

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

L'anno 2019, il giorno **22 del mese di marzo**, alle ore 20:30 si è riunita, (- come previsto dall'art. 10, comma 2, Parte I dello Statuto-, a seguito di specifica richiesta di numero 64 consorziati con millesimi 77,99) in seconda convocazione, l'Assemblea Straordinaria del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, nei locali in Via di Torre Gaia 120, per discutere e deliberare sul seguente:

## **ORDINE DEL GIORNO**

- 1. Determinazioni in ordine alle problematiche insorte nell'ambito della regolarità della procedura seguita dal consiglio di amministrazione per l'affidamento del servizio di vigilanza, ed in particolare, visti i verbali del Consiglio ed i pareri legali:**
  - a) confermare la proroga del servizio, concessa all'IVU fino al 31 marzo e, con riferimento alle risultanze di gara, affidargli la prosecuzione per i residui mesi dell'anno;**
  - b) procedere, in alternativa se ritenuto legittimo, all'annullamento/revoca della gara ed indirne una nuova con la conseguente concessione di una breve proroga all'IVU;**
  - c) necessari ed opportuni provvedimenti nei confronti del consiglio di amministrazione.**

A norma dell'art. 26 dello Statuto, assume la presidenza dell'Assemblea il Signor Antonio Cocco Presidente del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, il quale, constatato e dato atto che:

- a. l'Assemblea straordinaria, come detto, a seguito di specifica richiesta del numero sufficiente di Consorziati, previsto dall'art. 10, comma 2, Parte I dello Statuto, è stata regolarmente convocata -(con avviso affisso all'albo della Sede del Consorzio in data 6 marzo scorso e inviato successivamente ai Consorziati nei tempi prescritti dall'articolo 13 dello Statuto Consortile)- per il giorno 21 marzo, alle ore 23:50 in prima convocazione e per oggi alle ore 20:30 in seconda convocazione, sempre nello stesso luogo;
- b. la prima convocazione è andata deserta;
- c. sono presenti per la Commissione di Garanzia il Presidente Aldo G. Jatosti, il Vice Presidente Pasquale Dimasi ed il componente Guido Passaretti.  
per i Revisori dei conti: Alviti Umberto, Grazia Bandiera.

Alle ore 21:24 l'Assemblea validamente costituita ex art. 16, capitolo IV, Parte I, dello Statuto e valida a deliberare sul sopra riportato ordine del giorno essendo presenti n. 141 consorziati, per complessivi 127,41 millesimi di proprietà di cui n. 55 con 42,70 mm rappresentati per delega (regolarmente iscritti a norma di legge e di statuto), vedi **l'allegato A** facente parte del presente verbale.

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

Prima di iniziare la discussione all'ordine del giorno, il Presidente informa che, nella giornata di ieri 21 marzo, hanno rassegnato le dimissioni da consiglieri Nicola Guagnano, Giorgio Modica e

Augusto Caratelli nonché il neo eletto Ugo Boccagna - subentrato al consigliere Corsi il 18.3.2019 - e dimessosi il 21.3.2019.

Informa altresì che è riuscito a contattare informalmente, vie brevi, i Sig.ri Girolamo Cottone, Bruno Mariani, Roberto Perghem e Claudio Regoli, primi fra i candidati non eletti all'ultimo rinnovo del consiglio di amministrazione, per acquisire la loro disponibilità a subentrare ai consiglieri dimissionari.

Se l'assemblea proporrà la continuità del consiglio in carica, i predetti, presenti potranno formalizzare direttamente in questa sede la loro accettazione.

Quindi, come consuetudine, il Presidente stabilisce le seguenti direttive per gli interventi:

- attenersi scrupolosamente all'argomento posto all'o.d.g.;
- effettuare interventi concisi (massimo 5 minuti) e non ripetitivi.

Proseguendo chiede ai presenti se è stato sufficientemente esaustivo nella sintetica nota informativa allegata alla convocazione e tale comunque da metterli nella condizione di deliberare con serenità di giudizio.

Provvede comunque a rappresentare, soprattutto a coloro che non abbiano avuto la possibilità di leggere la nota, quanto segue:

-il consiglio con le dovute formalità ha invitato a presentare entro la data prevista del 10.11.2018, l'offerta per il servizio di vigilanza a 10 istituti, l'hanno presentata soltanto in 9.

