

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2018, il giorno 4 dicembre, alle ore 16,00 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 voltura contratto locazione immobile in piazza di Torre Gaia 5 “Tabaccheria”;**
- 2. Affidamento servizio di vigilanza.**

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, Roberto Corsi, Nicola Guagnano, Giorgio Modica, Mario Pesce;
- b) per la Torre Gaia srl uninominale con socio unico: il vice presidente Roberto Di Dio Rosso.
- c) per la Commissione di garanzia il Presidente: il presidente Aldo G. Jatosti ed il vice presidente Pasquale Dimasi.

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 16:10

Dichiara

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

1. Determinazioni ordine voltura contratto locazione immobile in piazza di Torre Gaia 5 “Tabaccheria”

-Il 29 novembre scorso il conduttore del negozio-tabacchi in Piazza di Torre Gaia 5, Sig.ra B.L. e la subentrante Sig.ra L.L. hanno inviato al Consorzio la comunicazione di cessione dell'attività effettuata il 26 novembre 2018 e l'avvenuto subentro.

Considerato:

- che la naturale scadenza contrattuale è attualmente fissata al 31 maggio 2021;
- che non sussistono giustificati motivi per opporsi alla voltura/cessione del contratto al nuovo soggetto - tutti gli accordi intercorsi fra le parti -durata e canone- restano invariati;

si deve decidere di accettare la semplice voltura del contratto in essere oppure stipularne uno nuovo.

Nella seconda ipotesi sarebbe possibile modificare gli accordi precedenti.

Analizzando in dettaglio la situazione, il canone in essere in rapporto a quelli praticati e praticabili -tenendo conto ovviamente dei diversi valori a cui si è attestato il mercato delle locazioni in questi anni di crisi- e la restante durata contrattuale, sarebbe opportuno

- a) prendere atto dell'avvenuta cessione per la relativa voltura alle stesse condizioni,
- b) procedere alla stipula di un nuovo contratto (invitando all'occorrenza il subentrante per la trattativa)

Il Presidente rappresenta di avere contattato telefonicamente sia la cedente che la subentrante alla locazione e la subentrante ha manifestato informalmente la volontà di stipulare un nuovo contratto a condizione che il medesimo preveda un aumento di canone intorno al 5% e, se il consiglio decidesse di accettare la proposta, ha preparato una bozza di contratto della quale darebbe lettura prima della delibera.

Il C.d.a. delibera all'unanimità di procedere alla stipula del contratto e procedere alle formalità di legge, invitando il subentrante per la sottoscrizione della bozza di contratto esaminata dal Consiglio che prevede il canone mensile di € 805,00e la durata di anni sei +sei, così come fissata dalla legge e tenendo conto di quanto sopra rappresentato-.

2.Affidamento servizio di vigilanza

Il Presidente prima di prendere le opportune decisioni invita a fare riferimento a quanto già emerso in merito, sia nelle precedenti riunioni informali del 20 e 22 novembre 2018, sia all'opportuno parere consultivo acquisito durante la riunione assembleare del 23 scorso e sia, naturalmente, da quanto è emerso nella riunione del Cda del 30 novembre.

Chiede ai consiglieri -Caratelli, Corsi, Guagnano, Modica e Pesce- che avevano consigliato il rinvio delle determinazioni, *se sono riusciti a completare le proprie ulteriori indagini, soprattutto in ordine alle considerazioni relative alle seguenti due offerte, considerato che è stato unanimemente deciso di escludere -per l'esosità - il terzo Istituto che ha offerto € 453.796,08.*

Il Presidente riassume il contenuto delle due offerte rimanenti per la valutazione:

1- Istituto IVU S.p.A. offerta di €. 403.178,40 comprensivi della conferma a titolo gratuito dell'attuale servizio autopattuglie di "ronda notturna";

2- Servizi Vigilanza Europa 2010 s.r.l. e gruppo Libero Scarl. €. 434.096,86 dai quali, *detraendo sinteticamente il costo dei servizi aggiuntivi (n.4 telecamere + impianto di allarme e videosorveglianza per la segreteria del consorzio + 300 ore/anno di vigilanza armata), valutato in €. 10.000,00 che riducono ad €. 424.096,86. L'ulteriore "sconto" del 3% proposto dal RTI del Gruppo sull'importo complessivo dei canoni, nel caso il Consorzio decidesse di anticipare a 60 gg. il pagamento delle fatture contabili, non può essere preso in considerazione in quanto non previsto nelle condizioni elencate nella richiesta di invito e relativi documenti.*

Il Presidente conferma quanto rappresentato nelle precedenti riunioni, di avere completato le proprie indagini e valutato con particolare attenzione tutti gli elementi economico-amministrativi, ha verificato tutte le attestazioni, le dichiarazioni e le certificazioni prodotte e l'adeguata affidabilità professionale e, con la necessaria correttezza giuridica ed il logico profilo formale, ha provveduto con opportuni riservati rapporti ed indagini ad acquisire ogni utile informazione relativamente all'organizzazione.

