

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2019, il giorno 10 ottobre, 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. determinazione ordine parere Commissione di Vigilanza;**
- 3. ratifica nulla osta abbattimento alberi;**
- 4. determinazioni ordine interventi straordinari richiesti dalla Hyperion;**
- 5. determinazioni ordine richiesta - Sig. M. G. prot. n. 621/19 - dilazione pagamento oneri consortili.**

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: Bruno Mariani, Roberto Perghem, Mario Pesce e Claudio Regoli;
- b) assente: Girolamo Cottone.
- c) per la Commissione di garanzia il Presidente Aldo G. Jatosti ed il vice presidente Pasquale Dimasi ed il componente Guido Passaretti;
- d) per la Torre Gaia srl il Presidente Claudio Zacchigna, 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: 15

Dichiara

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

1. Dichiarazioni del Presidente

“Colleghi, consentitemi le consuete sintetiche informazioni prima della discussione sui punti all'o.d.g. dopo la lunga pausa estiva. Pausa che ha impegnato molto sia noi sia i dipendenti i collaboratori e gli addetti alla vigilanza per risolvere i problemi connessi alla esecuzione dei noti lavori di rifacimento delle strade da parte dell'Acea “Areti”. Impegno derivato soprattutto dalla censurabile condotta di alcuni consorziati che, con il parcheggio delle loro auto nelle zone interessate ai lavori, hanno continuamente costretto a rallentarne l'esecuzione per il necessario spostamento delle vetture.

Nonostante ciò, come avrete notato, tutto sta procedendo nel migliore dei modi verso la conclusione, grazie anche alla disponibilità e collaborazione dei responsabili dell'azienda e della direzione dei lavori.

-Passo ad altro per rappresentarvi che, in considerazione dell'espandersi dei veicoli ad alimentazione elettrica è venuta l'idea, anche accogliendo il suggerimento di qualche consorziato, di programmare la possibilità di installare all'interno del consorzio qualche colonnina di ricarica. Ho fatto richiesta all'azienda Enel per conoscere modalità, termini ed eventuali costi. Appena avremo notizie, esamineremo insieme l'eventuale fattibilità inserendo nel preventivo 2020 la programmazione dei necessari lavori; in quella occasione vi spiegherò sinteticamente come avviene il collegamento per la carica ecc.

Vi riferisco inoltre che una consorziata, nel rappresentarci l'assenza di strutture quale punto di aggregazione nel nostro municipio, ha chiesto di elaborare un programma di divertimento per i bambini, realizzando in uno spazio idoneo una piccola pista di pattinaggio a rotelle.

Come vi è noto, il problema è molto sentito da tutti noi e sono certo che, se avremo la possibilità, inseriremo a bilancio quanto necessario per la realizzazione sia della piccola pista, sia del -da tempo programmato- campo di bocce per i meno giovani.

Concludo informandovi che durante l'estate la Sig.ra J.T. organizzatrice, ci ha segnalato di avere ottenuto il N.O. dall'Università di Tor Vergata per lo svolgimento di una gara di corsa ad ostacoli CRAZY5K, domenica 20 ottobre 2019 nel parco dell'Università degli Studi di Roma Tor Vergata, accanto alla facoltà di Medicina e Chirurgia.

Per la realizzazione dell'evento l'organizzatrice ha invitato, per problemi tecnico- organizzativi e di sicurezza, a chiudere il passaggio pedonale nell'area interessata.

Pertanto per i giorni dal 19 al 21 ottobre, considerata la richiesta, si ritiene opportuno provvedere alla chiusura del cancello pedonale confinante con Tor Vergata - delimitante il Condominio via Gravina di Puglia 48-51- . Saranno opportunamente informati i Consorziati con apposito avviso.

2. determinazione ordine parere Commissione di Vigilanza

La C.V. ha esaminato la documentazione presentata dal Sig. I.G. per l'immobile in Via di Torre Gaia 122 pal. b. int. 3, relativa alla trasformazione di due locali da destinazione commerciale (mai utilizzati a tale scopo) ad unità abitative.

