

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2020, il giorno 12 giugno 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. Richiesta rateizzazione oneri di urbanizzazione M. s.r.l.**
- 2. Ratifica autorizzazione rifacimento tettoia (immobile adiacente segreteria)**
- 3. Determinazioni ordine richiesta esonero e riduzione canoni di locazione B.M. (immobile del Consorzio)**
- 4. Determinazioni ordine richiesta cessazione e voltura contratto di locazione B.M. (immobile del Consorzio)**
- 5. Determinazioni ordine richiesta abbattimento alberi P.F.**

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 Vice Presidente Pasquale Dimasi ed il componente Guido Passaretti.

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 15:10

Dichiara

1. Richiesta rateizzazione oneri di urbanizzazione M. s.r.l.

La Soc. M. Srl, a riscontro della nota inviatale - prot. 314/2020 - ha avanzato richiesta di rateizzazione del rilevante importo (di complessivi € 251.737,89) relativo agli adempimenti connessi al rilascio del nulla osta consortile fra i quali, appunto, il versamento degli oneri di urbanizzazione.

La società ha riferito della particolare situazione che sta vivendo, provocata dall'impossibilità sopravvenuta, soprattutto per il noto Covid.19, si obbliga a versare il detto importo proponendo il seguente schema:

- €35.000,00 prima del rilascio del N.O. consortile
- € 35.000,00 a quattro mesi dal versamento della prima rata,
- €35.000,00 a 4 mesi dal versamento della seconda rata,
- €35.000,00 a quattro mesi dal versamento della terza rata,
- €35.000,00 a quattro mesi dal versamento della quarta rata,
- €35.000,00 a quattro mesi dal versamento della quinta rata e,
- € 41.737,89 l'ultima rata finale, di entro 4 mesi dal versamento della quinta rata.

Il Presidente rappresenta di avere incontrato stamattina il richiedente in segreteria, dove si era recato per avere notizie e chiedere un possibile riscontro alla sua richiesta in breve tempo. Il Presidente gli ha rappresentato che la trattazione sarebbe avvenuta oggi e, per l'occasione, ha

approfittato per chiedergli se riteneva possibile incrementare gli importi delle rate, portandole ad €50.000,00 cadauna, per fare fronte ai programmati impegni del Consorzio.

Egli ha evidenziato, come peraltro già detto e noto a tutti, che i tempi non consentono di esporsi oltre il limite, che garantisce la riapertura dei cantieri e l'avvio dei lavori, sarebbe però da irresponsabili in quanto non si avrebbe certezza di onorare gli impegni.

Comunque, considerato i buoni rapporti di reciproca fiducia e stima, derivanti dalle costruzioni realizzate nel Consorzio, si impegna a versare subito 45.000,00 ed entro quattro mesi altri €45.000,00. Ma restano invariati gli importi e le scadenze delle altre rate di €. 35.000,00, salvo quello finale a saldo che sarà di €. 21.737,89.

Il C.d.A. considerata la nota crisi che stiamo attraversando, aggravata purtroppo dai sopravvenuti gravi problemi derivanti dal Covid 19, all'unanimità apprezza la disponibilità della Soc. M.s.r.l e delibera di accettare la richiesta del versamento di quanto dovuto come segue:

€ 45.000,00 prima del rilascio del N.O. consortile

€ 45.000,00 a quattro mesi dal versamento della prima rata,

€ 35.000,00 a 4 mesi dal versamento della seconda rata,

€ 35.000,00 a quattro mesi dal versamento della terza rata,

€ 35.000,00 a quattro mesi dal versamento della quarta rata,

€ 35.000,00 a quattro mesi dal versamento della quinta rata e,

€ 21.737,89 l'ultima rata finale, di entro 4 mesi dal versamento della quinta rata, e di rilasciare il relativo nulla osta nei modi e termini previsti.

2. Ratifica autorizzazione rifacimento tettoia (immobile adiacente segreteria)

Come noto, a causa del deterioramento della tettoia a ridosso del locale adiacente la segreteria, è stato chiesto al fabbro A.T., del quale da anni si serve, il preventivo per la relativa sistemazione.

E' pervenuto il 28/05/2020 ed acquisito con prot. 309/2020, **espone un costo di €. 930,00+Iva;** è stato informalmente accettato dalla maggioranza del consiglio che lo ha esaminato e ritenuto congruo per poi ratificarlo in sede di consiglio.

Il Cda all'unanimità ratifica la suddetta spesa di €. 930,00+Iva e l'avvio dei relativi lavori a cura del fabbro A.T.

3. Determinazioni ordine richiesta esonero e riduzione canoni di locazione B.M.

Il Sig. B.M. locatario del negozio in piazza di Torre Gaia 6, il 22/05/2020, ha consegnato la seguente richiesta che è stata acquisita con prot. 291/2020.

“facendo seguito ai colloqui intercorsi per le vie brevi, sono con la presente a formalizzare la richiesta di un Vostro cortese intervento sul canone di locazione relativo al contratto in essere con il sottoscritto.

Come noto, la situazione di emergenza recata dalla diffusione a livello mondiale del Covid-19 e la chiusura generalizzata della quasi totalità delle attività commerciali dal 9.3 u.s. al 17.5 u.s. hanno creato gravissimi danni alle attività commerciali gestite dal sottoscritto e, per l'effetto, rilevanti (ma si spera temporanee) difficoltà operative ed economiche.

