

## **VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno 2025, il giorno 04 dicembre alle ore 17.30 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. APPROVAZIONE PRATICA URBANISTICA VIA DI TORRE GAIA 14, PROPRIETA' N.G.**
- 2. APPROVAZIONE PRATICA URBANISTICA VIA GRAVINA DI PUGLIA 44, PROPRIETA' P.G.**
- 3. APPROVAZIONE ABBATTIMENTO ALBERO A SEGUITO COLLOQUI CON SOPRAINTENDENZA ARCHEOLOGICA VIA DI TORRE GAIA 30, PROPRIETA' B.L.**
- 4. APPROVAZIONE PREVENTIVO DELL' AVV. L.P. PARERE LEGALE SULL' ESERCIZIO DI UNA ATTIVITA' ALBERGHIERA PIAZZA PUPINIA 2, EX HOTEL MYOSOTIS.**
- 5. APPROVAZIONE EVENTO NATALE 2025.**
- 6. ANALISI SITUAZIONE COMUNICAZIONE EX DIPENDENTE G.P.**
- 7. COMUNICAZIONE ESITO MEDIAZIONE DEL 20.11.2025 CONVOCATA DAL SIG. V.D.**
- 8. APPROVAZIONE PREVENTIVI E CONTRATTI PER L'ANNO 2026**

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

- a) **per il Consiglio di Amministrazione:** il Presidente Augusto Caratelli, la Vice Presidente Francesca Sangiorgi Carone, ed i consiglieri Antonio Cocco, Giuseppe Lijoi, Vincenzo D'Addio, Mario Pesce e Valerio Tucci
- b) **per la Commissione di Garanzia:** Girolamo Cottone, Angelo Della Rocca, Claudio Regoli e Antonio Manfrida
- c) **Per i revisori dei Conti:** nessun presente
- d) **Per la Commissione di Vigilanza Urbanistica:** Filippo Testa.

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Augusto Caratelli, 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 segretaria verbalizzante la sig.ra Silvia Golotta, e alle ore 17.40

### **Dichiara**

il Consiglio di Amministrazione **validamente** costituito e atto a deliberare sul seguente ordine del giorno, verificato il numero legale per la valida costituzione del C.d.A.

Il Presidente Caratelli illustra l'ordine del giorno partendo dal 1° punto:

- 1. APPROVAZIONE PRATICA URBANISTICA VIA DI TORRE GAIA 14, PROPRIETA' N.G.**

Il Presidente Augusto Caratelli informa il Cda sulla situazione della pratica urbanistica del Signor N.G., Via di Torre Gaia,14. Alcuni mesi fa l'amministrazione a seguito di controlli viene a conoscenza di un frazionamento edilizio da parte del Signor N.G. mai comunicato al Consorzio di Torre Gaia eseguito attraverso condono edilizio nel lontano 2004 e rilevato in data antecedente alla decadenza dello statuto consortile 2017. Il fascicolo viene sottoposto alla Commissione di Vigilanza Urbanistica che conferma tale situazione dopo un'attenta analisi del caso si rileva che effettivamente è stata presentata la domanda di condono nel 2004 con oblazione, ma è assente la certificazione ufficiale di avvenuto riconoscimento da parte di Roma Capitale. Il Consorzio di Torre Gaia ha richiesto il documento ufficiale di condono edilizio al Signor N.G., il quale nel mese di novembre 2025 ha notificato il documento che rilascia al Signor N.G. il titolo abilitativo in sanatoria Protocollo n. Q1 2025/225135 del 08/11/2025. A seguito di questa notifica la commissione di vigilanza urbanistica in base allo statuto precedente 2017 ha calcolato gli importi da saldare.

• Monetizzazione posto auto mancante	Euro 7.125,00
• Oneri di urbanizzazione	Euro 1.094,40
• Totale da versare al Consorzio	Euro 8.219,40

A seguito di deliberazione del Cda verrà notificato al Signor N.G. la somma da versare.

