

## **VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno 2022, il giorno 15 settembre 2022 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. Determinazioni ordine richiesta “Associazione Produttori Nostrani” – Mercato Contadino;**
- 2. determinazioni ordine pareri Commissione di Vigilanza all’8 u.s.**

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 e i Consiglieri Bruno Mariani, Giuseppe Lijoi, Roberto Perghem, Mario Pesce e Alfredo Rastelli

E’ presente per l’Associazione Produttori Nostrani il Sig. Nicoletti Ivano

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 Rosaria Daldanise e, alle ore 15.30

### **Dichiara**

il Consiglio di Amministrazione **validamente** costituito e atto a deliberare sul seguente O.d.g.

- 1. Determinazioni ordine richiesta “Associazione Produttori Nostrani” – Mercato Contadino**

Il Presidente, ascoltata la presentazione fatta dal rappresentante dell’associazione, dà lettura della mail – prot. 541/22- pervenuta il 15 luglio scorso, con la quale l’Associazione Produttori Nostrani chiede di individuare un’area all’interno del Consorzio (massimo 6 stand) per svolgere ogni settimana di **mercoledì** dalle ore 8.00 alle ore 13.00 la vendita di prodotti di produzione propria (frutta, verdura, vino, uova, olio, confetture, miele, pane, prodotti da forno, formaggi e salumi).

Quindi il Presidente apre la discussione in merito alla richiesta - commercio in forma itinerante - soprattutto in ordine ad eventuali problematiche che potrebbero sollevare i consorziati per il suo funzionamento, e rappresenta prioritariamente

*“che pur essendo nostro desiderio:*

*-offrire servizi di qualità al Consorzio;*

*-favorire l’offerta di prodotti alimentari di qualità, provenienti dal territorio;*

*- rafforzare la funzione di aggregazione e di incontro e, contemporaneamente, dare continuità a tradizioni identitarie della distribuzione storicamente presenti che vanno preservate.*

*Abbiamo comunque il dovere di valutare tutto quanto necessario a garantire il rispetto delle norme e salvaguardare i diritti della nostra comunità.*

*Inoltre che le distanze dall'area del mercato salvaguardino la quiete pubblica, ed il dovuto rispetto della igienicità dei prodotti posti in vendita ed il divieto dell'uso di mezzi sonori come megafoni, altoparlanti o altri mezzi di amplificazione per evitare il disturbo ai vicini.*

*Infine sinteticamente, pretendere dall'operatore che limiti la sosta dei mezzi mobili alle sole operazioni di vendita nelle ore consentite, e sia responsabile del decoro e della pulizia dell'area assegnata, del corretto conferimento dei rifiuti prodotti in ottemperanza alle prescrizioni e indicazioni ricevute dall'Ama di prelievo e smaltimento, e in ogni caso in conformità alle disposizioni di legge.*

**Il Cda dopo ampia discussione, ritenendo il servizio, come prospettato, valido e utile, all'unanimità prende atto e concorda con quanto rappresentato dal Presidente e delibera di acquisire tutte le informazioni necessarie ed eventualmente procedere a una bozza preliminare di accordo.**

**Alle ore 16.10 il consigliere Rastelli lascia la riunione per precedenti impegni assunti.**

## **2. Determinazioni ordine pareri Commissione di Vigilanza.**

**a) Immobile in Via Casilina, 1622 Soc. M. -PROT. N° 586 DEL 5/8/2022 – (Variante in corso d'opera per parziale cambio di destinazione d'uso da attività commerciale a residenziale).**

È stato presentato il nuovo elaborato grafico che recepisce le osservazioni e rilievi (fatti nel primo esame del 14.7.22) relativi alla sola numerazione dei locali tecnici agli edifici A e B in quanto sono state rispettate sia la superficie da cedere al Consorzio e sia la dotazione dei posti auto.

Si ribadisce quindi anche l'esigenza di avere un elaborato che vincoli le unità immobiliari ai locali tecnici rispettivi.

La Commissione di Vigilanza farà una puntuale verifica delle destinazioni d'uso con particolare attenzione ai locali tecnici che dovranno contenere le apparecchiature tecnologiche previste.

Ciò avverrà quando saranno dichiarati ultimati i lavori.

Per quanto di competenza esprimiamo parere favorevole all'approvazione del progetto di variante in argomento.

**Il Cda all'unanimità prende atto, concorda con il parere e le valutazioni della Commissione di Vigilanza e delibera di rilasciare il N.O. di competenza alle consuete condizioni e a quanto sopra evidenziato (acquisizione elaborato).**

**b) Immobile in Via Gravina di Puglia, 36 - Sig. A. E. – PROT. 628/22 DEL 6/9/2022**

La Commissione prende atto della documentazione presentata.

