

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2019, il giorno 6 novembre, 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. Esame ed approvazione bilancio preventivo 2020, relativa ripartizione dei contributi, iscrizione a ruolo e scadenze dei pagamenti.**
- 2. Determinazione ordine parere Commissione di Vigilanza.**
- 3. Determinazioni in ordine alla richiesta di eventuali osservazioni del Consorzio riguardo la proposta di ipotesi di locazione immobili da destinare a residenza persone disabili e personale addetto alla loro riabilitazione.**
- 4. Richiesta destinazione area ludica per i cani, conseguenti determinazioni.**
- 5. Richiesta realizzazione gabbiotto per ricovero cassonetti raccolta rifiuti a ridosso di quello esistente nel parco di via Gravina di Puglia.**

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: Girolamo Cottone, Bruno Mariani, Roberto Perghem, Mario Pesce e Claudio Regoli;
- b) per la Commissione di garanzia il Presidente Aldo G. Jatosti ed il vice presidente Pasquale Dimasi ed il componente Guido Passaretti;
- c) per la Torre Gaia srl. il Vice Presidente Roberto Di Dio Rosso ed il consigliere Alfredo Rastelli.

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 15:05

Dichiara

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

- 1. Esame ed approvazione bilancio preventivo 2020, relativa ripartizione dei contributi, iscrizione a ruolo e scadenze dei pagamenti.**

Il Presidente informa che a seguito della proposta di prosecuzione contratti in essere agli stessi patti prezzi e condizioni, i fornitori che offrono al Consorzio i vari servizi hanno espresso la volontà sia di volerli prorogare sia, in qualche caso di emergenza, come richiesto - di effettuare interventi aggiuntivi a costo zero. Pertanto gli importi di seguito riportati, rimangono invariati.

- | | |
|--|------------------------------|
| a) - Servizio di pulizia di tutti i locali a disp.ne del consorzio | €/annuo 4.832,20 (iva comp.) |
| b) - Servizio di disinfestazione | €/annuo 8.000,00(iva comp.) |
| c) -Servizio di derattizzazione | €/annuo 10.000,00(iva comp.) |

d) - Manutenzione barriere elettriche	€/annuo 5.490,00 (iva comp.)
e) - Manutenzione impianto videosorveglianza	€/annuo 4.148,00(iva comp.)
f) - Manutenzione sistema informativo+ piattaforma GECOB	€/annuo 2.928,00 (iva comp.)
g) - Manutenzione aree verdi	€/annuo 10.736,00(iva comp.)
h) -Servizio di vigilanza	€/annuo 409.000,00 (iva comp.)

Il Presidente invita quindi ad esaminare le singole voci della presente bozza di bilancio, peraltro già predisposta nella riunione del 22 ottobre scorso, secondo gli orientamenti scaturiti dall'esame delle spese effettivamente sostenute a tutto il 30 settembre 2019 ed in base a quelle deliberate per la fine dell'anno e risultanti dalle su riportate proroghe tecniche.

Per completare il prospetto di bilancio, come concordato nella riunione del 22 ottobre, invita il presente Vice Presidente della Torre Gaia Roberto Di Dio Rosso a riferirci, se aggiornato, sia sugli sviluppi delle problematiche in corso con la Hyperion, a seguito del recente incontro negli studi legali, e sia sulla entità degli eventuali importi da destinare alla società per le indispensabili future esigenze. Prende la parola: Di Dio Rosso che legge la breve sintesi che segue:

“Relazione sull'incontro del 31/10/2019 avvenuto presso lo studio dell'avvocato Cancrini e P. tra la Torre Gaia srl e l'Hyperion srls.

In data 31/10/2019 alle ore 9:30 si è svolto un incontro, presenti:

- in rappresentanza della Torre Gaia srl: l'avvocato Fioravanti Laura, il Presidente Dott. Zacchigna Claudio e il Vice Presidente Di Dio Rosso Roberto;

- in rappresentanza della Hyperion srls: l'avvocato Agostinelli e i delegati Sig. Mostarda Federico e il Sig. Roberto Fedeli.

