

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2019, il giorno 8 luglio, 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. Dichiarazioni del Presidente;**
- 2. azioni esecutive nei confronti di debitori di somme dovute al Consorzio;**
- 3. richiesta installazione fibra ottica Società Flash Fiber;**
- 4. assegnazione posti disabili "concessionati" (prot. 314 e 402)**
- 5. assegnazione posto disabili (prot. 111);**
- 6. ratifica spese per relazione tecnica accertamento/verifica condizioni alberature di proprietà consortili;**
- 7. richiesta ripristino installazione catena tratto terminale via di Torre Verde - conseguenti determinazioni-;**
- 8. determinazione ordine richieste Hyperion prot. 400 e 401;**
- 9. determinazione ordine ottimizzazione del controllo accessi.**

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: Girolamo Cottone, Bruno Mariani, Roberto Perghem, Mario Pesce e Claudio Regoli;
- b) per la Commissione di garanzia il Presidente Aldo G. Jatosti.
- c) per la Torre Gaia srl il Presidente Claudio Zacchigna, il Vice Presidente Roberto Di Dio Rosso ed il consigliere 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 15:10

Dichiara

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

1- Dichiarazioni del Presidente

"Con soddisfazione vi comunico che la domanda promossa dal sig. E.T. in ordine all'annullamento della delibera assembleare del 7.4.2017, relativa all'approvazione delle modifiche statutarie, è stata rigettata con condanna anche alle spese. Il Tribunale ha condiviso in tutto la nostra difesa. Direi che abbiamo ottenuto un ottimo risultato anche alla luce del buon operato del Consorzio e delle norme che lo regolano.

-Passo ad altro argomento per informarvi che, in conseguenza di nostra specifica richiesta, in merito alla raccolta degli oli vegetali esausti, sono pervenute dalla Soc. Leaftech Solution S.R.L le seguenti informazioni al riguardo.

Essa dispone di tutti i requisiti per il corretto trasporto e smaltimento del rifiuto in questione ed offre quattro soluzioni per soddisfare le esigenze di chi decide di smaltire in modo corretto e a Kilometro 0 i propri scarti.

Il servizio di raccolta, trasporto e smaltimento è completamente gratuito in quanto il ricavato è una risorsa e frutto della lavorazione e del riciclo di un prodotto inquinante - come l'olio esausto vegetale-.

La società è disponibile ad istituire -gratuitamente- il servizio posizionando gli adeguati contenitori destinati a tale scopo, che collocherà in opportune aree all'interno del Consorzio che saranno da noi indicate. Essa, conseguentemente, provvederebbe periodicamente allo svuotamento dei contenitori.

-Sempre in merito ai benefici che possono derivare da una corretta raccolta e smaltimento di oggetti e/o prodotti, vi rappresento anche che un consorziato ci ha esposto il progetto Retake Roma (di cui fa parte), denominato "Riuso e Riciclo" che ha lo scopo di raccogliere le scarpe da ginnastica usate, per dar loro una seconda vita.

Esso prevede di "ospitare -uno oppure più- piccoli box" -nelle aree indicate- che verranno svuotati periodicamente attraverso la raccolta del contenuto.

I due servizi, ribadisco, sono del tutto gratuiti per il consorzio e costituirebbero una buona opportunità per ridurre processi di produzione inquinanti in quanto riguardano prodotti di non facile smaltimento.

Ritengo sia un'ottima iniziativa sensibilizzare ogni consorziato sia al corretto smaltimento dell'olio esausto vegetale e sia le scarpe da ginnastica usate.

Considerato che tutti i componenti del consiglio siamo presenti, potremmo deliberare in merito pur se non all'o.d.g.

Il Cda all'unanimità concorda con le iniziative prospettate dal Presidente ed approva la collocazione (per un periodo di prova) -nelle aree che il Presidente sceglierà congiuntamente con i consiglieri- due o più contenitori per gli oli usati e due o più per le scarpe.

Concludo segnalandovi che ho fatto mettere in contatto i responsabili dell' Acea @reti con i residenti in Via di Vigna Grandi per concordare le modalità che consentano all'Azienda - da me opportunamente interpellata - l'esecuzione dei lavori di scavo sulla strada attraversata dalle radici dei pini. Confido nel buon senso di tutti i proprietari dei lotti - ove sono presenti i pini -, per consentire l'esecuzione dei lavori e dotare dei nuovi servizi anche i residenti in detta strada.

2. azioni esecutive nei confronti di debitori di somme dovute al Consorzio;

A seguito della delibera del 21 giugno 2018 nella quale si era reso necessario ed urgente affidare l'incarico ad un avvocato per procedere all'invio delle opportune ed immediate diffide ai debitori di determinate somme da versare al consorzio, l'Avv. L.P. ha comunicato di avere avviato le azioni esecutive verso i debitori per recuperare le somme dovute ma ad oggi non versate.

