

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2021, il giorno 6 settembre alle ore 15:30 si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia in modalità CONGIUNTA con il Consiglio della Torre Gaia S.r.l. presso la sede legale in Roma, Via di Torre Gaia 19, per trattare il seguente:

ORDINE DEL GIORNO

(a seguito avvenuto rientro in possesso del Centro Sportivo)

- 1. Stipula o subentro contratti di fornitura (elettrica, idrica e gas del Centro Sportivo).**
- 2. Affidamento urgenti lavori di messa in sicurezza alberature del verde e delle siepi di tutti gli spazi esterni del Centro Sportivo.**
- 3. Soluzioni da adottare per il trattamento dell'acqua della piscina.**
- 4. Approntamento delle bozze contratto e allegati 1 e 2 (Regolamento, Norme e prescrizione, dei quali fu data lettura nello scorso Cda).**

All'ora e nel luogo indicati nella convocazione sono presenti:

- a) per il Consiglio di Amministrazione del Consorzio: il Presidente Antonio Cocco, il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo e i Consiglieri, Giuseppe Lijoi, Bruno Mariani, Mario Pesce.
- b) Assenti: Roberto Perghem e Paolo Capogna.
- c) Per il Consiglio della Torre Gaia srl: il Presidente Claudio Zacchigna il Vice Presidente Di Dio Rosso Roberto, il consigliere Alfredo Rastelli.
- d) Per la commissione di Garanzia: il vice Presidente Guido Passaretti ed il componente Angelo Giuliani

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 convocati ed informati della stessa tutti i componenti della Torre Gaia S.r.l. ed anche i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretario l'impiegata del Consorzio Alessia Tassone e, alle ore 15:40

Dichiara

I Consigli di Amministrazione del Consorzio e della Torre Gaia S.r.l. **validamente** costituiti per deliberare sul seguente O.d.G.

Prima di iniziare la discussione prende la parola il Presidente Antonio Cocco:

“Colleghi il 31 agosto, a tarda sera come previsto e concordato, siamo rientrati in possesso del Centro Sportivo, quindi i punti in discussione fanno seguito a quanto testualmente anticipatovi nella scorsa riunione. Pertanto Invito i colleghi che non hanno preso visione delle strutture ad effettuare un attento sopralluogo per rendersi conto del perché dei punti all'O.d.g. e di quanto segue.

“Procederei con interventi -pilota- per individuare ed eliminare le parti ammalorate della struttura, soprattutto della piscina e, nel contempo consentire i necessari sopralluoghi convocando i pretendenti gestori che ne hanno fatto richiesta e, se necessario, anche altre società interessate - ai fini di dare loro la possibilità di presentare la proposta e le specifiche per lo svolgimento della gestione”

Rammento, per chiarezza, che **quanto premesso ha lo scopo di potere riferire puntualmente, alla preannunciata Assemblea dei Consorziati che sarà appositamente convocata quanto prima, per la valutazione e ratifica di quanto avremo ipotizzato in consiglio. Se ci saranno i presupposti per la continuità delle attività fino ad oggi esercitate ok, altrimenti si valuteranno le soluzioni alternative che verranno prospettate.**

Ho preso visione adesso della opinione espressa dai consiglieri Cottone e Rastelli -della Torre Gaia S.r.l.- con la mail delle ore 9,54 di stamattina. Problemi di lavoro, non mi hanno consentito di controllare in mattinata la posta elettronica.

Ecco il sintetico contenuto della nota, con la quale rilevano “di avere condiviso la bozza del nuovo contratto da me presentata nell’ultima riunione perché confidavano in un libero dibattito (brainstorming) sulle recenti vicissitudini gestionali del Centro Sportivo al fine di evitare altri errori.

Il percorso intrapreso, dicono, ci sembra di altra natura, si torna ai vecchi schemi contrattuali senza un piano economico-finanziario pluriennale. Il CdA del Consorzio dovrebbe presentare, a nostro avviso, ai consorziati una analisi dei costi/benefici della gestione del Centro Sportivo mettendo a confronto l’opzione di una “gestione interna” (di una eventuale club house) con una “gestione esterna”.

*In merito mi corre l’obbligo di evidenziare che dall’attenta lettura di quanto deliberato, e di quanto detto nel corso della riunione, non si rileva alcuna richiesta e tanto meno nessun diniego di libero dibattito. E’ altrettanto evidente che non è stata assunta alcuna decisione in ordine all’affidamento della gestione. Per il mio modo di operare, appena rientrati in possesso della struttura, mi sono soltanto permesso “doverosamente, a mio modesto avviso” ad affrontare con urgenza i problemi connessi e risolverli per tempo e, contemporaneamente, proprio per effettuare **un’analisi dei costi/benefici della gestione del Centro Sportivo mettendo a confronto l’opzione di una “gestione interna” (di una eventuale club house) con una “gestione esterna” e chiedere le offerte.***

Se mi viene consentito, approfondiremo la questione prima della discussione del 4 punto all’O.d.g.”

Si passa quindi alla discussione dei punti all’O.d.g.

1. Stipula o subentro contratti di fornitura (elettrica, idrica e gas del Centro Sportivo).

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che è indispensabile, prima che vengano disattivate le varie utenze, chiedere alle aziende fornitrici dei servizi **i subentri** oppure, **le stipule** nel caso sia già avvenuto il distacco quando faremo le richieste.

La decisione più opportuna sarà comunque presa dopo essere venuti a conoscenza delle condizioni contrattuali ed i costi nel caso si tratti di “utenze morose”.