La C.V. non ha ravvisato elementi ostativi al rilascio del N.O. di competenza ma, a norma della convenzione/statuto esso è subordinato alla:

-1) individuazione di un posto auto privato per ogni abitazione, così come previsto dall'art. 7 capitolo III, parte seconda dello statuto;

-2) individuazione di un posto auto ad uso pubblico, per ogni unità immobiliare così come previsto dallo stesso articolo.

Per il posto auto ad uso pubblico, nella eventuale impossibilità del reperimento, potrà essere ammessa la monetizzazione applicando i valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi).

-3) corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare al Consorzio, verificando un eventuale scomputo di quanto versato al rilascio dell'autorizzazione consortile.

Il Cda prende atto, concorda all'unanimità con il parere della CdV e delibera di rilasciare il N.O. di competenza, dopo avere comunicato al richiedente quanto suddetto, verificato il calcolo e l'avvenuta acquisizione degli oneri dovuti.

3.ratifica nulla osta abbattimento alberi;

Immobile via Binetto 16 a

Il Sig. S.S il 23/07/2019 - prot. 490 - ha presentato richiesta di autorizzazione per l'abbattimento di un albero di pino. Ha allegato la nota rilasciata dal Dip.Tutela Ambiente di Roma Capitale - prot. QL48585 - (poiché si tratta di area sottoposta a vincolo paesaggistico).

Vista la richiesta di abbattimento, considerato il rischio espresso nella perizia consegnata nonché dell'assenso del dipartimento competente; constatata la precaria condizione di equilibrio dell'albero, si è ritenuto necessario concedere con urgenza il nulla osta di competenza.

Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta di competenza, rilasciato alle condizioni di obbligo al reimpianto -entro il 30/11/2019- negli spazi di proprietà (di una essenza arborea consigliata), come prescritto dal Dip. Tutela Ambientale.

Immobile via Binetto 16 a int. 2

Il Sig. S.M. con nota prot. 489 del 23/07/2019 e nota rilasciata dal Dip. Tutela Ambiente di Roma Capitale prot. QL48588 (poiché si tratta di area sottoposta a vincolo paesaggistico), ha presentato richiesta di autorizzazione corredata da perizia per l'abbattimento di un albero di pino.

Esaminata la richiesta di abbattimento, viste le risultanze della perizia presentata e il parere espresso dal Dip. Ambientale, come per il caso precedente, si è ritenuto indispensabile concedere il nulla osta di competenza alle consuete condizioni.

Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta di competenza, rilasciato alle condizioni di obbligo al reimpianto negli spazi di proprietà, - entro il 30/11/2019- come prescritto dal Dip. Tutela Ambientale (di una essenza arborea consigliata).

Immobile via Binetto 10

La sig.ra S.M.T con note prot. 488 del 22/07/2019 e nota rilasciata dal Dip. Tutela Ambiente di Roma Capitale prot. QL53684 (poiché si tratta di area sottoposta a vincolo paesaggistico), ha presentato richiesta di autorizzazione per l'abbattimento di un albero a seguito del parere espresso nella perizia consegnata e di assenso del dipartimento competente.

Vista la richiesta di abbattimento, constatata la precaria condizione di equilibrio dell'albero, si è ritenuto necessario concedere con urgenza il nulla osta di competenza.

Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta di competenza, rilasciato alle condizioni di obbligo al reimpianto negli spazi di proprietà, -entro il 30/11/2019- come prescritto dal Dip. Tutela Ambientale (di una essenza arborea consigliata).

Condominio via Gravina di Puglia 36

L'amministratore del condominio Sig. A.U. con nota prot. 484 del 17/07/2019 chiede l'autorizzazione all'abbattimento di n. 2 alberi di cedro.

Viste le risultanze della perizia ed il parere espresso dal Dip. Tutela Ambientale di Roma Capitale prot. QL48314 si è ritenuto opportuno rilasciare il nulla osta di competenza alle vigenti condizioni statutarie per l'abbattimento degli alberi.

Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta di competenza, rilasciato alle condizioni di obbligo al reimpianto di due esemplari negli spazi di proprietà, -entro il 30/11/2019 data prescritta dal Dip. Tutela Ambientale-

Condominio via Gravina di Puglia 26

L'amministratore Sig. A.U. ha chiesto l'autorizzazione all'abbattimento di un albero con nota prot. 483 del 17/07/2019 anche per il condominio in oggetto.

Viste le risultanze della perizia ed il parere espresso dal Dip. Tutela Ambientale di Roma Capitale prot. QL 47956 si è ritenuto opportuno rilasciare il nulla osta di competenza alle vigenti condizioni statutarie per l'abbattimento dell'albero.

Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta di competenza, rilasciato alle condizioni di obbligo al reimpianto di un esemplare negli spazi di proprietà, -entro il 30/11/2019 data prescritta dal Dip. Tutela Ambientale.

Immobile via di Torre Gaia 27b

Il Sig. A.U. con nota prot. 530 del 01/08/2019 ha presentato richiesta di autorizzazione per l'abbattimento di un albero a seguito delle risultanze del parere espresso nella perizia consegnata.

Vista la richiesta di abbattimento, constatata la precaria condizione di equilibrio dell'albero, si è ritenuto necessario, come per i casi precedenti, concedere con urgenza il nulla osta.

Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta di competenza, rilasciato alle condizioni di obbligo al reimpianto negli spazi di proprietà, -entro 6 mesi- (di una essenza arborea consigliata) ed all'avvenuto rilascio a garanzia del deposito cauzionale dell'importo previsto.

Condominio via di Torre Gaia 122

L'amministratore Sig. D.B.A.P. ha chiesto l'autorizzazione all'abbattimento di n. 3 alberi con nota prot. 493 del 24/07/2019 allegando la perizia agronomica che evidenzia i rischi estremi per danni e manufatti ed elevato per persone e veicoli classificando i pini in classe di pericolo di schianto per il loro stato strutturale, fitosanitario e statico e la forte inclinazione.

Vista la perizia ed il parere espresso dal Dip. Tutela Ambientale di Roma Capitale prot. QL 53683 si è ritenuto opportuno rilasciare con urgenza il nulla osta di competenza alle vigenti condizioni statutarie per l'abbattimento dell'albero.

Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta di competenza, rilasciato alle condizioni di obbligo al reimpianto di n. 3 esemplari negli spazi di proprietà, entro il 30/11/2019 come prescritto anche dal Dip. Tutela Ambientale.

Immobile via degli Archetti di Torrenova 60

Il Sig. M.D. con nota prot. 466 del 15/07/2019 ha presentato richiesta di autorizzazione per l'abbattimento di un abete rosso a seguito del parere espresso nella perizia consegnata e quello del Dip. Tutela ambientale di Roma Capitale prot. QL54514.

Vista la richiesta di abbattimento, constatata la grave condizione di sicurezza della stabilità dell'albero inserito in classe di rischio elevata, si è ritenuto necessario concedere con urgenza il nulla osta di competenza alle vigenti condizioni statutarie.

Il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta di competenza, rilasciato alle condizioni di obbligo al reimpianto negli spazi di proprietà - entro il 30/11/2019 - data prescritta dal Dip. Tutela Ambientale-.

4. determinazioni ordine interventi straordinari richiesti dalla Hyperion.

La Hyperion con comunicazioni, inviate alla Società Sportiva Torre Gaia e, come noto anche al Consorzio - volutamente? -, ha rappresentato che le strutture del centro necessitano di urgenti ed inderogabili lavori di messa in sicurezza per "rilevato pericolo di incolumità e per il regolare svolgimento delle attività" ed invitato a titolo di messa in mora per la loro mancata esecuzione.