Scopo dell'incontro: sanare bonariamente la situazione debitoria della Hyperion srls nei confronti della Torre Gaia srl, situazione venutasi a creare per il mancato pagamento di parte dei canoni di locazione pattuiti. Dopo una lunga discussione l'Hyperion (così come rappresentata) si è impegnata a fornire nel più breve tempo possibile (e comunque non oltre il 18 c.m.) un piano di rientro del debito pregresso e al pagamento dei canoni futuri con regolarità”.

Il Vice Presidente Di Dio Rosso rappresenta altresì che per le esigenze connesse alla messa in sicurezza del centro (antincendio ed adempimenti tecnici connessi, opere di riparazione tetto-eliminazione infiltrazione e messa in sicurezza staffe di sostegno dei travetti) l'importo presunto è di circa euro 40.000,00.

Il Consigliere Perghem prende la parola e rappresenta, come già riferito, di non nutrire alcuna fiducia verso l'attuale società conduttrice della struttura per le motivazioni più volte esposte.

Il Consigliere Cottone precisa che l'importo, che sarà inserito in bilancio, andrà trasferito alla Torre Gaia srl per quanto necessario a saldare le singole fatture relative ai suddetti lavori.

Al termine degli interventi si procede all'esame, previo invito ai consiglieri di proporre eventuali modifiche e/o integrazioni da apportare ed a formulare le proprie proposte per procedere alla compilazione dell'elaborato da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei consorziati.

COSTI	anno 2020	variaz. risp.al 2019
Personale Dipendente	(€. 193.000,00)	(=====)
Servizio Amministrazione	(€. 125.000,00)	(+10,82%)
Sicurezza e Servizio di Guardiania	(€. 426.600,00)	(=====)
Servizio Parco e Giardini	(€. 55.000,00)	(-8,33%)
Attività Sociali	(€. 16.000,00)	(+14,2%)

Imposte e Tasse (€ 20.000,00) (=====)

TOTALE COSTI € **835.600,00** **(+1,11%)**

<u>-RICAVI</u>	anno 2020	variaz. risp al 2019
-Contributi consortili ordinari	(€ 802. 800,00)	(+0,78%)
-Proventi per infrazione alla viabilità	(€ 800,00)	(=====)
-Ricavi e proventi diversi	(€ 32. 000,00)	(+10,34%)
<u>TOTALE RICAVI</u>	€ 835. 600,00	(+111%)

**INTERVENTI DA EFFETTUARE CON UTILIZZO FONDO ONERI URBANIZZAZIONE
E CONTRIBUTI PREGRESSI**

SENZA COSTITUIRE INCREMENTO DI SPESA PER I CONSORZIATI.

- Integrazione controllo accessi- Via Valle	
Alessandra e Via Torre Gaia/Grotte Celoni	€. 20.000,00
- Potenziamento videosorveglianza	€. 5.000,00
- Rete ill. pali led, colonnine elettriche di ricarica auto, apertura giardini con badges	€. 25.000,00
- Realizzazione pista pattinaggio e gioco delle bocce.	€. 15.000,00
- Per le esigenze della Torre Gaia S.r.l.	€. 40.000,00
<u>TOTALE “ALTRI INVESTIMENTI”</u>	€. 105.000,00

La realizzazione dei suddetti “altri investimenti” è condizionata all’utilizzo degli oneri di urbanizzazione - proventi dei titoli abilitativi edilizi - e/o dei contributi pregressi. Al bisogno, con l’avanzo degli anni precedenti senza costituire incremento di spesa per i consorziati.

N.B. In caso di insufficienza delle previste entrate per oneri, alcuni interventi potrebbero essere rinviati, all’anno successivo.

All’importo dei “Costi” pari ad € 835.600,00 si farà fronte con: **Contributi consortili** € 802.800,00 **Infrazioni alla viabilità** per € 800,00 e “**Ricavi e proventi diversi**” per € 32.000,00.

