

# **VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno 2021, il giorno 14 aprile 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. Presa visione avvenuta rielezione cariche “Commissione di Garanzia” seguito dipartita del Presidente Prof. Aldo G. Jatosti.**
- 2. Determinazioni richiesta anticipazione finanziamento alla Torre Gaia s.r.l.**
- 3. Esame nuova offerta ENEL installazione punto ricariche elettriche.**
- 4. Determinazione ordine richiesta abbattimento alberi.**
- 5. Determinazione ordine pareri Commissione di Vigilanza.**
- 6. Individuazione area parchi e relative attrezzature da installarvi.**

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 Paolo Capogna, Giuseppe Lijoi, Bruno Mariani, Roberto Perghem, Mario Pesce.

b) per la Commissione di Garanzia: il Presidente Pasquale Dimasi

c) il vice Presidente della Torre Gaia srl: Roberto Di Dio Rosso.

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**

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

- 1. Presa visione avvenuta rielezione cariche “Commissione di Garanzia” seguito dipartita del Presidente Prof. Aldo G. Jatosti.**

**Il Presidente dà lettura dell'esito della riunione della Commissione di Garanzia, riunitasi il 3 marzo u.s., per procedere alla sua nuova composizione.**

*“In data odierna, si è riunita di urgenza la commissione di Garanzia, stante la morte del Suo presidente Aldo G. Jatosti... che deliberano quanto segue:*

*- premesso che il prossimo giugno 2021 scadrà il mandato della Commissioni di Garanzia conferito dall'assemblea dei Consorziati del 9 giugno 2017;*

*- stante la vicinanza di detto incombente (Giugno 2021) non si ritiene necessario convocare ora un'Assemblea dei Consorziati per la nomina del 5° membro della commissione in via sostitutiva, poiché come già riferito deceduto e attendere la prossima assemblea per il rinnovo dell'intera Commissione.*

*Si provvede alla nomina a Presidente l'Avvocato Pasquale Dimasi che dichiara di accettare l'incarico, e alla nomina come Vice Presidente il componente Guido Passaretti.*

**Il Presidente Cocco conclude riferendo quanto comunicato alla famiglia il giorno che ci ha lasciati, “io ed il Consiglio di Amministrazione del Consorzio che ho l'onore di rappresentare, non dimentichiamo la grande dignità della vita semplice e silenziosa dell'indimenticabile Aldo, confermata dalla serenità del suo trapasso. Possa essere di esempio nel dolore per la sua perdita. Un abbraccio, Antonio.**

**Il C.d.A si associa al dolore dei familiari e, all'unanimità, prende atto, dell'avvenuta nomina dei neo eletti il Presidente Dimasi e il Vice Presidente Passaretti ai quali augura buon lavoro.**

## **2. Determinazioni richiesta anticipazione finanziamento alla Torre Gaia s.r.l.**

Il 31 marzo u.s. è pervenuta la seguente richiesta - prot. 313/21- consegnata dal Presidente Zacchigna della società Torre Gaia S.r.l.

“Per improcrastinabili esigenze di cassa, con la presente si chiede un anticipo **di € 25.000,00** per fare fronte ai seguenti pagamenti:

IRES 2019	4.092,00
IRAP 2019	842,60
FATTURA PER PRESTAZIONE SERVIZI	8.017,23
AG. ENTRATE	208,75
CCIAA	120,48
IRES 2020	5.224,31
IRES/IRAP 2020	6.060,00

Il Presidente del Consorzio Antonio Cocco rappresenta e rammenta che nel bilancio preventivo 2021 tra gli altri oneri “cioè di urbanizzazione, proventi dai titoli edilizi, contributi pregressi” è previsto per il Finanziamento alla Torre Gaia s.r.l. l’importo di €. 40.000,00.

**Il C.d.A. dopo ampia discussione, considerate le premesse e la nota situazione della società, all’unanimità delibera di approvare la richiesta del finanziamento alla Torre Gaia S.r.l di € 25.000,00 ed invita il Presidente Cocco ad accreditarla sul conto della medesima prelevandoli, come detto dagli oneri di urbanizzazione anno 2021, raccomandando ai responsabili della società di chiedere allo Studio Vox di procrastinare il pagamento delle imposte 2020 fino a quando sarà consentito ai termini di legge.**

## **3. Esame nuova offerta ENEL installazione punto ricariche elettriche.**

E’ stata chiesta, la rielaborazione dettagliata *del preventivo per l’installazione chiavi in mano* della colonnina - con due prese per ricariche - nella postazione “più idonea” scelta in Via di Torre Gaia 19 (parcheggio antistante la sede consortile).

