

# **VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno 2018, il giorno 21 giugno, 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. Determinazioni ordine richiesta Acea per esecuzione nuove reti in tutte le strade consortili;**
- 2. determinazioni ordine parcheggio furgoni in area scoperta e incustodita;**
- 3. determinazioni ordine conferimento incarico pratiche legali per recupero crediti;**
- 4. ratifica acquisto display luminoso;**
- 5. determinazioni ordine stipula assicurazione R.C. per i Consigli di amministrazione del Consorzio e della Torre Gaia;**
- 6. ratifica autorizzazioni richieste abbattimento alberi;**
- 7. determinazioni ordine pareri Commissione di Vigilanza;**
- 8. determinazioni ordine proposta offerta contratto fornitura energia elettrica mercato libero.**

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: Nicola Guagnano, Giorgio Modica, Mario Pesce;
- b) assenti giustificati: Augusto Caratelli, Roberto Corsi;
- c) per la commissione di garanzia: il Presidente Aldo G. Jatosti ed il componente Guido Passaretti;
- d) per la Torre Gaia s.r.l.: il vice presidente Roberto Di Dio Rosso.

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 15:30

## **Dichiara**

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

- 1. Determinazioni ordine richiesta Acea per esecuzione nuove reti in tutte le strade consortili.**

Il Presidente Antonio Cocco rappresenta che il Sig. Alessandro Mari tecnico specialista di Acea Reti, dopo un incontro in segreteria, durante il quale ha esposto sia le esigenze connesse ai lavori che l'Acea ha necessità di eseguire all'interno del consorzio, sia le modalità di esecuzione, ha fatto pervenire, unitamente ad una planimetria, la mail con la quale chiede formalmente la necessaria autorizzazione. Essi consistono, nella posa di nuovi cavi di media e bassa tensione, la posa della fibra ottica con relativi pozzetti, e l'esecuzione di tutti i ripristini delle strade interessate dai lavori.

I lavori avranno probabilmente inizio il 2/07/2018 e termine, salvo imprevisti, nel gennaio 2019.

Considerato che al termine degli interventi l'azienda, come da specifico impegno del suddetto responsabile, provvederà a riasfaltare tutta la rete stradale, il Presidente sintetizza i seguenti termini e le modalità che ritiene di stabilire e che a suo parere dovranno essere sottoscritti per il rilascio del nulla-osta.

*“Il nulla osta è concesso a condizione che l’Acea si obblighi alla rimessa in pristino di tutti i beni che momentaneamente verranno alterati per i lavori di che trattasi, ed adottati per la loro esecuzione tutte le cautele opportune per non arrecare danni, come anche per impedire intralci all’uso dei beni privati e comuni, ed apponga le idonee segnalazioni diurne e notturne di "Lavori in corso". Nell’ipotesi in cui non venga dato corso, con la dovuta sollecitudine, alla rimessa in pristino del manto stradale –compreso il rifacimento dei dossi delle dimensioni previste dalla normativa- di tutta la larghezza e della sede stradale – strato di base, strato di collegamento “binder” e strato di usura “tappetino” e successivo rifacimento della segnaletica orizzontale - e/o delle altre strutture eventualmente interessate, o che queste dovessero essere ritenute non soddisfacenti, il Consorzio è autorizzato sin d’ora a provvedervi direttamente e le relative spese ed oneri saranno addebitate all’Azienda inadempiente.*

*Il consorzio si riserva comunque ogni successiva azione di rivalsa, per eventuali difformità che si dovessero riscontrare alle opere eseguite non a perfetta regola d’arte.*

*Resta altresì espressamente stabilito che il Consorzio è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità anche nei riguardi di terzi”.*

Il C.d.A. prende atto ed all’unanimità approva il suddetto impegno che dovrà essere sottoscritto dal responsabile Acea prima del rilascio del nulla osta di competenza.