Il Presidente rappresenta che il bilancio è stato messo a punto con il chiaro intento di non appesantire i già gravosi oneri dovuti dai consorziati - come da specifica richiesta di moltissime persone -. Pertanto la previsione di spesa vede una lieve entità in aumento - del solo 0,78 % circa dei contributi dovuti - rispetto a quelli del corrente anno.

Precisa comunque che alla voce “**altri investimenti**” con l’efficace impegno di tutto il consiglio, ci saranno buoni motivi e buone possibilità di realizzare con certezza la maggior parte degli interventi su esposti.

Il pagamento dei contributi avverrà in 4 rate trimestrali con scadenza 28 febbraio, 31 maggio, 31 agosto e 30 novembre o con rata unica entro il 30 giugno 2020.

Terminata la presentazione e considerato che la stesura del bilancio è stata già completata si passa alla votazione per la sua approvazione così come predisposta.

Il C.d.A. approva all’unanimità il Bilancio di Previsione 2020 (allegato al presente verbale), la conseguente ripartizione dei contributi, le scadenze dei pagamenti dei contributi stabilite come sopra, da sottoporre alla prossima Assemblea.

Conseguentemente il Cda dà mandato al Presidente di apportare le eventuali rettifiche allo schema di bilancio predisposto e fornire comunque l’opportuna informazione ai Consiglieri prima della prossima riunione (22 novembre 2019) dell’Assemblea Ordinaria dei Consorziati.

2. Determinazione ordine parere Commissione di Vigilanza.

A seguito della comunicazione fine lavori dell’immobile sito in Via di Valle Alessandra 13 ditta R. P.&D srl, si è svolto il 29/10/2019 il sopralluogo tecnico, come previsto prima dello svincolo della fideiussione rilasciata a garanzia, per la verifica della rispondenza delle opere realizzate a quelle del progetto approvato.

La commissione ha verificato che “*c’è rispondenza e quindi conformità ad eccezione dei posti auto consortili nn. 6 e 7 che sono disposti in modo perpendicolare all’asse stradale mentre debbono essere disposti in senso parallelo in quanto, così come disposti, possono essere di pericolo alla circolazione stradale. Si invita pertanto il CdA a dare seguito alla richiesta di variazione; va completato l’abbinamento posto auto macchina- interno, cantine con abitazione*”.

Il Cda prende atto, concorda all’unanimità con il parere della CdV ed invita il presidente a comunicare alla ditta R. P. & D. srl quanto su detto perché provveda a consegnare l’abbinamento richiesto in conseguenza delle vendite che vengono effettuate; quanto alla disposizione dei posti auto verrà esaminata la soluzione migliore per evitare di ridurli di due unità. Si potrà comunque procedere allo svincolo della fideiussione.

3. Determinazioni in ordine alla richiesta di eventuali osservazioni del Consorzio riguardo la proposta di ipotesi di locazione immobili da destinare a residenza persone disabili e personale addetto alla loro riabilitazione.

L’avv. F.A. in nome e per conto della sig.ra A.S. proprietaria degli immobili siti in Via di Torre Gaia, 21 a/b int.2 e 3 - edificio “E”- denominate Villa Alessandra e Villa Gabriella, il 22 ottobre u.s. ha inviato la nota prot. 674/19 di seguito sinteticamente riportata:

“la sig.ra S. ha ricevuto una proposta di locazione per un contratto ad uso abitativo per la durata di anni 4+4 con la previsione di utilizzare gli immobili ai sensi della l.r. 14/2003 e delle d.g.r. 1305/2004 integrata dalla d.g.r. 182/2016 con la residenza fissa di alcune persone disabili, insieme

a loro parenti, che la mattina e a sera potrebbero essere trasportate con appositi pulmini per centri specializzati per la riabilitazione.

Durante il giorno è prevista un'attività semi-residenziale per altre 12 persone.