Quattro consiglieri d'Amministrazione, tra i quali il vice-Presidente del C.d.A., hanno provveduto alla verifica della completezza della documentazione, dell'integrità delle buste, e l'eccessiva onerosità e/o economicità dei prezzi.

Ad essi è stato demandato di riportare su apposite schede, l'esito della gara informale, il contenuto delle risultanze di gara e le proprie valutazioni prima della riunione dell'Assemblea dei Consorziati del 23 novembre 2018, convocata per l'approvazione del bilancio preventivo 2019 che conteneva l'importo destinato al detto servizio.

Nell'assemblea, come ricorderanno coloro che erano presenti, furono portati a conoscenza i risultati della verifica e cioè la congruità delle tariffe, gli elementi economico-amministrativi, le attestazioni, e le necessarie informazioni sull'organizzazione ed indicati gli importi delle tre offerte, fra le quali quella dell'IVU. € 403.178,40 - € 434.096,86 e € 453.796,80

**L'assemblea si espresse (all'unanimità) informalmente favorevole sull'opportunità di riaffidare il servizio all'IVU la cui offerta, tra l'altro, era la più bassa (€ 403.178,40), ed impegnare l'intero importo previsto di € 410.000,00 che approvò con il bilancio 2019, ciò ovviamente se non fossero emersi evidenti gravi motivi ostativi.**

Nella riunione di consiglio del 4 dicembre 2018 "Il Consigliere Modica dà lettura di una **nuova proposta** inviata dalla Società S.V.E. 2010, previa specifica richiesta (sotto forma di chiarimenti) avanzata a quest'ultima dal medesimo e dai consiglieri Guagnano, Caratelli e Corsi.

L'Istituto SVE 2000 s.r.l. propose, con la suddetta nota, un ulteriore ribasso dell'offerta originariamente presentata alla scadenza del termine assegnato del 10 novembre 2018, pervenendo, in tal modo all'importo di € 402.486,29 **di soli € 692,11**, inferiore rispetto all'offerta presentata dall'Istituto di Vigilanza IVU.

Conseguentemente il Presidente prese atto dell'irritualità della nuova offerta presentata e si dissociò dall'estemporanea ed autonoma iniziativa, censurando l'illegittimità di quanto proposto in aperto contrasto con i principi di trasparenza, lealtà e correttezza cui devono informarsi le trattative precontrattuali di qualsiasi organismo.

Ribadì, al riguardo, che *"appare chiaro oltretutto che essa modifica sostanzialmente e significativamente l'offerta iniziale, trattandosi di una nuova offerta che viola il principio della parità di trattamento di tutti i concorrenti"*.

Tuttavia, nonostante la suddetta sua ferma presa di posizione ed i prevedibili danni economici a carico di tutti i consorziati nell'eventualità di un intervento dell'Autorità Giudiziaria, i consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica, del tutto incuranti delle pregiudizievoli conseguenze connesse all'esito del probabile giudizio, votano per l'aggiudicazione del contratto in favore dell'Istituto di Vigilanza S.V.E.

Ribadì ancora l'irregolarità dell'eventuale assegnazione del contratto all'Istituto di Vigilanza S.V.E., **stante la modifica dell'originaria offerta dopo l'apertura delle buste** e precisò che, a tutela di tutti i Consorziati, si era rifiutato di sottoscrivere un contratto stipulato a seguito di una procedura contrastante con le norme dell'ordinamento (art. 1337 C.C.), foriero di pregiudizievoli conseguenze economiche a danno dei Consorziati, nel caso di eventuali iniziative giudiziarie

Il 9 gennaio 2019 i Consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica hanno un ripensamento e stabiliscono di chiedere parere legale "pro veritate" sulla vicenda allo Studio dell'Avv. Santonocito & P.