Il Presidente Caratelli pone a votazione il punto 1 dell'ordine del giorno:

Favorevoli: Lijoi, Cocco, Pesce, Caratelli

Astenuti: Tucci, D'Addio e vicepresidente Sangiorgi Carone.

Il punto 1 dell'ordine del giorno è approvato a maggioranza.

## **2. APPROVAZIONE PRATICA URBANISTICA VIA GRAVINA DI PUGLIA 44, PROPRIETA' P.G.**

Il Presidente Caratelli illustra la documentazione relativa al punto numero 2 all'ordine del giorno e riporta il parere della Commissione di Vigilanza urbanistica come da ultimo incontro del 07.11.2025:

*“Come previsto dalla comunicazione in data 20/10/2025 si è svolto un incontro con i proprietari ed il tecnico incaricato allo scopo di chiarire la natura degli elaborati richiesti. In attesa della trasmissione dei nuovi elaborati si è accertato che la pratica, essendo stata presentata antecedentemente alla decadenza dello Statuto (2017) può rientrare nella normativa prevista da quest’ultima, pertanto si resta in attesa della definitiva documentazione, tenuto conto che il cambio di destinazione d’uso ha ottenuto concessione in sanatoria il 03/06/1999”.*

Il punto 2 dell'ordine del giorno viene rinviato al prossimo CdA in attesa dei documenti richiesti dalla Commissione di vigilanza urbanistica.

## **3. APPROVAZIONE ABBATTIMENTO ALBERO A SEGUITO COLLOQUI CON SOPRAINTENDENZA ARCHEOLOGICA VIA DI TORRE GAIA 30, PROPRIETA' B.L.**

Il Presidente Augusto Caratelli informa il Cda sulla situazione urbanistica e ambientale dell'immobile ubicato in Via di Torre Gaia,30 relazionando come segue:

La proprietà L.B. ha presentato progetto di demolizione-ricostruzione dell'immobile, durante i sondaggi archeologici in una porzione del lotto viene rilevata la presenza della strada romana Labicana. A seguito di questa scoperta si sono intensificati i saggi archeologici in accordo con la soprintendenza nazionale e Roma Capitale. Il Cda in data 29/09/2025 non ha autorizzato l'abbattimento perché non era esplicitamente dichiarato dalla soprintendenza nazionale se il saggio archeologico prevedesse l'abbattimento o meno dell'albero di alto fusto, nonostante che il

Dipartimento competente di Roma Capitale avesse dato l'assenso all'abbattimento. Successivamente il Presidente Caratelli ha contattato la soprintendenza nazionale per capire la reale situazione e dopo alcuni colloqui telefonici e mail con il funzionario competente del Municipio Roma 6, Dott.ssa Cristina D'Agostini, la stessa conferma di procedere all'abbattimento dell'albero come da autorizzazione del dipartimento ambientale e successivamente dopo i saggi archeologici verrà eventualmente inserito il vincolo archeologico.

Il Consigliere D'Addio chiede di mettere a verbale quanto segue:

*“Uno dei dogmi che contraddistingue il Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre è senza dubbio la tutela del verde. Fermo restando che il progetto su cui si è già espresso il consiglio di amministrazione:*

*- è un esempio di rigenerazione urbana, che ha tutte le concessioni necessarie da parte degli enti comunali per competenza e che non genera consumo di suolo*

*- Il dipartimento servizio giardini ha rilasciato il nullaosta per l'abbattimento dell'albero in quanto vincolato alla Scia rilasciata;*

*- rispetta tutte le norme previste dallo Statuto;*

*Credo che il compito del consiglio di amministrazione sia quello di verificare se ci siano le condizioni per far sviluppare il progetto salvaguardando un'alberatura ultra decennale e verificare se ci siano vincoli archeologici nell'area interessata prima dell'abbattimento dell'albero.”*

Il Presidente Caratelli pone a votazione il punto 3 dell'ordine del giorno, subordinato alla nuova piantumazione di un albero ad alto fusto ed al pagamento del deposito cauzionale ai fini del rilascio del nulla osta. Sarà cura della soprintendenza nazionale di monitorare insieme al Consorzio di Torre Gaia i sondaggi archeologici della proprietà L.B. via di torre gaia 30.