I pulmini non recherebbero alcun disagio dato che utilizzerebbero il garage interno delle strutture". La proprietà ritiene che tale attività rientri tra quelle previste dall'art.9, cap. III, dello Statuto Consortile".

Il Consiglio, non essendo stato ancora informato della avvenuta assegnazione delle quote di proprietà dei vari immobili costituenti il complesso edilizio, in via preliminare ritiene indispensabile farsi consegnare con urgenza la copia della sentenza definitiva con passaggio in giudicato di scioglimento della comunione dei beni.

Comunque, dopo ampia discussione, concorda nell'ipotizzare che i locali verrebbero utilizzati come centro ambulatoriale di riabilitazione volto a consentire il recupero delle funzioni lese a persone con disabilità. Ne consegue che l'attività non avrebbe le connotazioni per essere ritenuta rientrante in quella di cui al richiamato art. 9 dello Statuto.

In conclusione, il C.d.A. all'unanimità (anche per soddisfare le rimostranze avanzate dai molti consorziati che ritengono di subire penalizzazioni per lo svolgimento di tali attività), delibera di acquisire dalla Sig.ra A.S., in primis, copia della su richiamata sentenza e quindi ogni utile elemento conoscitivo al riguardo, anche per consentire lo svolgimento delle necessarie accurate indagini prima di prendere le opportune determinazioni.

4. Richiesta destinazione area ludica per i cani, conseguenti determinazioni.

Il 17 ottobre scorso è stata presentata la seguente nota, acquisita con prot. 663/19, firmata da n. 52 consorziati dei quali 27 proprietari e gli altri familiari e affittuari.

"Poiché si è avuto modo di constatare che nei mesi di luglio e agosto i consorziati possessori degli amici cani, hanno dovuto portare fuori per una passeggiata i propri cani sottoponendoli loro malgrado a calpestare asfalto bollente che emanava temperature altissime che colpiva tutta la struttura dell'animale.

SI CHIEDE

Di individuare un'area verde da destinare ad attività ludiche per i cani nel rispetto del Regolamento Comunale del Comune di Roma per la Tutela ed il benessere degli Animali C.P.C. 24/10/2005 e nel rispetto del Capitolo III art. 12 lettera H del Regolamento del Consorzio di Torre Gaia".

Il Cda molto sensibile al problema (anche perché quasi tutti i componenti possiedono un cane), come moltissimi rammenteranno, il 13 luglio 2012 aveva individuato ed attrezzato una idonea area a ridosso del parco di Via Torre Gaia, angolo Via Putignano.

Tutti i consorziati, e non solo i proprietari ed accompagnatori dei cani, lodarono l'iniziativa proprio perché in tal modo si sarebbe evitato *finalmente* l'insudiciamento dei marciapiedi e delle strade.

Dopo numerose ed inutili raccomandazioni - a partire dal 20.9.2012 al 25.7.2016 - a coloro che giravano lo sguardo altrove per non pulire i bisogni dei loro cani in modo tale da evitare l'insudiciamento dei marciapiedi, delle strade e delle loro pertinenze, **il consiglio fu costretto a chiuderla definitivamente il 16.10.2017 per il continuo senso di inciviltà e prepotenza di molti fruitori dello spazio.**

Essi hanno sempre finto di non sapere che *"i proprietari e i detentori sono tenuti alla raccolta delle feci emesse dai loro animali, che tale obbligo deve essere rispettato anche nelle aree attrezzate dei parchi e che è vietato l'accesso ai cani nel raggio di cento metri dalle aree destinate e attrezzate per i giochi dei bambini", tant'è che il Comune di Roma ha realizzato tali aree a debita distanza dai parchi.*

In sostanza, se avessero anche tenuto conto che il consiglio aveva fatto di tutto pur di dotare le aiuole o gli spazi verdi di appositi **cestini per deiezioni canine**, comprensivi dei costosi dispenser di sacchetti per la raccolta, non si sarebbe arrivati al drastico provvedimento.