Nel contesto considerato, il Presidente che svolge le proprie funzioni con la massima attenzione ed oculatezza, sia sotto il profilo logico e formale sia con la massima correttezza giuridica, assumendosi apertamente ed in modo trasparente le relative responsabilità, per evitare di essere accusato di manifesta incapacità gestionale, ha deciso di non sottovalutare e/o disattendere anche le indicazioni espresse dall'assemblea.

Il vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo concorda pienamente con tutto quanto detto dal Presidente Antonio Cocco e dichiara, come ha già rappresentato nelle precedenti riunioni, di avere svolto con altrettanta attenzione le analisi ed indagini necessarie per esprimere il proprio parere.

Il Presidente proseguendo informa che è sua intenzione, anche in considerazione di quanto è emerso in sede assembleare, di pretendere dall'Istituto affidatario del servizio "di dare disposizioni alle guardie, armate e non, di dimostrare la massima preparazione per lo svolgimento del servizio nel Consorzio.

Esse devono essere sempre in divisa, mantenere un atteggiamento consono alla funzione svolta e, considerato quanto lamentato anche da molti consorziati, gli addetti alla portineria debbono prestare la massima attenzione per evitare che entrino nel consorzio veicoli privi del necessario passi, segnalare agli addetti alla vigilanza armata persone e veicoli "sospetti" che si aggirano nelle aree consortili, contattare immediatamente le forze dell'ordine per qualsiasi "anomalia", l'inadeguato comportamento comporterà l'allontanamento e la sostituzione dell'addetto.

Tanto premesso, il Presidente invita il consigliere Modica a dare informazioni in ordine alla missiva consegnata il 3 dicembre u.s. in segreteria dalla SVE 2010 s.r.l.

Al termine della lettura della nota da parte del consigliere Modica, il Presidente conferma quanto già detto nelle precedenti riunioni: si dissocia totalmente dall'arbitraria autonoma decisione del consigliere Modica di fare un uso distorto ed eccessivo della propria opinione chiedendo, a suo parere illegittimamente ad un concorrente, dopo i risultati di gara, di modificare o integrare il contenuto della propria offerta. Ha violato, con il proprio comportamento, i doveri di imparzialità e di trasparenza. E ribadisce che: *"Appare chiaro oltretutto che essa modifica sostanzialmente e significativamente l'offerta iniziale, si tratta in sostanza della presentazione di una nuova offerta ...che a parità di trattamento, come detto, dovrebbe essere chiesta a tutti i concorrenti!"*

Invita quindi i consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano, Modica e Pesce a riferire se hanno completato le proprie indagini e valutazioni.

Il consigliere Caratelli interviene proponendo di svolgere le operazioni di voto sulla scelta della società di vigilanza in modo segreto.

Il Consigliere Pesce chiede che venga esaminata e non esclusa la valutazione sulla terza società di vigilanza (Rangers srl) in quanto non si deve tener conto soltanto degli importi economici ma della qualità ed efficienza dei servizi e della solidità aziendale.

Il Consigliere Modica si dissocia da quanto riferito dal Presidente Cocco perché la richiesta di chiarimenti è stata espressa dai cinque consiglieri sopra nominati.

Il Consigliere Caratelli precisa che prima di arrivare alla votazione finale si evidenzia il percorso democratico del CdA che ha portato a valutare con grande saggezza le offerte pervenute. In particolare cinque consiglieri si sono soffermati su un'offerta particolarmente vantaggiosa e palesemente manifesta che ha portato cinque consiglieri a chiedere alla società interessata un chiarimento formale e sostanziale sulla propria offerta nell'interesse del Consorzio di Torre Gaia. La società interessata ha risposto in modo chiaro ed analitico offrendo anche un prezzo finale che rientra abbondantemente nell'importo esposto ed approvato dall'Assemblea dei consorziati del 23 novembre scorso.

Il Consigliere Corsi condivide quanto enunciato dal collega Caratelli ed integra la sua mozione circa le delucidazioni rappresentate dalla SVE 2010 srl circa l'erogazione del servizio di vigilanza all'interno del Consorzio di Torre Gaia ad un costo pari ad € 402.486,29 iva compresa. Considerato che a seguito di ulteriori informazioni acquisite presso i vari istituti di vigilanza, visto che l'importo della SVE 2010 srl è inferiore di € 692,11 rispetto all'offerta dell'IVU Spa, preso atto delle varie lamentale pervenute al Consorzio ed al consigliere delegato Modica circa la carenza

nell'espletamento del servizio di vigilanza da parte dell'IVU, ritiene di votare per l'affidamento del suddetto servizio alla SVE 2010 srl.

Il Consigliere Modica ritiene necessario un cambiamento come Istituto di vigilanza affinché questo porti migliorie nell'espletamento dei servizi richiesti da parte di nuovi soggetti che siano maggiormente motivati nello svolgimento dei compiti di sicurezza.

Il Consigliere Guagnano condivide le dichiarazioni dei consiglieri Caratelli, Corsi e Modica.