Dal suddetto parere emerse l'illegittimità dell'eventuale assegnazione del contratto a tale Istituto, poiché *"se da un lato le richieste di chiarimenti costituiscono una forma di aiuto e di soccorso all'istruttoria procedimentale della stazione appaltante, queste ultime non possono consistere in una integrazione dell'offerta, in quanto essa si tramuterebbe in una violazione della par condicio tra tutte le ditte concorrenti. Nel caso di specie – prosegue il parere – si viene a verificare tale violazione della par condicio fra tutte le ditte concorrenti, poiché la SRL SVE SERVIZI VIGILANZA EUROPEI cambia il costo della propria offerta economica, modificandolo con un prezzo più basso posteriore a quello contenuto nella propria offerta iniziale, ma posteriore rispetto al momento dell'apertura delle buste"*.

**Anche il parere del Prof. Avv. Cancrini, incaricato a titolo personale del Presidente, evidenzia la tardività dell'offerta dell'Istituto di Vigilanza S.V.E. e, conseguentemente, l'illegittimità di una scelta che privilegia l'offerta pervenuta a termini scaduti.**

**Non sodisfatti i predetti consiglieri, come innanzi detto, si sono ostinati a procedere a revocare la gara esperita ritenendola possibile a seguito di quanto suggerito nella seguente parte finale del parere Santonocito, "di procedere alla revoca della procedura, sulla base di una semplice "rivalutazione dei motivi di interesse collettivo dei componenti del Consorzio...". Si suggerisce altresì, al fine di evitare eventuali richieste risarcitorie al Consorzio "...di dichiarare la revoca della gara non sic et simpliciter, ma perché la Commissione esaminatrice ha ritenuto – nella propria discrezionalità intangibile ed insindacabile che nessuna delle offerte fosse di pieno gradimento, non riuscendo a soddisfare completamente tutti i requisiti pretesi dal Consorzio".**

L'affermazione dei predetti consiglieri, secondo i quali, *nella propria discrezionalità intangibile ed insindacabile, nessuna delle offerte possa ritenersi di pieno gradimento, non riuscendo a soddisfare completamente tutti i requisiti pretesi dal Consorzio*", ad avvenuta conclusione di tutte le operazioni previste per l'affidamento del servizio, non corrisponde al vero, dal momento che dalle risultanze della gara risulta con evidenza che ben tre Istituti dei nove originariamente invitati erano stati ritenuti idonei all'espletamento del Servizio.

Inoltre, la loro scelta si porrebbe in contrasto con le stesse indicazioni contenute nel parere dell'Avv. Santonocito che specifica che l'eventuale "rivalutazione dei motivi di interesse collettivo" dovrebbe essere rimessa non ai predetti Signori Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica (e neanche al Consiglio di Amministrazione), **ma esclusivamente "ai componenti del Consorzio", ossia all'Assemblea, organo decisionale del Consorzio.**

Il seguito della vicenda è noto. Molti Consorziati, seriamente preoccupati dall'incredibile evolversi delle circostanze, nonché, dalla sconcertante deliberazione assunta dai Consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica, hanno chiesto al Presidente, come sopra anticipato, la convocazione dell'Assemblea Straordinaria dei Consorziati, ai sensi dell'art- 10 – I parte - dello Statuto, per sventare il pericolo concreto di seri pregiudizi economici che potrebbero derivare ai Consorziati, ove venisse data esecuzione alla deliberazione improvvidamente assunta dai suddetti Consiglieri.

Il Presidente Cocco, così conclude: *ecco il motivo per cui siamo qui.*

***Spero di non avervi annoiato ma che sia stato sufficiente a fornirvi la dimostrazione della correttezza del mio operato - e dei due colleghi che mi hanno affiancato - equivalente a quello svolto con estrema dedizione nel corso degli anni, “con il fare, saper fare e far sapere”.***

***Se ritenete “censurabile la mia condotta” e dei colleghi Gargiulo e Pesce, per inefficienza e/o gravi violazioni di legge o per altri motivi connessi al mancato esercizio delle nostre funzioni, Vi invito ad adottare i relativi ed opportuni provvedimenti. Vi sarò grato comunque per la vicinanza e la fiducia che non mi avete fatto mancare mai.***

Seguono gli interventi:

-Bertini dichiara di essere presente in quanto desidera trattare anche le problematiche del Centro Sportivo quindi, se ciò non è possibile avrebbe lasciato l'assemblea. Il Presidente ribadisce che l'ordine del giorno è quello che ha ricevuto con la convocazione della presente Assemblea, l'altro argomento sarà trattato in una specifica riunione.