Il C.d.A. all'unanimità dopo ampia discussione e sentite anche le dichiarazioni della sig.ra S.M. (in rappresentanza dei firmatari), decide di non prendere in considerazione, all'attualità, la richiesta ma eventualmente di riesaminarla in un prossimo futuro allorquando, si spera, sarà possibile reperire un adeguato sia pur piccolo spazio.

5. Richiesta realizzazione gabbiotto per ricovero cassonetti raccolta rifiuti a ridosso di quello esistente nel parco di via Gravina di Puglia.

L'amministratore del Condominio di via Gravina di Puglia 14, a seguito della delibera condominiale del 24 ottobre scorso, per rispettare l'invito del Consorzio e dell'Ama ed evitare di lasciare i cassonetti della raccolta dei rifiuti sul marciapiedi, ha presentato la richiesta, acquisita con prot. n°705/19, di autorizzazione al posizionamento dei quattro cassonetti a ridosso del manufatto esistente nel giardino intercondominiale ed in comodato d'uso al Consorzio.

E' prevista la realizzazione a cura e spese del condominio, di un recinto molto contenuto ma sufficiente a contenere i 4 cassonetti Ama, distante dalle abitazioni e che ben si integra con l'altro esistente.

Il CdA a maggioranza delibera di non autorizzare la realizzazione del ricovero cassonetti come richiesto.

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

Girolamo Cottone

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

BILANCIO DI PREVISIONE Esercizio 2020

	BILANCIO PREVISIONE 2019	ENTRATE/USCITE AL 30/09/2019	BILANCIO PREVISIONE 2020	% +/- CONFRONTO 2019- 2020
RICAVI				
1 Contributi consortili				
1a Contributi consortili ordinari	796600,00	597450,00	802800,00	0,78%
1b Contributi straordinari e accertamenti	0,00	21060,00	0,00	0,00%
1c Proventi per infrazioni alla viabilità	800,00	571,00	800,00	0,00%
TOTALE Contributi consortili	797400,00	619081,00	803600,00	0,78%
2 Ricavi e Proventi diversi				
2a Vendita telecomandi e badges	2000,00	2843,50	3000,00	50,00%
2b Fitti attivi	18000,00	13217,81	18000,00	0,00%
2c Proventi diversi	2000,00	18129,73	2000,00	0,00%
2d Interessi attivi diversi	1000,00	3362,39	3000,00	200,00%
2e Fontanella ecologica	6000,00	5274,11	6000,00	0,00%
TOTALE Ricavi e Proventi diversi	29000,00	42827,54	32000,00	10,34%
TOTALE RICAVI (R)	826400,00	661908,54	835600,00	1,11%
COSTI				
3 Personale dipendente				
3a TFR Operaio	4300,00	3225,00	4300,00	0,00%
3a Personale dipendente operaio (lorda)	69700,00	51705,23	68200,00	-2,15%
3b TFR dipendente impiegato	7000,00	5250,00	7000,00	0,00%
3b Personale dipendente impiegati (lorda)	112000,00	79469,21	110500,00	-1,34%
3c Costi per servizi generali dipendenti	0,00	2030,11	3000,00	0,00%
TOTALE Personale dipendente	193000,00	141679,55	193000,00	0,00%
4 Servizio Amministrazione				
4a Prestazione professionali di terzi legali	22000,00	33129,28	30000,00	36,36%
4b Prestazioni professionali di terzi amministrativi	8000,00	6412,39	8000,00	0,00%
4c Agg. esattoriali	11000,00	6604,88	11000,00	0,00%
4d Utenze:Acqua,luce,gas	7000,00	5260,52	8000,00	14,29%
4d1 Utenza idrica fontanella ecologica	6000,00	3454,72	7000,00	16,67%
4e Spese telefoniche	3000,00	2285,77	3000,00	0,00%
4f Cancelleria	3000,00	1445,59	3000,00	0,00%
4g Spese postali,bolli,vidimazioni	2000,00	1972,28	3000,00	50,00%
4h Spese amministrative per multe	800,00	1262,61	2000,00	150,00%
4i Manutenzione uffici e Sist.Informativo	11000,00	3339,35	11000,00	0,00%
4l Pulizia locali	5000,00	4026,00	5000,00	0,00%
4m Assicurazioni	8000,00	250,00	8000,00	0,00%
4n Spese generali varie	3000,00	2477,71	3000,00	0,00%
4o Disinfestazione	8000,00	3985,15	8000,00	0,00%
4p Derattizzazione	10000,00	5000,00	10000,00	0,00%
4q Attrezzatura ufficio	3000,00	333,24	2000,00	-33,33%
4r Telecomandi e badges	2000,00	1948,38	3000,00	50,00%
TOTALE Servizio Amministrazione	112800,00	83187,87	125000,00	10,82%
5 Sicurezza e Servizio Guardiania				
5a Vigilanza	410000,00	303866,91	410000,00	0,00%
5b Manutenzione impianti e macchinari	15000,00	23033,60	15000,00	0,00%
5d Materiali vari vigilanza	1000,00	258,14	1000,00	0,00%
5e Spese telefoniche vigilanza	600,00	493,27	600,00	0,00%
TOTALE Sicurezza e Servizio Guardiania	426600,00	327651,92	426600,00	0,00%