Visto che dagli immediati sopralluoghi, concordati con i responsabili della Torre Gaia ed effettuati, sia direttamente da componenti del C.d.a. del Consorzio sia dalla commissione preposta – vedi i tre verbali- sia, infine, da tecnici appositamente incaricati non è stata rilevata la presenza di strutture pericolanti e/o in condizioni di precarietà che impediscano il regolare svolgimento di tutte le attività, riteniamo doveroso acquisire dal Presidente e dai consiglieri della Società Sportiva Torre Gaia, che sono presenti, gli sviluppi della posizione Hyperion - piano di rientro - a seguito di quanto congiuntamente rappresentato e riteniamo ad esso notificato a mezzo dello studio legale, e delle risultanze delle altre pratiche avviate anche relative alla verifica strutturale.

Ciò allo scopo di pianificare e determinare l'entità degli eventuali interventi di competenza da esporre nel bilancio preventivo 2020.

Corre l'obbligo di rammentare e precisare comunque che, quasi tutti gli adempimenti che la Hyperion ritiene essere di competenza della Torre Gaia, a nostro parere sono da considerarsi - legittimamente- quali opere di manutenzione ordinaria.

Infatti gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, adeguandoli alle normali esigenze di esercizio.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha titolo alla loro esecuzione, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere stesse come di manutenzione ordinaria, sia per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici quali quelli igienico sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

Prende la parola il Sig. Zacchigna Presidente della Torre Gaia che aggiorna il consiglio in ordine all'argomento e riferisce che tutte le pratiche relative ai rapporti con l'Hyperion sono state avviate e si è in attesa degli ulteriori sviluppi al fine di ottenere la definizione delle problematiche in atto. Si ritiene che ciò possa avvenire entro il corrente mese.

Prende la parola il Presidente Cocco per chiarire che l'inserimento all'o.d.g. del punto in discussione è scaturito, come ovvio, dal fatto che dovendo approntare il bilancio di previsione 2020 del Consorzio è indispensabile conoscere l'entità degli importi da destinare alle eventuali coperture delle spese della Torre Gaia. Pertanto invita il Presidente Zacchigna a determinarle entro il 22 c.m., data possibile per la predisposizione del bilancio consortile.

5. determinazioni ordine richiesta - Sig. M. G. prot. n. 621/19 - dilazione pagamento oneri consortili.

Il Sig. M.G. in considerazione della situazione debitoria dei contributi consortili arretrati, con la nota del 2 ottobre scorso, ha dichiarato di essere disponibile al pagamento dei contributi consortili dovuti

per gli anni dal 2013 al 2018 (pari ad € 2.568,37 interessi compresi) attraverso un piano di rientro molto lungo -vedi prospetto-.

Il CdA dopo ampia discussione all'unanimità delibera di non accettare l'eccessiva dilazione ma di proporre al richiedente un pagamento mensile di 8 rate consecutive da € 321,05 la prima il 30 novembre 2019 e l'ultima il 30.06.2020.

Il CdA, considerato quanto suddetto, all'unanimità, delibera di accettare la richiesta nei termini su richiamati e nel rispetto della seguente condizione: *“l'eventuale ritardo superiore a 10 giorni nel pagamento rispetto a ciascuna scadenza comporterà automaticamente la decadenza dal beneficio del termine per il pagamento di tutte le altre rate non scadute, ai sensi dell'art. 1186 c.c., senza necessità di comunicazione alcuna, con la conseguenza che il Consorzio potrà esigere il pagamento immediatamente e senza dilazione di tutto quanto ancora dovuto.*

Il Presidente informa che è opportuno fissare un CdA quanto prima per approntare il bilancio di previsione anno 2020 nel quale verranno inseriti gli importi per i vari servizi e convocare la prossima assemblea dei consorziati.

Il CdA all'unanimità delibera di stabilire la data del prossimo CdA il 22 ottobre ore 15:00. Sarà inviata comunque convocazione con gli argomenti da discutere all'ordine del giorno.

Il Presidente alle ore 17:20 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente

F.to Antonio Cocco

Il Segretario

F.to Alessia Tassone

I Consiglieri

Francesco Paolo Gargiulo

Bruno Mariani

Roberto Perghem

Mario Pesce

Claudio Regoli

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