017	€ 364.583,73=
Si rileva un incremento di	€ 6.275,69=



## **DEBITI**

Sono esposti in bilancio al loro valore nominale così ripartiti:

Debiti v/fornitori	€ 111.810,51=
Debiti erariali	€ 5.405,64=
Fatture /Nc. da ricevere	€ 34.187,08=
Debiti previdenziali	€ 8.562,16=
Debiti verso Consorziati x T.Gaia srl	€ 1.133850,00=
Depositi cauzionali	€ 34.184,95=
	-----
	€ 1.328.000,34=

Il debito verso i Consorziati per finanziamenti alla Torre Gaia S.r.l. si incrementa di € 40.000,00= passando da € 1.093.850 a 1.133.850 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=
- Finanziamenti 2017	€ 40.000,00=
	-----
	€ 1.133.850,00=

## **FINANZIAMENTI TORRE GAIA S.r.l.**

Nel corso dell'esercizio il Consiglio ha provveduto a finanziare la società Torre Gaia srl per € 90.000,00=, in considerazione delle esigenze di cassa manifestate dal Consiglio di Amministrazione della stessa società, con le seguenti modalità:

- quanto ad € 50.000,00= attingendo dal fondo oneri urbanizzazione;
- quanto ad € 40.000,00= utilizzando il fondo oneri differiti.

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=
copertura perdita 2016	€ -75.651=
finanziamenti 2017	€ 90.000=
totale al 31/12/2017	€ 959.988=

Per quanto concerne l'esercizio corrente, considerato che gli incrementi dei corrispettivi realizzati dalla società Torre Gaia srl si orientano intorno al 50% circa rispetto a quelli dell'esercizio precedente è oggettivamente possibile verificare la circostanza di una autonomia finanziaria della stessa società che potrebbe addirittura negli esercizi successivi iniziare un graduale piano di rimborso dei propri debiti anche in considerazione che il mutuo contratto verso il Credito Sportivo si estinguerà al 31/12/2018.

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	€ 1.133850=
Crediti vTorre Gaia srl	€ 959.988=
Differenza	€ 173.862=

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=
- copertura perdita 2016	€ 25.651,43=

-----  
**€ 173.862,95=**

In proposito su richiesta dello stesso C.d.A. della stessa società Torre Gaia srl, la perdita dell'esercizio 2017 potrebbe essere coperta senza interventi del socio unico, proprio in considerazione di quanto precedentemente descritto.

## **FONDO ACCANTONAMENTO PERDITE SU CONTRIBUTI**

Registra l'accantonamento per possibili perdite su contributi.

Nel corso dell'esercizio 2017 il fondo ha subito una variazione in diminuzione dovuta al consolidamento della perdita su crediti delle quote contributive ormai irrecuperabili in seguito alla vendita all'asta degli immobili pignorati.

## **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 € 159.639,06=.

## **FONDO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il fondo oneri di urbanizzazione, come da allegata scheda al 31/12/2017 assume il valore di € 220.989,68=.

## **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 € 851.099,76= come segue :

DESCRIZIONE	2017	2016	DIFF.-/+
■ CONTRIBUTI ORDINARI	808.800,00=	863.800,00=	- 55.000,00=
■ CANONI DI LOCAZIONE	19.371,08=	18.526,58=	+ 844,50=
■ PROVENTI DIVERSI	13.048,15=	23.591,88=	- 10.543,73=
■ SOPRAVVENIENZE ATTIVE	4.630,10=	0=	+ 4.630,10=
■ PROVENTI FINANZIARI	1.406,73=	4.054,63=	- 2.647,90=
■ PROVENTI STRAORDINARI	3.843,70=	199,20=	+ 3.644,50=
	-----	-----	-----
	851.099,76=	910.172,29=	- 59.072,53=

\*Prospetto specifica proventi diversi 2017:

- Infrazioni viabilità	€ 1.016,00=
- Telecomandi e badges	€ 4.361,00=
- Altri ricavi e proventi	€ 1.112,05=
- Tessere fontanella ecologica	€ 6.558,05=
- Arrotondamenti	<u>€ 1,05=</u>
Totale	€ 13.048,15=

## COSTI

I costi assumono un valore di € 814.830,60= che confrontati con quelli dell'esercizio precedente vengono così rappresentate:

DESCRIZIONE	2017	2016	DIFF.-/+
■ PERSONALE DIPENDENTE	199.567,02=	181.559,93=	+ 18.007,09=
■ GUARDIANA	416.700,03=	393.113,54=	+ 23.586,49=
■ SPESE CONSORTILI *	152.989,81=	158.140,13=	- 5.150,32=
■ IMPOSTE	19.917,31=	20.556,32=	- 639,01=
■ ONERI FINANZIARI	5,00=	12.801,81=	- 12.796,81=
■ CONTRIB. STRAOR. TORRE GAIA *	25.651,43=	31.487,97=	- 5.836,54=
	-----	-----	-----
TOTALE	814.830,60=	797.659,70=	+ 17.170,90=

\*Prospetto spese consortili 2017:

- Spese Servizio Amministrazione	€ 94.668,46=
- Amministrazione parco e giardini	€ 55.875,85=
- Attività sociali	<u>€ 2.445,50=</u>
Totale	€ 152.989,81=

\*Prospetto oneri straordinari 2017:

- Perdita su crediti (perdita Torre Gaia srl € 75.61,43=)	€ 25.651,43= ( in parte utilizzo fondooneri)
---	--

## **CONSIDERAZIONI SULL'AVANZO**

L'avanzo di amministrazione determinato in € 36.269,16= risulta per differenza tra costi e ricavi di competenza come da conto economico, e verrà destinato ad incremento del fondo oneri 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 2017 ed il consuntivo 2017 sono determinati dal prospetto allegato.

Si presentano altresì in allegato i prospetti diretti ad evidenziare la gestione relativa all'anno 2017, oltre alla situazione patrimoniale ed al conto economico del Consorzio:

- 1) Prospetto di confronto tra conto economico previsionale 2017 e consuntivo 2017;
- 2) Rendiconto finanziario;
- 3) Scheda situazione crediti dal 01/01/2017 al 31/12/2017.
- 4) Prospetto fondo oneri urbanizzazione al 31/12/2017.

Per quanto sopra, Signori consorziati Vi invito ad approvare il bilancio consuntivo 2017 che chiude con un avanzo di € 36.269,16= da destinare come sopra riportato.

Il Consiglio di Amministrazione