6 Servizio Parco e Giardini				
6a Materiali di consumo strade/giardini	5000,00	3980,42	5000,00	0,00%
6b Manutenzione generale strade/dossi non strumentali	2000,00	0	1000,00	-50,00%
6c Segnaletica	2000,00	0	1000,00	-50,00%
6d Riasfalto strade e dossi	3000,00	0	1000,00	-66,67%
6e Manutenzione siepi/verde giardini	12000,00	9516,00	12000,00	0,00%
6f Alberi: abbattimenti,reimpianti/potature	10000,00	7732,50	10000,00	0,00%
6g Illuminazione strade e giardini	20000,00	14922,48	20000,00	0,00%
6h Manutenzione Macchinari e attrez. Parchi	6000,00	2167,60	5000,00	-16,67%
TOTALE Servizio Parco e Giardini	60000,00	38319	55000,00	-8,33%
7 Attività sociali -				
7a Manifestazioni sociali	6000,00	3000,00	6000,00	0,00%
7b Fornitura attrezzatura parchi	8000,00	494,10	10000,00	25,00%
TOTALE Attività sociali	14000,00	3494,1	16000,00	14,29%
9 Imposte e tasse				
9a Tributi vari: Imu, Cosap.	5000,00	2601,41	5000,00	0,00%
9b Imposte sul reddito: Ires/Irap	15000,00	0	15000,00	0,00%
TOTALE Imposte e tasse	20000,00	2601,41	20000,00	0,00%
10 Crediti v/Torre Gaia S.r.l.				
10a Contributo alla Torre Gaia srl in c/esercizio	0,00	25000,00	0,00	0,00%
TOTALE Contributo alla Torre Gaia srl in c/esercizio	0,00	25000,00	0,00	0,00%
8 Oneri finanziari e Proventi Finanziari (-)	0,00	0	0,00	0,00%
TOTALE Oneri finanziari e Proventi Finanziari (-)	0,00	0	0,00	0,00%
TOTALE COSTI (C)	826400,00	621933,85	835600,00	1,11%
RISULTATO FINALE (RICAVI-COSTI TOT.) (R-C)	0,00	39974,69	0,00	
11 Oneri straordinari da finanziarsi con Oneri urbanizzazione			ANNO 2020	
11a Integrazione controllo accessi via di valle a. e torre gaia			20000,00	
11b Potenziamento videosorveglianza			5000,00	
11c Rete ill. pali led,colonnine elettriche,apertura giardini con badges			25000,00	
11d Realizzazione pista di pattinaggio e campo di bocce			15000,00	
11e Finanziamento Torre Gaia srl per le improcastinabili esigenze			40000,00	
TOTALE Oneri straordinari da finanziarsi con Oneri urbanizzazione			105000,00	