Favorevoli: Lijoi, Pesce, Cocco, Presidente Caratelli.

Astenuti: Tucci e Vicepresidente Sangiorgi Carone

Contrario: D'Addio.

Il punto 3 dell'ordine del giorno è approvato a maggioranza.

#### **4. APPROVAZIONE PREVENTIVO DELL' AVV. L.P. PARERE LEGALE SULL' ESERCIZIO DI UNA ATTIVITA' ALBERGHIERA PIAZZA PUPINIA 2, EX HOTEL MYOSOTIS.**

Il Presidente Caratelli illustra il fascicolo relativo all'immobile ubicato in Piazza Pupinia 2 ex Hotel Myosotis. Il CdA prende visione della documentazione pervenuta a mezzo pec in data 07.11.2025 e riscontra che non è stata fornita l'autorizzazione all'esercizio dell'attività alberghiera e quella relativa all'attività sospesa. Pertanto sospende la trattazione del punto e la rinvia ad acquisizione avvenuta della detta indispensabile documentazione.

Nel caso in cui la documentazione richiesta fosse in linea con quanto previsto dalle normative vigenti, il CdA non sarà contrario alla riattivazione dell'attività alberghiera.

L'approvazione del preventivo dell'Avvocato L.P. viene momentaneamente sospesa.

#### **5. APPROVAZIONE EVENTO NATALE 2025.**

La vicepresidente Francesca Sangiorgi Carone chiede di mettere a verbale quanto segue:

*“Come è avvenuto negli ultimi due anni, anche nel 2025 ci avviciniamo alle feste Natalizie, organizzando l'evento “Luminarie e Mercatini di Natale” all'insegna di uno spirito di aggregazione e divertimento per i Consorziati adulti e bambini.*

*Inizieremo la mattina del giorno 08/12 alle ore 10 per terminare alle ore 20.*

*Saranno presenti 22 stand espositivi variegati e artigianali, la zona food ricca di prelibatezze (dal salato con pizza farcita e fritti al dolce con crostate, biscotti e crepes), l'area drink con birre, coca cola, spritz, caffè, cioccolate calde con panna e cannella, thè e vin brûlé.*

*La musica Natalizia ci accompagnerà tutto il giorno e ci sarà spazio per il karaoke genitori figli e per il “Coro in canto libero” che ci delizierà con musica dal vivo.*

*Non mancherà Babbo Natale per i più piccoli per fare foto e imbucare la letterina...*

*Alle 18 ci sarà Don Marco per la benedizione e alle 18.30 l'accensione delle luminarie delle due piazze!*

*L'evento ha uno scopo benefico a supporto dell'associazione Amiconiglio, la quale si occupa del benessere e protezione degli animali e delle guardie zoofile che collaborano con il consorzio per la tutela dei nostri animali domestici.*

*Numerose sono state le richieste di intervento nel Consorzio durante l'anno e tutte con esito positivo.*

*L'evento li supporta con le donazioni degli sponsor che hanno aderito.*

*L'impegno di spesa del Consorzio è pari ad Euro 3.200,00, inferiore agli anni scorsi.*

*Ci auguriamo che ci sia grande partecipazione e aggregazione.*

*Questo è lo spirito che ci guida nell'organizzazione di questi eventi per la nostra Comunità”.*

Il Presidente Caratelli pone a votazione l'evento Natalizio.

Il CdA approva all'unanimità il punto 5 dell'ordine del giorno.