Alla luce di quanto precede, sono con la presente a formalizzare la cortese richiesta di dare corso ad un esonero totale dal pagamento del canone di locazione per le mensilità di

marzo ed aprile (mesi nei quali le attività commerciali sono state totalmente chiuse e dunque improduttive) e di prevedere nel contempo un canone mensile ridotto ad € 500,00 a partire dal mese di maggio e sino almeno alla mensilità di settembre compreso, al fine di consentire una adeguata ripresa delle attività commerciali ed un conseguente ritorno alla normalità delle obbligazioni contrattuali. Ringraziando fin da ora per la disponibilità sempre manifestata e restando a Vostra disposizione per un incontro sul punto, invio i miei migliori saluti”.

Il Consiglio, prende atto di quanto rappresentato e, pur nella consapevolezza della particolare situazione che stiamo vivendo tutti, non ritiene possibile accettare la proposta di riduzione del canone. Comunque se il locatario vorrà continuare il rapporto contrattuale, il Cda ritiene possa concedere eccezionalmente (trattandosi di un inadempimento incolpevole provocato da un'impossibilità sopravvenuta, che augura temporanea), la dilazione del pagamento rispetto alle scadenze previste in contratto in rate mensili costanti di €. 1250. (intero canone contrattuale €.750,00 integrato di €.500,00 rateo in acconto mensilità pregressa), con l'augurio che venga apprezzato il gesto di fiducia da parte del consiglio allo scopo di sostenerlo nel particolare momento di difficoltà.

Quindi, considerato che ha provveduto a saldare il rateo di febbraio 2020, entro il 5 luglio p.v. verserebbe €.1250 (intero canone contrattuale €.750,00 integrato di €.500,00 acconto rateo marzo).- e nei successivi mesi da agosto a dicembre €.1250,00 (intero canone di € 750.00 integrato di €.500,00 per recupero canone rispettivamente di aprile, maggio e giugno.

Dopo ampia discussione il Cda conclude deliberando –in base alle informazioni al momento a disposizione – all'unanimità di non accettare la richiesta di esonero e riduzione del canone di locazione ma concedere la dilazione dei pagamenti nei termini suddetti. Cioè dal 5 luglio al 5 dicembre 2020 versare rate mensili costanti di €. 1250,00 (intero canone contrattuale €.750,00 integrato di €.500,00 rateo acconto mensilità pregresse da marzo a giugno). Delibera altresì di informare tempestivamente di quanto sopra il locatario.

4. Determinazioni ordine richiesta cessazione e voltura contratto di locazione B.M.

Il locatario del negozio in piazza di Torre Gaia n.6 ha consegnato al Consorzio il 22/05/2020 - acquisita con prot. 292/2020 - la seguente richiesta:

“... sono con la presente a confermare la mia intenzione, ove da Voi ritenuto possibile, di porre anticipatamente fine per mutuo consenso al contratto di locazione in essere per l'immobile sito in Piazza di Torre Gaia n. 6 e, subito dopo, avviare un nuovo contratto di locazione alle medesime condizioni con nuova intestataria la Società B&C S.r.l.s. di cui Amministratore Unico è mio figlio e di cui allego visura camerale.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e comunque in attesa di un Vostro cortese riscontro in ordine a quanto sopra al fine di procedere a tutti gli adempimenti del caso. Con i miei migliori saluti”.

Il Consiglio, prende atto di quanto rappresentato ed esamina la richiesta.

Il C.d.A. dopo ampia discussione, all'unanimità delibera di non accettare la richiesta come prospettata ed invitare il conduttore, se lo ritiene opportuno, di "riproporla come voltura/cessione del contratto -con la durata fissata al 30 settembre 2022 e con il canone attuale che resterebbe invariato- ai sensi dell'art.5 del contratto in essere".

5. Determinazioni ordine richiesta abbattimento alberi P.F.

Il Sig. P.F. proprietario dell'immobile sito in Via di Valle Alessandra 49, con nota prot. 311 del 29/05/2020 ha presentato la richiesta, corredata dalla relativa perizia, per l'autorizzazione all'abbattimento di n. 4 alberi di pino.

Il consiglio, dopo avere preso visione della perizia e dei luoghi e consultato il perito, ritiene poter concedere il nulla osta di competenza **soltanto per i due dei quattro alberi** e, precisamente quelli contraddistinti con il n. 1 ed il n.4 -indicati in perizia- che, come evidenziato, presentano una pericolosa inclinazione - oltre i 25° gradi - verso la palazzina, quindi fortemente inclinati in maniera irreversibile e con le zolle e la corteccia sotto pressione, con rischio elevato di schianto.

Per gli altri due pini, il n. 2 ed il n.3, invita il consorzio ad impegnarsi ad effettuare una necessaria e costante manutenzione con adeguata potatura, acquisendo dall'agronomo al quale si è rivolto per la perizia, gli opportuni controlli e le prescrizioni che riterrà di impartire.

Il Consigliere Perghem interviene richiedendo che la sostituzione delle alberature (come consigliato dall'Orto Botanico di Tor Vergata) debba essere compensata con il reimpianto di n.2 querce, di cui una da cedere al Consorzio e reimpiantare in un'area consortile se non ci fosse disponibilità nel lotto di proprietà del richiedente secondo i parametri correnti.

In conclusione, il C.d.A. delibera all'unanimità di concedere il nulla osta di competenza per l'abbattimento degli alberi nn.1 e 4, alle condizioni di obbligo al reimpianto -entro 6 mesi- negli spazi di proprietà (dell'essenze arboree che verranno consigliate nel nulla osta consortile come proposto dal consigliere Perghem), dopo l'avvenuto rilascio a garanzia del deposito cauzionale dell'importo previsto.

Il Presidente Antonio Cocco alle ore 16:30 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

La Segretaria
F.to Alessia Tassone

I Consiglieri

Girolamo Cottone

Francesco Paolo Gargiulo

Bruno Mariani

Roberto Perghem

Mario Pesce

Claudio Regoli

Il Vice presidente della commissione di Garanzia Pasquale Dimasi.