Il seguente preventivo “**rielaborato**” è composto dai seguenti elementi:

“Come da accordi intercorsi, in seguito al sopralluogo effettuato presso il vostro consorzio, sono a proporre la nostra migliore offerta relativa

### **1) OFFERTA CHIAVI IN MANO: 8.500 € IVA ESCLUSA**

(fornitura e installazione Infrastruttura di Ricarica Enel X (uso privato)

Il preventivo include:

- Fornitura e installazione di 1 infrastrutture di ricarica di tipo Juice Pole (22+22kW)
- Abilitazione al portale “JuiceNet Manager” per monitoraggio ricariche gratuito (solo fee 25€ una tantum)
- Progetto e permitting
- Installazione componenti elettriche e realizzazione linee
- Quadro elettrico ottimizzato per infrastruttura di ricarica
- Assistenza in garanzia (2 anni)
- Tutti gli importi sono IVA esclusa.

Tutte le opere realizzate da Enel X Italia verranno collaudate e certificate secondo gli standard vigenti.

N.B. a riscontro di quanto richiesto rappresentiamo quanto segue:

- Tipologia di ricarica della JuicePole, dagli standard internazionali è considerata Rapida tempi medi 1-2 ore
- I tempi medi di ricarica sono differenti da vettura a vettura in ogni caso una autovettura che ha un pacco batterie da 50KW impiegherà circa due ore per la ricarica completa.

- Per quanto concerne l'installazione comprende tutte le pratiche amministrative (la SCIA non è più obbligatoria ma valutata caso per caso dai progettisti in base all'amministrazione comunale di pertinenza) e trattandosi di un'area all'aperto il CPI non è necessario.

Per la gestione amministrativa condominiale si consiglia l'abilitazione al Portale (contratto a parte) JuiceNet Set & Charge - Modello Privato al valore di €uro 13/mese.

Il Presidente rileva che l'importo dell'offerta rielaborata è di poco superiore a quanto era stato anticipato a mezzo telefono nel corso della riunione del Consiglio, nella quale si stava discutendo dell'argomento.

Pertanto, considerato che abbiamo esposto in bilancio € 8.000,00, ha ritenuto opportuno contattare l'addetto amministrativo dell'ENEL per chiarimenti al riguardo.

Egli ha riferito che il tecnico dell'ENEL nell'effettuare il sopralluogo finale – trattandosi di “un'offerta chiavi in mano” - ha rilevato oltre tutto anche maggiori distanze per i collegamenti elettrici, conseguentemente è stato indispensabile meglio definire il costo del lavoro.

Tanto premesso ritiene opportuno, se il CdA concorda, di approvare l'installazione del punto di carica al costo complessivo chiavi in mano di € 8.000 + I.V.A.

**Il Cda dopo ampia discussione all'unanimità delibera di accettare il preventivo e disporre l'esecuzione dei lavori e, nel contempo avviare la pratica per l'eventuale detrazione fiscale prevista.**

#### **4. Determinazione ordine richiesta abbattimento alberi.**

##### **a)- Immobile in via Petraportia 25 - ratifica abbattimento n.1 albero**

A seguito dell'approvazione informale già espressa, considerata urgenza, da tutti i Consiglieri -con nota del 31 marzo- relativamente alla richiesta di abbattimento dell'albero presentata con prot. 259/21 dal Sig. M. P. è stato concesso il nulla di competenza per l'eliminazione della rappresentata pericolosità del pino.

**Pertanto il C.d.A. delibera all'unanimità la ratifica del nulla osta di competenza dopo avere acquisito la garanzia del deposito cauzionale dell'importo previsto ed alle consuete condizioni di obbligo al reimpianto negli spazi di proprietà che dovrà avvenire entro 6 mesi (di essenza arborea scelta tra le seguenti: canfora, leccio, prunus).**

##### **b)- Immobile via di Torre Gaia 23/a palazzina B- n. 4 alberi**

L'amministratore del Condominio di Via di Torre Gaia 23/A- palazzina B, con nota prot. 331 del 8/4/2021, ha presentato la richiesta per l'autorizzazione all'abbattimento di n. 4 pini, come rappresentato nella relazione tecnica agroforestale allegata alla richiesta, relativamente alle condizioni fitosanitarie e fitostatiche.