Essi (Sig. M.G. – G.; Sig.ri De A.- B.; e Sig. G.E.) sono tenuti al pagamento in forza dei decreti ingiuntivi notificati e non opposti nei termini. Ad essi si aggiungono anche i sig.ri P. e sig. P. per i quali non è stata ancora avviata l'azione esecutiva.

Il C.d.a. esaminato le singole situazioni debitorie, considerato che a nulla è valsa la disponibilità del consorzio a concludere bonariamente la transazione, delibera all'unanimità di avviare le ulteriori azioni legali-esecutive - notificare gli atti di precetto a tutti i debitori - e procedere agli opportuni pignoramenti.

3. richiesta installazione fibra ottica Società Flash Fiber;

Come è noto e già accennato nella assemblea dei consorziati, il 30 maggio u.s. è pervenuta da parte della FLASHFIBER la nota - prot. 353/19 con la quale chiede l'autorizzazione ad eseguire i lavori per l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni fttb - rete di accesso in fibra ottica - per le aree e gli edifici dell'intero consorzio.

E' evidente che sono in fase di completamento sia la riasfaltatura di tutte le strade ed i marciapiedi sia l'installazione della rete in fibra ottica che copre l'intera area consortile e raggiunge tutte le utenze. In questa fase autorizzare l'apertura di nuovi scavi per il posizionamento di altre linee appare inopportuno.

Tanto premesso, il C.d.a. all'unanimità delibera di non autorizzare la richiesta ma, dopo la conclusione degli interventi in corso, riesaminarla nel caso sia ritenuto necessario ed opportuno integrare la rete.

4. assegnazione posti disabili "concessionati" prot. 314 e 402

- Il Sig. D.P. con la nota prot. 314 del 7 u. s. chiede l'autorizzazione ad avere un posto per diversamente abile concessionato (ad personam) in via di Torre Gaia 6a, nei pressi della propria abitazione precisando che accade spesso che auto con apposito contrassegno diversamente abile di persone anche non residenti sostano per intere giornate, e spesso anche di notte, per recarsi al lavoro e/o alle fermate (metro, bus, ecc.)

-Analogha richiesta - prot. 402- è stata avanzata dalla Sig.ra B.V. che abita in Via Valle Alessandra 30 R, sia per le considerazioni espresse nella precedente nota, sia anche in considerazione del fatto che nel proprio nucleo familiare è presente una seconda persona diversamente abile per la quale sarebbe addirittura necessario ed opportuno destinare un ulteriore posto riservato.

Prima di esaminare le richieste il Presidente, per opportuna informazione e chiarimento, cita alcune sentenze della Corte costituzionale nelle quali la stessa Corte rileva come la legislazione "*non si è limitata ad innalzare il livello di tutela a favore di tali soggetti, ma ha assegnato, come la dottrina non ha mancato di sottolineare, un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, considerati ora quali problemi non solo individuali, ma tali da dover essere assunti dalla collettività*". "*Il dovere inderogabile di solidarietà sociale*" (art. 2 Cost.) *può essere considerato in un duplice aspetto: il primo, come norma imperativa, il secondo come espressione di buon costume; qualsiasi norma che attenta a tale principio può essere sottoposta al vaglio della Corte Costituzionale*".

Così come nessuno può dolersi che sulle pubbliche vie appositi spazi siano riservati alla sosta dei veicoli di inabili, allo stesso modo, quando sia utile per assicurare all'inabile migliore cura e sollecito trasporto all'interno di aree condominiali e consortili.

Considerato altresì che quanto esposto dai richiedenti risponde a verità per avere effettuato i necessari controlli, il Presidente invita il C.d.A. ad esaminare la possibilità di apporre al cartello dei suddetti due posti già assegnati l'indicazione segnaletica della personale concessione ricevuta (ad personam).

Il C.d.a. delibera a maggioranza di accettare la richiesta (in via transitoria) e disporre quanto necessario per adempiere.

5. assegnazione posto disabile

La Sig.ra E.F. con nota - prot. 111/19- chiede la realizzazione di un posto auto per diversamente abili, con il diritto a poterne usufruire per poter accedere agevolmente all'abitazione nei pressi di via Gravina di Puglia 14.

La richiedente ha allegato il contrassegno n.309390R, **“parcheggio invalidi concessione fino al 29/01/2023”**.

Il C.d.A. valutate le specifiche condizioni, a maggioranza delibera di non accettare la richiesta e di riesaminarla, occorrendo, in un prossimo futuro.

6. ratifica spese per relazione tecnica accertamento/verifica condizioni alberature di proprietà consortili;

Le conseguenze, delle sempre più frequenti variabili ed inaspettate condizioni meteorologiche, ci hanno “suggerito” di chiedere con urgenza la consulenza ai due esperti agronomi che da anni ci assistono, per l'esame della stabilità delle n. 20 essenze arboree di proprietà consortile di mole, importanza e pregio tra loro molto diverse.