-Tucci contesta il parere dell'avvocato Cancrini sulla base di precedenti consulenze da questi eseguite, ritenendo che potrebbe essere inficiato da interessi di parte. Chiede di essere messo a conoscenza della mozione presentata dai consorziati che hanno chiesto la convocazione dell'assemblea e censura il comportamento del consiglio nell'aggiudicazione dell'appalto. Il presidente Cocco legge al Sig. Tucci la mozione presentata dai consorziati richiedenti la convocazione dell'assemblea.

-Ortiz contesta la richiesta della SVE che come emerge dagli atti è successiva all'apertura delle buste.

- Della Rocca chiede di registrare integralmente quanto segue:” *legge alcuni periodi riportati nel verbale dell'assemblea del 23/11/2018 riguardanti l'assegnazione della vigilanza all'IVU, concludendo che i consiglieri che hanno riproposto un nuovo preventivo di una ditta che aveva già concorso, non potevano farlo e comunque erano fuori termine. Per quanto concerne il parere dello studio Santonocito, mi sembra di capire, da quanto riportato, che esso non sapeva che c'era stata l'assemblea del 23/11/2018. (abbiamo speso € 1.700 di consulenza inutilmente).*

-Iorio, contesta l'illegittimità dell'aggiudicazione e mette in discussione tutta la procedura utilizzata.

-Di Giandomenico, pone il problema sull'eventuale responsabilità in caso di rivalsa dell'IVU per l'esclusione dall'appalto.

-Menciotti, critica il consiglio per la procedura utilizzata nell'aggiudicazione che considera un “papocchio”, in quanto la documentazione predisposta per la gara d'appalto a suo avviso deve considerarsi insufficiente. Ritiene opportuno se esistono i presupposti, rifare la gara per eliminare gli errori commessi. Risponde il Presidente che la documentazione predisposta è, a suo parere come è sempre stata da quando si fanno le gare, idonea e non è stata messa mai in discussione. Il problema che pone potrà farlo esaminare e proporsi per migliorare la situazione in futuro. Al momento non rileva comunque alcuna necessità di dover indire una nuova gara ed esporsi a nuove illegittimità.

- Modica, specifica che alla ditta interpellata è stato chiesto un chiarimento sul servizio proposto. Ritiene inficiata l'assegnazione del 23 novembre 2018 in quanto in quella sede il presidente ha rivelato il nome di una ditta non presente. Per questi motivi, la SVE potrebbe chiedere il risarcimento

dei danni perché ha partecipato alla gara. Ritiene, in seguito alle dimissioni presentate, il consiglio non legittimato per poter deliberare, perché mancante della totalità dei componenti, per cui impugna la validità dell'assemblea e chiede la revoca del consiglio e la convocazione di nuove elezioni.

- Dimasi invoca l'art.21 dello statuto del Consorzio ritenendo corretta la designazione, in sostituzione dei dimissionari, dei consiglieri non eletti che hanno riportato il maggior numero di voti rispetto ai non eletti.

- Caratelli informa l'assemblea che in seguito alle dimissioni presentate, essendo venuto meno il numero legale, il consiglio deve considerarsi decaduto. Per quanto concerne l'assegnazione dell'appalto sulla vigilanza, ritiene che nella lettera di invito andava precisato che l'offerta doveva essere presentata con buste separate di cui una contenente il prezzo e l'altra le caratteristiche tecniche dell'offerta. Poiché le offerte presentate contengono nella stessa busta anche il prezzo, la gara dovrebbe essere ripetuta. Inoltre, come suggerito dallo stesso legale interpellato, per evitare eventuali richieste di risarcimento danni, la riproposizione di una nuova gara eliminerebbe questo inconveniente.

-Il Presidente rappresenta, come peraltro risulta nei verbali di consiglio, che tutte le offerte sono state presentate con buste separate: quella sigillata che conteneva l'importo, era all'interno del plico che conteneva tutta l'altra documentazione richiesta.

- Ortiz chiede le ragioni per cui sia intervenuta successivamente all'assegnazione la SVE per chiedere chiarimenti in merito all'appalto.