## **6. ANALISI SITUAZIONE COMUNICAZIONE EX DIPENDENTE G.P.**

Il Presidente Augusto Caratelli comunica che il Consorzio di Torre Gaia ha ricevuto dall'ex dipendente P.G. (non più dipendente dal 2020) attraverso un rappresentante del lavoro una comunicazione circa eventuali differenze retributive. A tal proposito il Presidente Caratelli chiede al Consigliere Cocco Antonio già Presidente del Consorzio negli anni scorsi di informare il Cda circa la comunicazione inoltrata dal Signor P.G.

Il CdA prende atto della comunicazione.

## **7. COMUNICAZIONE ESITO MEDIAZIONE DEL 20.11.2025 CONVOCATA DAL SIG. V.D.**

Il Presidente Augusto Caratelli riferisce al Cda l'incontro relativo alla mediazione legale avvenuta nel rione Prati avanzata dal Signor V.D. in data 20 Novembre 2025 relativa all'eventuale procedura di impugnazione della delibera assembleare del 18 Settembre 2025. Le parti, Consorzio di Torre Gaia e il Signor V.D. al momento non hanno trovato nessun accordo. A tal proposito si attendono eventuali comunicazioni.

Il Consigliere Cocco chiede di mettere a verbale quanto segue:

*“Informo tutti che il punto riguarda la obbligatoria domanda di mediazione che è stata presentata da un consorziato ed ha, a suo parere, per oggetto la nullità/illegittimità della delibera assembleare del 18 settembre 25 che ha approvato la modifica dell'art.10 parte seconda pagina 21 dello statuto per:*

*-la mancata informativa ai consorziati e mancata disponibilità di alcuna documentazione attinente al punto “b” all'ordine del giorno e per:*

*-l'irregolarità ed inidoneità di una delega che con i propri millesimi determinanti ha consentito il quorum deliberativo.”*

Il Presidente Caratelli risponde alla verbalizzazione del Cons. Cocco puntualizzando quanto segue: *“L'affermazione non è del Cons. Cocco ma di una persona che si è presentata presso la segreteria del Consorzio richiedendo la documentazione disponibile. Ricordo al Cons. Cocco e alla persona*

*presente che era disponibile un solo foglio sulla scrivania della segreteria e che riguardava la modifica dell'art. 10 ante e post votazione. Non si parlava di bilanci consuntivi o preventivi come prevede la legge e quindi alla richiesta di fornire la documentazione è stata inviata in pochi minuti il giorno antecedente all'assemblea a mezzo pec”.*

Il Consigliere Lijoi chiede di verbalizzare quanto segue:

*“Prendo atto della comunicazione del Presidente.*

*Eccepisco quanto segue:*

*Ritengo che fosse necessario condividere prima dell'incontro di mediazione con tutto il C.d.A. appositamente convocato, la linea di azione da seguire e le determinazioni da assumere in sede di mediazione.*

*Detto incontro era stato più volte sollecitato ma non si è mai tenuto.*

*Con la deliberazione dell'Assemblea dei Consorziati del 18.09.2025, in deroga alla precedente formulazione dell'art. 10, parte seconda dello statuto consortile, è stato disposto che l'accesso al realizzando nuovo Centro Sportivo “sarà consentito anche ai non consorziati e che il Consiglio d'Amministrazione -all'uopo - dovrà redigere ed aggiornare un apposito Regolamento che andrà sottoscritto da eventuali locatari della struttura.*

*L'Assemblea dei Consorziati ha approvato la deliberazione sottoposta alla sua valutazione, con il seguente risultato*

- voti favorevoli: sessantuno consorziati rappresentanti 66,0 millesimi;*
- voti contrari: novanta consorziati rappresentanti 61,1 millesimi.*

*L'esito della votazione è stato determinato da un voto (di oltre 22 millesimi) a mio giudizio, erroneamente ritenuto valido.*

*Lo statuto prevede tassativamente che per le società che hanno beni immobili all'interno del consorzio possa intervenire in assemblea il legale rappresentante della società o altro componente della società da esso delegato.*