Il perito S.M. ed il Dott. Agr. G.A. hanno relazionato in merito, sia alla compatibilità con i manufatti circostanti, sia alla stabilità (fitostaticità), sia infine sullo stato vegetazionale e fitosanitario complessivo presenti negli ampi spazi verdi di proprietà del Consorzio.

A seguito dei sopralluoghi del 6,8,10 e14 maggio u.s. nonché della fase colloquiale, è stata consegnata apposita relazione. In essa viene evidenziato che per 19 alberature esaminate su 20 si consiglia la salvaguardia al taglio (in molti casi occorrono severe prescrizioni di potature ordinarie o straordinarie) e soltanto per n.1 individuo arboreo l'abbattimento.

Il preventivo- prot. n. 279 - è di € 1.550,00+r.a.(totale € 1.937,50).

Il CdA vista ed esaminata la documentazione, all'unanimità ratifica la spesa complessiva di € 1.937,50 a favore dei suddetti due professionisti.

7. richiesta ripristino installazione catena tratto terminale via di Torre Verde - conseguenti determinazioni-

Sette consorziati, residenti nei pressi del tratto terminale di Via di Torre Verde, chiedono (la consegna delle chiavi ai residenti che ne facciano richiesta) ed il riposizionamento della catena che fu installata alcuni anni fa per evitare la sosta selvaggia di auto e aggregazione di giovani in detto tratto.

Il Cda all'unanimità esaminata la situazione, anche sulla scorta delle immagini della videoregistrazione, delibera di non togliere la possibilità a molti consorziati di parcheggiare in detto tratto - considerata la carenza dei posti disponibili - ma di attuare i più sofisticati sistemi di videosorveglianza ed una più frequente presenza dei vigili, per impedire, tra l'altro, il verificarsi di “atti contrari al buon costume”.

8. determinazione ordine richieste Hyperion prot. 400 e 401

Il Presidente dà lettura delle due note della Hyperion, inviate alla Soc. Uninomiale Torre Gaia ed al Consorzio.

In sintesi con la prima chiede l'intervento della Soc. Torre Gaia srl e del Consorzio per attivare le procedure con i confinanti relative al ripristino e messa in sicurezza della recinzione, per evitare danni

a persone e cose, l'altra la convocazione di una assemblea per permetterle di rappresentare ai Consorziati tutte le problematiche strutturali e non del Centro che l'hanno portata alla particolare sofferenza gestionale.

Il Presidente Cocco ritiene opportuno effettuare, entro il 20 luglio prossimo, un sopralluogo per la verifica delle problematiche segnalate e riferire in merito perché la Torre Gaia srl disponga, occorrendo, i necessari provvedimenti da prendere.

Il CdA all'unanimità concorda.

Il C.d.a., quanto alla nota prot. 401/19, all'unanimità, dopo ampia discussione, prende atto e delibera di acquisire dalla Hyperion, ogni utile elemento (piano di rientro dei canoni non ancora corrisposti, numero degli iscritti al centro ecc...) che consenta di sottoporre le problematiche alle determinazioni, in primis della Soc. Uninominale Torre Gaia S.r.l. e quindi del Consorzio ed infine, occorrendo, dell'assemblea da convocare quanto prima possibile.

9. determinazione ordine ottimizzazione del controllo accessi

Il consigliere Cottone, delegato all'informatica, ha comunicato di voler fare richiesta al programmatore incaricato dal Consorzio (Sinergie Attive di M.D.L.) di una valutazione approssimativa per le seguenti attività di software che mirano a semplificare la gestione degli accessi (registrazione/consultazione/monitoraggio/cancellazione):

- Importazione archivi da WinGAEP a GeCoB e sviluppo interfaccia utente per "lettore targhe, j-call e badge";
- Implementazione procedura sw GeCoB per gestione accessi auto tramite j-call;
- Implementazione procedura sw GeCoB per accessi pedonali tramite badge.

Il Presidente rappresenta che prima di dare corso alla suddetta ipotesi ritiene necessario ed opportuno acquisire (dagli esperti del settore e da aziende e/o condomini che già ne fanno uso) ogni utile informazione al riguardo allo scopo di valutare se effettivamente le attività prospettate portano un beneficio e non arrecano un ennesimo costoso problema gestionale.

Il Cda dopo ampia discussione e chiarimenti delibera all'unanimità l'approvazione del preventivo di Sinergie Attive -prot. n° 457/19- che prevede un costo stimato da 600 ad un massimo 1000 euro per l'importazione archivi da WinGAEP a GeCoB e sviluppo interfaccia utente per "lettore targhe, j-call e badge" e lo stesso importo per l'implementazione procedura sw GeCoB per gestione accessi auto tramite j-call e implementazione procedura sw GeCoB per accessi pedonali tramite badge. Si intende compresa nel prezzo anche assistenza e garanzia.

Il Presidente, alle ore 17:30 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

Il Segretario
F.to Alessia Tassone