Il Presidente Cocco conclude dichiarando che agli atti non esiste alcuna offerta "particolarmente vantaggiosa" in quanto l'unica che è pervenuta soltanto oggi, previa richiesta sotto forma di chiarimenti ed a mio avviso illegittima dei suddetti cinque consiglieri è una vera nuova offerta. I risultati di gara sono avvenuti con l'apertura delle buste pervenute circa un mese fa.

Il Consigliere Modica interviene di nuovo chiarendo che la richiesta avanzata dai cinque consiglieri è da ritenersi legittima in quanto nel precedente consiglio il Presidente ed il suo Vice non riuscivano ad intravedere nei bonus dichiarati dalla società SVE 2010 srl degli sconti monetizzabili sull'importo presentato nell'offerta.

Il Presidente Cocco invita il consigliere Modica a rileggere i verbali precedenti nei quali risultano valutati i bonus dichiarati.

Il Vice della Commissione di Garanzia, avv. P. Dimasi, in qualità di controllore dell'operato del CdA, ritiene che la procedura adottata in data odierna in ordine alla decisione di inserire le opere previste nella missiva inviata dalla società SVE 2010 srl siano del tutto illegittime in quanto detta missiva contiene delle integrazioni aggiuntive non esplicitate nella proposta economica a suo tempo inviata. Ciò potrebbe determinare un contenzioso da parte delle imprese escluse oltre ad un eventuale intervento, ove occorrendo, della magistratura penale sui comportamenti suindicati.

Non avendo diritto di voto si dissocia completamente dalla eventuale decisione del CdA in ordine all'aggiudicazione della gara all'istituto SVE 2010 srl.

Il Consigliere Caratelli precisa quanto segue: dopo l'accurata analisi delle aziende che hanno partecipato alla gara per la vigilanza presso il Consorzio, la parola utilizzata "illegittima" non può essere espressa per il fatto che se fosse stata realmente illegittima sarebbe dovuta essere stata eliminata in sede di esame degli elaborati pervenuti al Consorzio. Ne deriva il dubbio: perché non è stata sollevata prima la questione dell'offerta anomala? L'intento dei cinque consiglieri (Caratelli, Corsi, Guagnano, Modica e Pesce) che hanno proposto la richiesta di chiarimento hanno espletato un lavoro certosino tanto che, prima di chiedere ulteriori delucidazioni alla SVE 2010 srl, è stato firmato un verbale da tutti e sette i componenti del CdA, nessuno escluso.

Il prof. Jatosti, qui nella sua veste di presidente della commissione di garanzia, consapevole di non avere disponibilità di votazione, non può far altro che insistere su quanto ha cercato in ogni riunione di comunicare ad ogni partecipante, ovvero di pervenire a delle decisioni soprattutto conscie del bene del Consorzio e rinunciando, di conseguenza, a personalismi. Invita al momento della votazione a tenere conto del suo consiglio precedentemente espresso. Grazie!

Concluse le dichiarazioni, il Presidente Cocco invita il prof. Jatosti ad acquisire le espressioni di voto, che risultano le seguenti:

- **IVU Spa**
- **Scheda bianca**
- **SVE 2010 srl**
- **IVU Spa**
- **SVE 2010 srl**
- **SVE 2010 srl**

- SVE 2010 srl
- ***Totale dei risultati: Sve 2010 srl quattro preferenze, IVU Spa due preferenze, una scheda bianca.***

La società che ha riportato la maggioranza dei voti è la SVE 2010 srl.

Il CdA delibera, con quattro preferenze, di affidare il servizio di vigilanza per l'anno 2019 all'Istituto di vigilanza SVE 2010 srl per l'importo di € 402.486,29 iva compresa e dà mandato al Presidente di procedere alla stipula e sottoscrizione del relativo contratto.

Il Presidente, anche a tutela dei consorziati, rappresenta che l'importo dei risultati di gara conseguenti l'apertura delle buste di offerta pervenute non è quello rilevato ed acquisito alla data prevista nell'invito, ma è riferito ad una offerta integrativa pervenuta ieri e visionata oggi. Pertanto dichiara di non poter accettare l'incarico di provvedere alla stipula del contratto e si riserva di sottoporre il tutto alle determinazioni dell'Assemblea straordinaria dei consorziati.

Il Vice presidente Gargiulo concorda con la dichiarazione del Presidente.

I Consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica ribadiscono che è stato eseguito un procedimento trasparente e nell'interesse del Consorzio, e più precisamente che dopo l'ultimo Cda del 30 novembre è stato delegato lo studio e l'approfondimento dell'offerta e dell'eventuale richiesta di chiarimenti pervenuta ieri, acquisita e letta in data odierna, in cui si evidenzia che l'importo finale dell'offerta è di € 402.486,29 iva compresa. Visto l'immediato atteggiamento del Presidente e del Vice presidente, attendiamo che l'Assemblea straordinaria valuti il futuro del servizio di vigilanza all'interno del Consorzio di Torre Gaia per il prossimo anno.

Alle ore 19:30 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

Giorgio Modica

Mario Pesce

Per la commissione di Garanzia: il presidente Aldo G. Jatosti e vice presidente Pasquale Dimasi.