



CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO
FONDIARIO DI TORRE GAIA - ROMA
Sede: Via di Torre Gaia, 19 - 00133 Roma
C.F. 80248910582

NOTA INFORMATIVA ASSEMBLEA DEL 26/27 GIUGNO 2024

Primo punto all'ordine del giorno:

Il Presidente Augusto Caratelli illustra la situazione che ha portato questo Cda a deliberare sulla situazione che si è venuta a creare dal Maggio 2023 quando una delle dipendenti A.T. richiedeva al precedente Presidente e al precedente Cda la richiesta di adeguamento contrattuale del CCNL del Consorzio di Bonifica e di Miglioramento Fondiario, successivamente anche l'altra dipendente R.D. faceva una simile richiesta. Il precedente Presidente prese atto della situazione e richiedeva allo studio di consulenza del lavoro del Consorzio di Torre Gaia i calcoli relativi agli eventuali aggiornamenti contabili pervenuti successivamente soltanto in bozza.

Dal Maggio 2023 fino al Novembre 2023 la situazione delle dipendenti A.T. e R.D. non era stata ancora definita. Il 12 Novembre 2023 si sono svolte le elezioni per il rinnovo del Cda che durerà in carica 3 anni. A seguito della elezione del nuovo Cda viene eletto Presidente del Consorzio di Torre Gaia il consigliere Augusto Caratelli e come Vice-Presidente la consigliera Francesca Sangiorgi Carone.

Il 22 Novembre 2023 il neo-eletto Presidente Augusto Caratelli trova sulla scrivania il fascicolo delle due dipendenti e cerca di capire come sia stato possibile arrivare a questa situazione così complessa, infatti nei giorni successivi il presidente Caratelli interpella alcuni professionisti del settore per capire come sciogliere il bando della matassa. Il nuovo presidente allora segue due strade: la prima la richiesta di conteggi ufficiali allo studio di consulenza del lavoro a cui si rivolge il Consorzio Torre Gaia, conteggi che verranno in seguito firmati e resi ufficiali dallo studio di consulenza del lavoro e depositati al consorzio; la seconda strada procede con la nomina di uno studio legale esperto del settore lavoro per il parere su l'eventuale riconoscimento degli importi non erogati. Dopo alcune settimane vengono notificati al Consorzio di Torre Gaia sia i conteggi economici da parte del consulente del lavoro Studio A.M.R. sia il parere dello Studio Legale P&P. Per il parere legale, ci viene notificato che in caso di contenzioso il consorzio è destinato a perdere l'eventuale vertenza con costi notevolmente superiori a quelli ufficialmente depositati.

Alla luce di queste informazioni il Presidente Augusto Caratelli chiede di iniziare le trattative per una soluzione bonaria della vicenda, ma la richiesta della Signora R.D. risulta essere molto più alta dei conteggi effettuati dallo studio di consulenza del lavoro del Consorzio di Torre Gaia.

A questo punto la trattativa tra le parti si intensifica fino ad arrivare ad una proposta di chiusura bonaria della vicenda per entrambe le dipendenti. Il Presidente Caratelli chiede la ratifica all'Assemblea per il riconoscimento degli arretrati relativi per il non adeguamento del CCNL di Bonifica e Miglioramento Fondiario e per iniziare la procedura conclusiva che consentirà di effettuare una chiusura tombale della situazione di fronte agli organi istituzionali. Modalità di erogazione da concordare.



CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO
FONDIARIO DI TORRE GAIA - ROMA
Sede: Via di Torre Gaia, 19 - 00133 Roma
C.F. 80248910582

Secondo punto all'ordine del giorno - Situazione Centro Sportivo:

Con la presente Vi informo che abbiamo iniziato il percorso di ristrutturazione edilizia e riqualificazione dell'area del Centro Sportivo, prima di tutto voglio ringraziare tutti coloro (Consoziati) che si sono prodigati con impegno alla stesura delle linee guida che hanno portato alla formulazione degli indicatori economico-finanziari, voglio ringraziare la Vice-Presidente Francesca Carone Sangiorgi per l'enorme sforzo profuso come coordinatrice dell'operazione ed infine tutti i consiglieri del Cda, la commissione di garanzia per i continui dibattiti seppur con idee diverse ma con uno stesso obiettivo far rinascere il nostro Centro Sportivo.

In allegato le proposte di previsione.

Concludo, dicendo che vista la complessità delle operazioni, Vi invito a partecipare numerosi all'Assemblea Straordinaria.

Prot. n°615/24
Roma, 14 giugno 2024

Il Presidente
F.to Augusto Caratelli



CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO
FONDIARIO DI TORRE GAIA - ROMA
Sede: Via di Torre Gaia, 19 - 00133 Roma
C.F. 80248910582

NOTA INTEGRATIVA CENTRO SPORTIVO

Si riportano, di seguito, le proposte per la riapertura del Centro Sportivo che il C.d.A. del 6 giugno 2024 ha votato favorevolmente.

La riapertura del Centro Sportivo avverrà a seguito del compimento dei lavori di riqualificazione, i quali prevedono un costo complessivo stimato nel range di **Euro 1.400.000 -1.600.000**.

Il suddetto importo verrà pagato o dai consorziati (proposta A) ovvero dal canone di locazione che pagherà il conduttore (proposta B), sulla base della scelta che verrà operata in sede di assemblea.

L'importo indicato è frutto di una stima che potrà essere confermata solo a seguito di:

- I) progettazione esecutiva;
- II) predisposizione di un computo metrico estimativo;
- III) svolgimento di una gara di appalto.