*Nel caso di specie le deleghe (agli atti del consorzio) sono state conferite da un funzionario della Società ad un consorziato non componente della società e quindi, per quanto mi riguarda da ritenersi inefficaci.*

*A mio avviso, quindi, le deleghe sono state disposte in contrasto con la disposizione statutaria, nei confronti di persona che non risulta essere componente della Società per Azioni proprietaria degli immobili di che trattasi, e, in quanto tale, non avente titolo a rappresentare la Società nelle Assemblee del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia.*

*Chiedo al Presidente che ha validato l'assemblea del 18 settembre u.s. che tipo di verifica ha posto in essere per accettare o non accettare dette due deleghe che hanno di fatto determinato l'esito del voto e se intenda approfondire il problema sollevato ponendolo all'attenzione del C.d.A. per le conseguenti determinazioni.”*

## **8. APPROVAZIONE PREVENTIVI E CONTRATTI PER L'ANNO 2026**

Il Presidente Caratelli illustra al CdA i preventivi ricevuti relativi alle proposte economiche dei contratti in essere per il proseguo dell'anno 2026.

Preventivi ricevuti con relativi importi annuali iva inclusa:

HEXISS SRL (SERVIZIO DI VIGILANZA) PROROGA AL 30/06/2025, PROT. 830/2025 – come da contratto Art. 3 stesse condizioni anno 2025.	
EKOTORRE SRL (SERVIZIO DI DISINFESTAZIONE) PROT. 847/2025	€ 8.784,00
PENDENZA SERVICE SRL (SERVIZIO DI DERATTIZZAZIONE) PROT. 846/2025	€ 9.984,48
POLICE VERDE (SERVIZIO MANUTENZIONE DEL VERDE) PROT. 857/2025	€ 30.000,00
RS SERVICE DI REZZA STEFANO (SERVIZIO MANUT. VIDEOSORVEGLIANZA E VIDEOCITOFONIA) PROT. 854/2025	€ 4.636,00
M & P IMPIANTI SRL (SERVIZIO MANUT. CANCELLI, BARRIERE, ACCESSI PEDONALI) PROT. 842/2025	€ 5.490,00

SERVICE MAN SRLS (SERVIZIO DI PULIZIA LOCALI) PROT. 829/2025	€ 5.270,40
IDRV SRL (ASSISTENZA SOFTWARE E HARDWARE) PROT. 933/2025	€ 4.084,56

Il Presidente Caratelli pone a votazione il punto 8 all'ordine del giorno rilevando che il Cons. Cocco Antonio non è presente in aula. Pertanto risultano presenti n. 6 membri del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente Caratelli pone a votazione i preventivi sopra descritti che sono in linea con gli stessi importi dell'anno 2025.

All'unanimità dei presenti Lijoi, Pesce, Tucci, D'Addio, vicepresidente Sangiorgi Carone e Presidente Caratelli si approvano i preventivi sopra citati.

Il Presidente Caratelli pone a votazione il preventivo della soc. Marclima di € 1.000,00 (prot. 957/2025) per il condizionatore che andrà ubicato nella postazione della vigilanza in Piazza Pupinia. All'unanimità dei presenti Lijoi, Pesce, Tucci, D'Addio, vicepresidente Sangiorgi Carone e Presidente Caratelli si approva il preventivo sopra citato.

La Vicepresidente Sangiorgi Carone esce alle ore 19.58.

Il Presidente illustra i preventivi ricevuti dalla soc. Pollice Verde per alcune potature da effettuare nel Consorzio.

Pollice verde prot. 956/2025 per € 550,00 – abbattimento controllato del boschetto di Allori all'interno del Centro sportivo

Pollice verde prot. 1067/2025 per € 850,00 - potatura eucalipto parco via gravina di puglia 8

Pollice verde prot. 1068/2025 per € 1.000,00 – potatura 2 lecci, 1 canfora e 2 ligustri

All'unanimità dei presenti Lijoi, Pesce, Tucci, D'Addio e Presidente Caratelli si approvano i preventivi sopra citati.