Prende la parola il Presidente della Torre Gaia srl Zacchigna suggerendo di effettuare la voltura delle utenze alla società al fine di garantire la continuità e il mantenimento degli impianti

Il C.d.A. delibera all’unanimità di essere favorevole all’ immediata stipula delle tre vulture non appena accertata l’entità dei costi di attivazione, chiarendo nella richiesta che si tratta di utenza a consumo limitato poiché le attività sono sospese.

2. Affidamento urgenti lavori di messa in sicurezza alberature del verde e delle siepi di tutti gli spazi esterni del Centro Sportivo.

Durante i sopralluoghi effettuati si è anche rilevato -vedi foto- che la precaria situazione interna ed esterna del centro, richiede urgenti interventi ritenuti indispensabili per il superamento delle condizioni di pericolo in essere.

Essendo mancata in passato la manutenzione sistematica, l'intervento è finalizzato anche alla sua necessaria programmazione per il futuro. Ciò eviterà i fenomeni di degrado delle strutture e di dover affrontare enormi spese.

Pertanto è stato acquisito il preventivo dalla ditta Ramazzotti, cui è affidata la manutenzione ordinaria, che **chiede € 3200 + Iva** In esso è prevista la potatura di tutte le siepi ed i cespugli del centro; il taglio e la raccolta dell'erba di tutti gli spazi a verde; la pulizia dei piazzali; la raccolta di tutte le ramaglie ed i residui di lavorazione ed il loro smaltimento nelle discariche autorizzate. Intanto è stata contattata la ditta che si è resa disponibile a far rientrare nel suddetto importo (€ 3200) anche **la prevista pulitura -ancora da effettuare- di tutta l'area in comodato** -circa mq. 2000- messa a disposizione dei ragazzi per le partitelle di calcetto.

Il C.d.A. delibera dopo ampia discussione all'unanimità di accettare il preventivo di spesa di € 3.200,00 + Iva della ditta Ramazzotti con l'invito ad effettuare, contemporaneamente e quanto prima, anche la prevista pulitura dell'area in comodato retrostante il centro.

3. Soluzioni da adottare per il trattamento dell'acqua della piscina

Sempre nel corso dei sopralluoghi è emerso chiaramente - come è stato riferito nella precedente riunione- che nella piscina già si stanno formando le alghe e non solo. Si rende quindi indispensabile ed urgente, per non mandarla in rovina, eliminare rapidamente qualsiasi carica microbica, effettuando almeno il trattamento di disinfezione dell'acqua con cloro, rinviando quello antialghe, regolatori del pH, il filtraggio e la pulizia con accessori utili e indispensabili.

Il Presidente rappresenta che, da informazioni informali acquisite, il presumibile costo dell'intervento potrà essere di circa € 500,00 (acquisto taniche di cloro e suo spargimento in piscina).

Il C.d.A. delibera all'unanimità di essere favorevole ad effettuare il trattamento di cui sopra al fine di salvaguardare la struttura della piscina oltre che di disinfezione, ed autorizza il pagamento della prevista spesa, di massima che ritiene contenuta, di € 500,00.

4. Approntamento bozze del contratto e allegati 1 e 2 (Regolamento, norme e prescrizioni, dei quali fu data lettura nello scorso Cda).

Il Presidente Cocco, considerato che nella precedente riunione di consiglio era stata data sommaria lettura delle bozze della scrittura privata/contratto e degli allegati 1 e 2 -regolamento e norme- ed era stata altresì consegnata copia ai consiglieri perché apportassero le osservazioni e/o i rilievi ritenuti opportuni, rappresenta che il consigliere Perghem, non potendo essere presente ha fatto avere copia con su evidenziati i piccoli rilievi. Chiede se ci sono altri rilievi e/o osservazioni in merito.

Prima di procedere e discutere il punto, considerato quanto rappresentato con la mail dai consiglieri Cottone e Rastelli della Torre Gaia S.r.l., innanzi menzionata, li invito ad effettuare le proposte che ritengono di fare.

I Consiglieri Rastelli, Lijoi e Mariani suggeriscono che sia opportuno affidare ad un consulente esterno di settore l'elaborazione progettuale al fine di esaminare e valutare tipologie di attività e i relativi costi/ benefici considerando il bacino di utenza.

Il Presidente Cocco, considerato quanto è emerso nel corso dell'ampia discussione, ritiene opportuno rinviare l'esame e prendere il tempo necessario (nel frattempo però si proceda con urgenza agli adempimenti necessari per la convocazione dell'assemblea dei Consorziati) all'elaborazione di progetti che rappresentino le tipologie delle attività ritenute più adatte al centro e soprattutto efficienti e accettabili per i Consorziati che lo vorranno frequentare. A tale proposito invita i colleghi a fornire ogni utile suggerimento in materia.

Il Presidente Zacchigna interviene e dichiara che essendo stata chiesta la messa in liquidazione della società Torre Gaia srl, trattandosi di fatti di straordinaria amministrazione e quindi di competenza del Socio Unico, il Consiglio della società rappresenta di non potere esprimere una valutazione in merito sull'ultimo punto.

Il CdA, dopo ampia discussione, all'unanimità concorda con quanto rappresentato dal Presidente Cocco di rinviare la decisione in merito all'approntamento degli elaborati e conferisce al Consigliere Lijoi l'impegno ad acquisire da un consulente esterno la disponibilità e il costo della consulenza per predisporre quanto sopra rappresentato.

Il Presidente alle ore 17:40 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

La Segretaria
F.to Alessia Tassone

Per il Cda del Consorzio

Francesco Paolo Gargiulo

Giuseppe Lijoi

Bruno Mariani

Mario Pesce

Per la Torre Gaia srl

Il Presidente Claudio Zacchigna

Il vice Presidente Roberto Di Dio Rosso

Il Consigliere: Alfredo Rastelli.

Per la Commissione di Garanzia: Il Vice Presidente Guido Passaretti

Il componente: Angelo Giuliani