Trattasi di frazionamento da una unità a due unità immobiliari di cui quella al piano S1, condonata per cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.

Il condono è datato 10 dicembre 2004; il frazionamento in due unità immobiliari è del 19/10/2020. Dette trasformazioni non sono mai state comunicate al Consorzio.

L'elaborato grafico si presenta carente nella rappresentazione delle sezioni non quotate e che non consentono di appurare e valutare la sistemazione dell'area esterna.

È opportuno inoltre la rappresentazione dell'unità rispetto al fabbricato. Occorre inoltre presentare nulla osta condominiale come previsto dall'art. 11 comma 2 parte II disciplina interna.

Dovrà infine essere presentata la disponibilità dei posti auto previsti sia dall'art. 7 che dall'art. 11 comma 2 lettera C numero 4.

Circa gli oneri consortili occorrerà tenere presente la variazione del volume residenziale avvenuta dal 10/12/2004 e la variazione dell'unità abitativa a partire dal 19/10/2022.

Si resta in attesa della documentazione richiesta e che sintetizziamo: nuovo elaborato con sezioni quotate e rappresentazione delle aree esterne di pertinenza quotate e nulla osta condominiale.

Il Consigliere Perghem, alla luce delle cause appena concluse positivamente per il Consorzio, ritiene opportuno informare preventivamente il proprietario sia dell'obbligo di pagare al Consorzio gli oneri di urbanizzazione dovuti sia di provvedere alla eventuale monetizzazione dei posti auto mancanti se ricorrono gli estremi.

**Il Cda prende atto e, all'unanimità concorda con il parere e le valutazioni della Commissione di Vigilanza e di quanto rappresentato dal Consigliere Perghem e allo scopo di poter rilasciare il previsto Nulla Osta, delibera di inoltrare al sig. A.E. la richiesta di integrazione della documentazione pervenuta.**

**c) Immobile in Via di Valle Alessandra, 7 - Sig. M. A. – PROT. N° 588 DEL 8/8/2022**

La Commissione non ritiene meritevole di accettazione la soluzione proposta in quanto oltre ad occupare area consortile il contromuro non darebbe garanzia di tenuta. E suggerisce di procedere in sicurezza allo smantellamento del muro dall'esterno, asportazione temporanea di una striscia di terreno, ricostruzione del muro con opere drenanti e riposizionamento del terreno.

**Il Cda all'unanimità prende atto, concorda con le valutazioni della Commissione di Vigilanza e delibera di non accettare la richiesta per le motivazioni esposte dalla Commissione.**

**d) Immobile in Via Pupinia 15 Sig.ra B. C. - Prot. N° 508 DEL 30/8/2022 – Frazionamento appartamento**

**COMUNICAZIONE E PRESA D'ATTO DI SUBENTRO CONTRATTO DI AFFITTO.**

A seguito della presentazione di un contratto di locazione (prot.508 del 30/8/2022) è emerso quanto segue:

l'originaria unità abitativa (int. 5 piano 2° di Via Pupinia 15) è stata frazionata ed ha originato due unità distinte con gli interni 5 e 5a.

Di detta variazione, che si rileva essere avvenuta in data 18/11/2013, non è stata mai data notizia al Consorzio.

Pertanto è indispensabile invitare il proprietario a procedere con urgenza alla necessaria regolarizzazione che, come è noto, è possibile alle seguenti condizioni e nel rispetto delle norme consortili (art. 7 e 11 parte 2^ e delibera assembleare:

- 1. Presentare documentazione urbanistica autorizzativa (CILA per frazionamento con elaborato grafico).***
- 2. Dare dimostrazione del possesso di due posti auto ad uso privato per le due unità abitative ed un posto auto consortile in aggiunta a quelli esistenti.***

- 3. Corrispondere i contributi consortili relativi alla nuova unità a partire dal 18/11/2013 ed i contributi di urbanizzazione relativi al volume dell'unità frazionata.*

**Il Cda all'unanimità prende atto, concorda con le valutazioni ed il parere della Commissione di Vigilanza e delibera di invitare il proprietario a presentare con urgenza istanza del rilascio del nulla osta consortile, corroborata da ogni documento necessario, e con specifico impegno a corrispondere i contributi consortili e di urbanizzazione dovuti.**

Il Presidente alle ore 17.00 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

**Il Presidente**

F.to Antonio Cocco

**La Segretaria**

F.to Rosaria Daldanise