## **2. determinazioni ordine parcheggio furgoni in area scoperta e incustodita.**

Per ovviare all’annoso problema del parcheggio, vietato a norma di statuto ai furgoni e/o piccoli autocarri di proprietà dei consorziati che li utilizzano per l’attività lavorativa (e che spesso sono anche l’unico loro mezzo di trasporto), allo scopo di non fare continuo ricorso all’applicazione delle relative multe, si è ritenuto opportuno individuare un’area idonea a consentirne il posteggio senza arrecare disturbo e/o problemi di viabilità ai consorziati.

L’area potrebbe essere quella di Via Pupinia altezza civico 41.

Essa verrebbe adibita, previa sottoscrizione di un contratto per posteggio transitorio per auto su area scoperta ed incustodita - di tre mesi eventualmente rinnovabili - da coloro che ne faranno richiesta, alle seguenti sintetiche condizioni:

*il proprietario/detentore dell’automezzo sarà tenuto a liberare tempestivamente lo spazio parcheggio, riconsegnandolo al Consorzio alla scadenza del periodo convenuto.*

*In caso di inadempimento, il proprietario / detentore dell’autoveicolo verserà al Consorzio, a titolo di penale, la somma di euro 20 (venti) per ogni giorno di ritardo.*

*Il fruitore del posteggio dichiara di essere consapevole che il Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia non assume alcuna altra obbligazione, e lo esonera da qualsiasi responsabilità per furti e danneggiamenti che l’autoveicolo (e quanto in esso contenuto) dovesse subire in occasione e/o a causa del posteggio.*

*Il fruitore del posteggio è costituito custode degli spazi assegnati e non potrà cederli o darli in comodato a terzi, o cedere ad altri il contratto.*

*L’inosservanza di detto patto, per espressa volontà delle parti contraenti, determinerà “ipso jure” la risoluzione del contratto ed il diritto del Consorzio di richiedere l’immediato rilascio dell’area oltre al risarcimento dei danni.*

Il Cda prende atto e all’unanimità approva ed autorizza il presidente alla stesura definitiva ed integrata della suddetta bozza di contratto con un canone di 240,00 € trimestrali anticipati.

## **3. determinazioni ordine conferimento incarico pratiche legali per recupero crediti.**

A seguito di accurati accertamenti e verifiche della titolarità immobiliare - dalle quali non abbiamo ricevuto riscontro dalle controparti interpellate al riguardo- ed alla analisi di determinate situazioni

creditive, si è reso necessario ed urgente affidare l'incarico ad un avvocato per l'invio delle opportune ed immediate diffide.

I consiglieri presenti alle verifiche - a maggioranza - hanno ritenuto di conferire detto incarico informalmente, in attesa di ratifica, all'avvocato L.P. (che ha già risolto bonariamente alcuni problemi).

Il C.d.A. preso atto, delibera all'unanimità la ratifica di affidamento dell'incarico all'avv. L.P.

Il Consigliere Modica si assenta dalla riunione alle 15:55.

#### **4. ratifica acquisto display luminoso.**

A seguito di specifica richiesta dei consiglieri Pesce e Guagnano e dell'assenso della maggioranza dei consiglieri presenti, è stato chiesto un preventivo per l'acquisto di segnale stradale luminoso a led per informatizzare il sistema di comunicazione e trasmissione delle informative e/o avvisi ai Consorziati e per altri opportuni utilizzi al passo con la tecnologia.

Il pannello, display monitoraggio a 6 righe dotato di rete wi-fi integrata per consentire le trasmissioni al display è quello, già visibile, installato in piazza Pupinia.

Il preventivo di € 6.344,00 (IVA INCLUSA) è stato già visionato ed approvato, come detto, dalla maggioranza dei consiglieri con prot. 377 del 10/05/2018.

Il Cda ratifica, all'unanimità dei presenti, l'acquisto del suddetto pannello al relativo costo di € 6.344,00 iva compresa.

#### **5. determinazioni ordine stipula assicurazione R.C. per i Consigli di amministrazione del Consorzio e della Torre Gaia.**

Alle ore 16:05 rientra il consigliere Modica.