Con riferimento al conduttore-gestore, invece, si rappresenta che:

- I) è stata effettuata una ricerca dei soggetti potenzialmente interessati al Centro Sportivo;
- II) sono stati effettuati sopralluoghi con essi;
- III) sono stati contattati due broker internazionali per intercettare eventuali ricerche, di centri sportivi, in corso;
- IV) è stato indetto un *beauty contest* ad esito del quale sono state ricevute **4 offerte di locazione** (due soggetti invitati hanno ritenuto di non presentare l'offerta dopo aver visionato lo stato dei luoghi, mentre un'ulteriore offerta non presentava i requisiti minimi in termini di garanzie).

Proposta A: riqualificazione del Centro Sportivo e gestione da parte di un terzo a cui il Consorzio riconosce un contributo annuo (proposta avanzata dal Presidente)

▪ **Lavori di riqualificazione per Euro 1.400.000-1.600.000 + contributo al gestore per Euro 600.000:**

tali costi saranno spesi attraverso **contributi consortili straordinari** da corrispondersi in rate 6 rate mensili così suddivise: 3 rate tra il 1° e 3° mese dall'approvazione dell'Assemblea dei Consorziati

- 3 rate tra il 12° e 14 mese dall'approvazione dell'Assemblea dei Consorziati.

A titolo esemplificativo, un consorziato proprietario di 0,5 millesimi corrisponderà:

- tra il 1° e 3° mese: fino a Euro 500-550
- tra il 12° e 14° mese: fino a Euro 500-550

○ **(Salvo indicazioni Agenzia delle Entrate)**

per un totale di **Euro 1.000-1.100** ogni 0,5 millesimi di proprietà.

Il pagamento di tale corrispettivo garantirà al Consorzio (ed a tutto il proprio nucleo familiare o del personale facente parte degli istituti religiosi), in regola con i pagamenti degli oneri consortili, l'accesso al Centro Sportivo per 50 mesi dalla fine dei lavori di riqualificazione, successivamente chi vorrà potrà iscriversi con le normali quote d'iscrizione.

- **Gestione del Centro Sportivo:** sarà sottoscritto un contratto di gestione che prevederà il pagamento, da parte del Consorzio e degli ospiti referenziati (quota annuale) al gestore, di un contributo annuo. Sulla base delle proposte ricevute, si stima che il **contributo annuo** che il Consorzio e gli ospiti referenziati dovranno pagare al **gestore** sarà **almeno** pari a:



CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO
FONDIARIO DI TORRE GAIA - ROMA
Sede: Via di Torre Gaia, 19 - 00133 Roma
C.F. 80248910582

▪ **PROIEZIONE BASATA SU 5 ANNI**

- Euro 582.000 per il primo anno di operatività,
- Euro 621.000 per il secondo anno di operatività,
- Euro 690.000 per il terzo anno di operatività,
- Euro 725.000 per il quarto anno di operatività,
- Euro 750.000 per il quinto anno di operatività.

- **Accesso al centro sportivo dall'inizio del terzo anno dalla fine dei lavori di riqualificazione:** il Consorziato sarà tenuto a corrispondere un contributo annuo, per ogni millesimo di proprietà, fino ad Euro 300 a millesimo (equivalente ad un massimo di Euro 150 per 0,5 millesimi di proprietà) per la manutenzione ordinaria.

Proposta B: riqualificazione del Centro Sportivo e gestione da parte di un terzo attraverso contratto di locazione (proposta avanzata dalla Vice Presidente, dai Consiglieri Valerio Tucci e Vincenzo D'Addio e a seguito dell'attività della Commissione Centro Sportivo)

- **Lavori di riqualificazione per Euro 1.400.000-1.600.000:** tali costi potranno essere spesi attraverso ricorso al finanziamento bancario (i.e.: mutuo ipotecario) ovvero attraverso contributi consortili straordinari da corrispondersi in rate mensili così suddivise:
- 3 rate tra il 1° e 3° mese dall'approvazione dell'Assemblea dei Consorziati
 - 3 rate tra il 12° e 14° mese dall'approvazione dell'Assemblea dei Consorziati.

A titolo esemplificativo, un consorziato proprietario di 0,5 millesimi corrisponderà:

- tra il 1° e 3° mese: fino a Euro 350-400
- tra il 12° e 14° mese: fino a Euro 350-400

per un totale di **Euro 700-800 ogni 0,5 millesimi di proprietà.**

- **Gestione del Centro Sportivo:** sarà sottoscritto un contratto di locazione con l'operatore che ha presentato la migliore offerta di locazione nel corso del *beauty contest* indetto.

A titolo esemplificativo il Canone di locazione offerto da uno degli operatori, è stato pari ad Euro 180.000 a regime.

Opzione di pagamento dei lavori di riqualificazione attraverso mutuo ipotecario:

- Ammontare: fino ad Euro 1.600.000
- Durata: 15 anni
- Commissione upfront: fino all'1,5% dell'importo erogato
- Tasso ipotizzato: variabile con copertura (margine 2,5% + IRS a 15 anni pari a 2,75%)
- Rata stimata: Euro 157.000
- Garanzie: ipoteca sull'immobile, canalizzazione dei ricavi ed eventuali altre per operazioni similari.

Con riferimento a tale, scenario si precisa che:

- sarà possibile votare anche per una soluzione che preveda un contributo straordinario fino al 20% dell'importo totale dei lavori, ricorrendo a mutuo bancario solamente per il resto;
- **le rate del mutuo saranno saldate interamente mediante il canone di locazione.**