In essa infatti, il tecnico dichiara di avere rilevato diversi elementi critici: *“la forte pressione antropica unita alle condizioni di stress ambientale in un'area caratterizzata da rilevante densità arborea, rendono elevata la vulnerabilità del sito di radicazione e determinato mediante analisi VTA l'inserimento degli alberi nella categoria D e quindi si necessita di un intervento rimozione e sostituzione degli stessi valutando il reimpianto di esemplari di specie latifoglia a medio fusto”*.

**Il C.d.A. considerato quanto rappresentato in perizia, delibera all'unanimità di concedere il nulla osta di competenza. Esso verrà rilasciato dopo avere acquisito il deposito cauzionale a garanzia del reimpianto dell'importo previsto e negli spazi di proprietà, -entro 6 mesi- (di essenza arborea scelta tra le seguenti: canfora, leccio, prunus).**

##### **c)- Immobile in via di Valle Alessandra 37 – n.2 alberi**

Il Sig. C.M. proprietario degli alberi, ha presentato richiesta per l'abbattimento di n. 2 pini allegando la relazione agronomica e la documentazione fotografica.

Secondo la relazione i due pini, avendo raggiunto l'età biologica sul finis vitea e trovandosi in un'area costretta e altamente urbanizzata necessitano di abbattimento per eliminazione del rischio di schianto.

Infatti il primo pino, a ridosso dell'abitazione civile, con radici affioranti, strozzanti e decorticate con fusto, anche se poco inclinato, presenta una biforcazione a circa 3.50 m. Considerata l'elevata

altezza di m 19 in caso di schianto (viene classificato in categoria D), potrebbe travolgere gli immobili obiettivi di caduta; il secondo pino con il colletto zampato, leggero schiacciamento dei contrafforti viene anch'esso inserito in classe di rischio schianto pari a D.

**Il C.d.A. vista la perizia, dopo ampia discussione delibera all'unanimità di concedere il nulla osta di competenza. Esso verrà rilasciato dopo avere acquisito il deposito cauzionale a garanzia del reimpianto, dell'importo previsto e negli spazi di proprietà, previsto entro 6 mesi- (di essenza arborea scelta tra le seguenti: canfora, leccio, prunus).**

#### **d)-Immobile in via di Valle Alessandra 61 – n.1 albero**

Il Sig. L.P. nella veste di committente del Condominio di Via Valle Alessandra 61-, con nota prot. 334 del 9/4/2021, ha presentato la richiesta di autorizzazione per l'abbattimento di n. 1 pino come rappresentato nella relazione tecnica e nel servizio fotografico allegato.

Dalla relazione si evince che il pino è classificato in classe di rischio schianto "D" in quanto posizionato in cono d'ombra e, dirigendosi verso la luce, aggraverà la sua inclinazione. Poiché è posizionato a ridosso del muro di cinta, l'Agronomo ne consiglia l'abbattimento.

Il richiedente, considerata l'impossibilità del reimpianto nel lotto di proprietà, chiede di indicare lo spazio adatto, per la successiva piantumazione dell'albero sostitutivo, nel sedime consortile,

Comunque, essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico la richiesta è stata inoltrata al Dip. Tutela Ambientale di Roma Capitale che esprimerà il parere di competenza.

**Il C.d.A. viste le risultanze della perizia, considerato il vincolo paesaggistico dell'area, e l'avvenuto inoltro della richiesta al competente Dip.Tutela Ambientale di Roma Capitale, delibera all'unanimità di concedere il nulla osta di competenza del Consorzio e resta in attesa di ricevere quello positivo del Dipartimento. Esso comunque verrà rilasciato dopo avere acquisito il deposito cauzionale a garanzia del reimpianto (dell'importo previsto e negli spazi che saranno individuati e comunicati al richiedente) entro 6 mesi (di essenza arborea scelta tra le seguenti: canfora, leccio, prunus).**

#### **e) -Immobile in via Putignano 1 – n. 1 albero**

Il Sig. T.A. con nota prot. 339/21 ha presentato richiesta di abbattimento di un pino all'interno della proprietà, corredata dalla relativa perizia agronomica, documentazione fotografica e relativa richiesta al Dipartimento Tutela Ambientale poiché l'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico. Secondo la perizia, oltre ad essere posto in una piccola aiuola circolare, le radici del pino hanno gravemente ostruito la fogna del condominio, ciò è stato constatato anche dalla ditta di spurgo che ha rappresentato che le radice hanno occluso la condotta principale che sbocca nel pozzo ubicato nella proprietà adiacente. Per tale pericolo e a persone e cose è stato classificato in classe D.