Claudio Zacchigna, presidente della società uninominale Torre Gaia s.r.l - controllata del consorzio - con alcuni consiglieri della medesima e del Consorzio hanno ritenuto opportuno, ai fini cautelativi per tutti i componenti dei due consigli di amministrazione - del Consorzio e della Soc. uninominale Torre Gaia S.r.l.- avanzare richiesta di proposta alla società LLOYD'S di emissione polizza responsabilità civile per Amministratori, Sindaci Dirigenti ed altri organi aziendali di società non quotate.

La copertura assicurativa scaturisce dalle seguenti considerazioni:

“gli amministratori e i sindaci devono adempiere ai doveri imposti dalla legge e dallo statuto, con la diligenza richiesta dalla natura dell'incarico, non più con la semplice diligenza del buon mandatario; in caso di conflitto di interessi essi rispondono anche dei danni alla società, derivati dall'uso a vantaggio proprio o di terzi di dati notizie od opportunità d'affari appresi nell'esercizio dell'incarico; sono solidalmente responsabili tra di loro, tant'è che l'atto illecito degli uni possa riflettere i propri effetti anche sugli altri, anche se questi avevano agito correttamente”.

Quindi la polizza proposta da quanto si può evincere leggendola, ha per oggetto la responsabilità civile personale e prevede il rimborso alla società, il sostenimento dei costi di indagine e le spese per il ripristino della reputazione in conseguenza di una richiesta di risarcimento.

Il premio annuale, sulla base dei parametri patrimoniali del Consorzio, è stato quotato in € 1.073,11 per la polizza che prevede l'applicazione di una franchigia di € 2.500,00 ed € 1.268,00 senza franchigia. Per la società uninominale Torre Gaia S.r.l. il costo è € 1.341,39 con l'applicazione della franchigia ed € 1.586,18 senza franchigia.

Il Presidente Antonio Cocco prima di passare alle determinazioni del consiglio premette che la maggioranza dei colleghi si è già pronunciata favorevolmente alla sottoscrizione della polizza.

E' quindi sua intenzione rispettare incondizionatamente la loro volontà ai fini dell'assunzione della decisione di “ratifica”.

Ritiene opportuno però chiarire, come ha sostenuto fin dall'avvio della richiesta, che a suo parere detto tipo di polizza è un oscuro strumento di tutela, dalla applicazione e dalla utilità incerta; non a caso non ha mai considerato la necessità di stipularne alcuna e non risulta che i predecessori l'abbiano fatto.

In conclusione sarebbe opportuno chiedere l'assenso dei consorziati nella prossima assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio preventivo per l'anno 2019 nel quale, tra l'altro, dovrebbe essere inserito il relativo costo.

Se il parere fosse negativo non si procederà a rinnovare la polizza alla scadenza della prima annualità, inviando la disdetta nei termini previsti.

**Il Cda presa visione della polizza, all'unanimità condivide quanto sopra rappresentato dal Presidente e lo autorizza alla sottoscrizione dell'elaborato che non prevede l'applicazione della franchigia.**

Il Consigliere Caratelli entra alle ore 16:25.

## **6. "ratifica" autorizzazioni richieste abbattimento alberi.**

### **a) Immobile in Via Binetto 10**

La Sig.ra C.R. con nota **prot. 400 del 25/05/2018**, ha presentato richiesta di autorizzazione per l'abbattimento di un albero posto all'interno del giardino di proprietà.

Ha allegato la prevista relazione tecnica dalla quale si evince che il pino presenta chiari sintomi di difetti della stabilità con l'accenno del rialzamento della zolla, inarrestabile, poiché la conifera è in competizione per la ricerca della luce.

Tanto premesso, come era ovvio e per evitare possibili responsabilità, si è reso necessario il rilascio del N.O. provvisorio con urgenza con approvazione dei Consiglieri delegati.

**Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta subordinandolo, come sempre, alle condizioni di obbligo al reimpianto -entro 6 mesi- (di essenza arborea consigliata tra le compensazioni idonee) al rilascio a garanzia del deposito cauzionale dell'importo previsto.**

### **b) Immobile Via di Torre Verde 22/27**

La Sig.ra S.R. con nota **prot. 436 del 06/06/2018**, ha presentato richiesta di autorizzazione per l'abbattimento di un pino, posto all'interno della proprietà.

La prevista relazione tecnica ne consiglia l'abbattimento, in considerazione del suolo inerbito nella parte dell'aiuola dove è dimora, stretto con presenza di muri e cancelli il colletto allargato con screpolature corticali con cordone di reazione, il fusto inclinato biforcuto e posto in area angusta ad alta frequentazione quindi ad alto rischio in caso di cedimento o schianto di rami e branche.

Tanto premesso, si è reso necessario il rilascio del N.O. provvisorio con urgenza con approvazione dei Consiglieri delegati.

**Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta subordinandolo, come sempre, alle condizioni di obbligo al reimpianto -entro 6 mesi- (di essenza arborea consigliata tra le compensazioni idonee) ed al rilascio a garanzia del deposito cauzionale dell'importo previsto.**

### **c) Immobile Via di Torre Gaia 10 b**

Il Sig. C.G. con nota **prot. 393 del 21/05/2018** ha presentato richiesta di abbattimento di due alberi. Nella relativa perizia allegata si evince che il primo albero presenta delle screpolature corticali e radici riaffioranti, il fusto è biforcuto con la chioma simmetrica aperta con ferite e tagli; il secondo albero è un pino con stesse caratteristiche ubicato a ridosso della palazzina con rischio di cedimento.

Tanto premesso, come era ovvio e per evitare possibili responsabilità, si è reso necessario il rilascio del N.O. con approvazione dei Consiglieri delegati.

**Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta subordinandolo, come sempre, alle condizioni di obbligo al reimpianto -entro 6 mesi- (di essenza arborea consigliata) ed al rilascio a garanzia del deposito cauzionale dell'importo previsto.**

#### **7. determinazioni ordine pareri Commissione di Vigilanza.**

Considerato che la commissione non ha potuto procedere al completamento dell'esame delle pratiche il C.d.A. rinvia ogni determinazione al riguardo.

#### **8. determinazioni ordine proposta offerta contratto fornitura energia elettrica mercato libero.**

Con prot. 460 del 12/06/2018 è stata acquisita la proposta commerciale presentata dal gestore +Energia.

Dalla comparazione dei costi ed in considerazione della media dei consumi rilevati dalle fatture Acea, il Consorzio andrebbe a risparmiare circa € 1.550,00/1800,00 annui.

Il Cda prende atto e, prima della scelta tra contratto "maggior tutela o mercato libero" fa le seguenti considerazioni:

-La liberalizzazione del mercato ha permesso l'introduzione di un'ampia gamma di offerte e servizi differenziati e competitivi tra loro, da cui tutti possiamo risparmiare usufruendo di molti vantaggi e servizi aggiuntivi, sconti e promozioni; nella maggior parte dei casi non si può rispondere in maniera da soddisfare tutti, perché la preferenza di un mercato o l'altro dipende da valutazioni soggettive.

-Non esiste un'offerta più conveniente in assoluto, ma la più conveniente per il richiedente.

-Oggi sono ancora pochi i consumatori che preferiscono affidarsi al mercato libero a motivo dell'elevato numero di proposte che spesso spaventa chi non ha ben chiaro quali siano le possibilità di una scelta consapevole.

**Il CdA quindi conclude deliberando all'unanimità di rinviare ogni determinazione dopo avere acquisito pareri dai consorziati.**

Alle ore 16:40 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

Francesco Paolo Gargiulo

Nicola Guagnano

Giorgio Modica

Mario Pesce

Per la Commissione di Garanzia: il Presidente Aldo G. Jatosti.