Il Presidente Caratelli illustra i preventivi ricevuti dalla soc. IDRv per sostituzione server e firewall degli uffici del Consorzio.

IDRV srl prot. 1062/2025 per € 1.982,50 - firewall

IDRVsrl prot. 1040/2025 per € 2.860,90 - server

All'unanimità dei presenti Lijoi, Pesce, Tucci, D'Addio e Presidente Caratelli si approvano i preventivi sopra citati.

Il Presidente Caratelli illustra il preventivo ricevuto dalla soc. Le Palme il Casellario prot. 1052/2025 per € 1.292,00 iva esclusa per installazione nuove bacheche in sostituzione di quelle esistenti.

All'unanimità dei presenti Lijoi, Pesce, Tucci, D'Addio e Presidente Caratelli si approva il preventivo sopra citato.

Il Presidente Caratelli illustra il preventivo ricevuto dalla soc. di vigilanza Hexiss srl, prot. 1049/2025 per € 2.650,00 come costo una tantum comprensivo di installazione e manutenzione, nonché canone mensile di € 120,00 il tutto iva esclusa, per installazione di un sistema di allarme presso il Centro Sportivo.

All'unanimità dei presenti Lijoi, Pesce, Tucci, D'Addio e Presidente Caratelli si approva il preventivo sopra citato.

Il Presidente Caratelli illustra il preventivo ricevuta dalla soc. Pollice Verde prot. 964/2025 per € 4.000,00 per l'installazione di una recinzione metallica completa di cancello nell'area verde di via di Torre Gaia 41.

A tal proposito il Consigliere D'Addio chiede di verbalizzare quanto segue:

*“Dopo colloqui intercorsi tra una rappresentanza di consorziati e 6 membri del cda del Consorzio sono emerse delle criticità riguardo la sicurezza dell'area verde sita in via di torre gaia 41, che è di libero accesso a tutti i consorziati. Una soluzione per limitare le intrusioni notturne nell'area da*

*parte di malintenzionati che utilizzano quell'area, in quanto poco visibile a chiunque sia di passaggio, potrebbe essere quella di recintare l'area verde equiparandola a tutti i parchi che sono a disposizione dei consorziati, con le relative norme e regolamentazioni previste dallo Statuto. Sottopongo pertanto al consiglio di amministrazione un preventivo per recintare l'area in maniera funzionale”.*

All'unanimità dei presenti Lijoi, Pesce, Tucci, D'Addio e Presidente Caratelli si approva il preventivo sopra citato.

Il Presidente illustra i preventivi ricevuti dalle soc. M & P impianti ed EdilTras srls per lavori di scavo e messa in sicurezza dell'area del Centro Sportivo con installazione di proiettori di illuminazione stradali.

Ediltras Srls – prot. 1069/2025 per € 3.500,00 oltre iva – lavori di scavo e basi cemento  
M & P impianti srl – prot. 1063/2025 per € 3950,00 + 500,00 € noleggio cestello, oltre iva, per installazione proiettori di illuminazione stradali.

All'unanimità dei presenti Lijoi, Pesce, Tucci, D'Addio e Presidente Caratelli si approvano i preventivi sopra citati.

Sarà cura dell'Amministrazione del Consorzio valutare se i preventivi extra, presentati e approvati, saranno debitamente analizzati e saranno collocati nel bilancio 2025 o 2026 in base al consuntivo novembre 2025.

Il Presidente Caratelli alle ore 20.39 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

**Il Presidente**

F.to Augusto Caratelli

**Il Segretario**

F.to Silvia Golotta

**I Consiglieri:**

Cocco Antonio

D'Addio Vincenzo

Lijoi Giuseppe

Pesce Mario

Sangiorgi Carone Francesca

Tucci Valerio