**Il C.d.A. vista la perizia, dopo ampia discussione delibera all'unanimità di concedere il nulla osta di competenza. Esso verrà rilasciato dopo avere acquisito il deposito cauzionale a garanzia del reimpianto, dell'importo previsto e negli spazi di proprietà, previsto entro la data indicata dal Dipartimento ottobre 2021 - (di essenza arborea scelta tra le seguenti: canfora, leccio, prunus).**

### **5. Determinazione ordine pareri Commissione di Vigilanza.**

#### **Riunione del 3 aprile 2021**

##### **- Frazionamento immobile in Via di Torre Gaia 48.**

La commissione prende visione dei documenti richiesti a seguito del primo esame del fascicolo presentato dal richiedente, li esamina e conclude:

*“È emerso che la concessione in sanatoria n. 361892 del 25/11/2013 condona il piano seminterrato trasformandolo in abitazione, per una superficie di mq 74,54.*

*Conseguentemente la domanda di frazionamento può essere accolta ed il relativo nulla osta può essere rilasciato previo pagamento della monetizzazione dei posti auto, considerata l'impossibilità*

*del loro reperimento e siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione come previsto dalla delibera assembleare del 20/3/2009”.*

**Il Cda all’unanimità prende atto e concorda con le valutazioni della Commissione e delibera di rilasciare il N.O. di competenza alle consuete condizioni e con le precisazioni di quanto da essa suggerito.**

**- Frazionamento via Gravina di Puglia 26**

- Si prende atto della concessione in sanatoria presentata prot. 118162 del 18/6/1998. Si ribadisce la necessità di acquisire l’elaborato grafico a supporto della concessione in sanatoria rilasciata per 81,11 mq, di Sup. residenziale e 16,10 mq di Snr.

*“Conseguentemente la domanda di frazionamento può essere accolta ed il relativo nulla osta può essere rilasciato previo pagamento della monetizzazione dei posti auto, considerata l’impossibilità del loro reperimento e siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione come previsto dalla delibera assembleare del 20/3/2009”.*

**Il Cda all’unanimità prende atto e concorda con le valutazioni della Commissione e delibera di rilasciare il N.O. di competenza alle consuete condizioni e con le precisazioni di quanto da essa suggerito.**

**- Ristrutturazione Immobile in via di Torre Gaia 57**

Trattasi della trasformazione di una finestra in porta finestra di diversa dimensione, tutto a piano terra con vista sul giardino di proprietà, senza variazione distributiva interna.

Non si ravvisano oneri per il Consorzio e si esprime parere favorevole al rilascio del N.O. di competenza consortile.

**Il Cda concorda all’unanimità e autorizza il rilascio del nulla osta di competenza.**

**6. Individuazione area parchi e relative attrezzature da installarvi.**

Il Presidente rappresenta che, a seguito di quanto programmato, per poter decidere quali e quante attrezzature acquistare per rendere più accoglienti ed utilizzabili i vari giardini, è indispensabile a suo parere, prendere visione delle superfici già occupate dai giochi e di quelle restanti da occupare. Quindi scegliere i giochi da integrare a quelli esistenti e valutare la congruità dei relativi prezzi e le condizioni, sia dei preventivi già acquisiti e, se opportuno e necessario, di altri da richiedere sia al solito fornitore sia all’azienda che ci ha fornito l’aspiratore elettrico per la pulizia delle strade.

Pertanto invita tutti ad annotare entro dieci giorni, sulle planimetrie e/o anche sulle foto scaricate da “Google Maps” - che fornisce loro-, ciò che ritengono opportuno installare.

Acquisiti i pareri in un prossimo consiglio si delibererà in merito e ci si attrezzerà per l’installazione di quanto deciso di acquistare.

Il Presidente alle ore 17:10 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

**Il Presidente**

F.to Antonio Cocco

**La Segretaria**

F.to Alessia Tassone

**Paolo Capogna**

**Francesco Paolo Gargiulo**

**Giuseppe Lijoi**

**Bruno Mariani**

**Roberto Perghem**

**Mario Pesce**

**Il Presidente Commissione di Garanzia Pasquale Dimasi**