- Bricchi, evidenzia un conflitto d'interessi all'interno del consiglio dovuto alla mancanza di regole certe che hanno determinato il bando di assegnazione. Ritiene di procedere al rinnovo dell'intero consiglio che a suo avviso non rappresenta gli interessi dei consorziati. Replica il Presidente rilevando che prima di fare tali apprezzamenti, sarebbe opportuno documentarsi prendendo visione della documentazione fornita per esperire l'appalto.

-Pera, pone il problema sulle conseguenze relative al voto dell'assemblea nell'eventualità di un riconoscimento favorevole delle dimissioni presentate da alcuni componenti del consiglio. Tale situazione farebbe venir meno il servizio di vigilanza dal 31 marzo. In tale circostanza sarebbe dell'avviso nel rifare la gara ma comunque andrebbero individuate le modalità per garantire il servizio. Risponde il Presidente che la proroga all'IVU è stata concessa fino al 31 marzo e che l'assemblea dovrà proprio determinare i necessari provvedimenti da prendere al riguardo.

-Marantonio, per l'interesse collettivo le dimissioni del consiglio comporterebbero un danno all'amministrazione del Consorzio, considerando il contesto in cui attualmente si trova.

- Corsi, informa i presenti che l'offerta della SVE risulta più completa rispetto a quella dell'IVU a causa delle telecamere messe a disposizione e dei servizi offerti a parità di prezzo, per cui la richiesta di integrazione è stata determinata dalla scarsa chiarezza della procedura d'appalto che ha tratto in inganno il concorrente. Consiglia per queste ragioni di rifare l'appalto.

-Imbergamo, richiama la correttezza nei comportamenti del Consorzio prescindendo da eventuali irregolarità della gara in quanto immagina che il consiglio abbia agito in buona fede. Concorda con i

pareri dei legali e comunque contesta la tesi di Santonocito sulla parte in cui viene proposto di rifare la gara in quanto tale tesi contrasta con l'inammissibilità dell'offerta successiva all'apertura delle buste.

- Caratelli suggerisce una proroga all'attuale istituto di vigilanza di 90 giorni in attesa di rifare la gara.

Terminati gli interventi vengono nominati gli scrutatori nelle persone di:

Di Dio Rosso Roberto, Passaretti Guido, Francesco Menciotti.

**Il Presidente invita gli scrutatori ad avviare la votazione per appello nominale e ribadisce all'Assemblea che è chiamata ad esprimersi sulla lettera "a" dell'ordine del giorno: confermare la proroga del servizio, concessa all'IVU fino al 31 marzo e, con riferimento alle risultanze di gara, affidargli la prosecuzione per i residui mesi dell'anno e sulla lettera "b": procedere, in alternativa se ritenuto legittimo, all'annullamento/revoca della gara ed indirne una nuova con la conseguente concessione di una breve proroga all'IVU.**

**a) confermare la proroga del servizio, concessa all'IVU fino al 31 marzo e, con riferimento alle risultanze di gara, affidargli la prosecuzione per i residui mesi dell'anno**

Presenti	n. 146 per un totale di millesimi	131,15
Usciti	n. 14 per un totale di millesimi	6,78
Votanti	n. 132 per un totale di millesimi	124,37
Favorevoli	n. 118 per un totale di millesimi	115,60
Contrari	n. 11 per un totale di millesimi	7,25
Astenuti	n. 3 per un totale di millesimi	1,52

**L'assemblea approva ad ampia maggioranza favorevoli n. 118 per un totale di millesimi 115,60 il suddetto punto 1 lettera a) dell'o.d.g. e, considerati i risultati, non ritiene ricorrano gli estremi per proseguire.**

Prima di sciogliere l'assemblea – ore 23:05 - il Presidente invita i Sig.ri Girolamo Cottone, Bruno Mariani, Roberto Perghem e Claudio Regoli a consegnargli la loro formale accettazione della carica di consiglieri di amministrazione, direttamente in questa sede.

Quindi alle ore 23,30 dichiara sciolta l'assemblea.

Il Presidente  
F.to Antonio Cocco

Il Segretario  
F.to Carmine Vox