

# **VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno 2023, il giorno 16 maggio alle ore 14:30 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. Convocazione Assemblea straordinaria dei Consorziati.**
- 2. Ratifiche:**
  - a) conferimento incarico al legale per recupero crediti degli oneri consortili,**
  - b) rinnovo contratto manutenzione aspiratore elettrico,**
  - c) acquisto n 3 giochi a molla in sostituzione di quelli esistenti.**
- 3. Trasferimento fondi alla Torre Gaia s.r.l. (come da Bilancio di Previsione).**
- 4. Presa visione della comunicazione di Urbe Vigilanza S.p.A.**
- 5. Determinazioni conseguenti pareri Commissione di Vigilanza.**

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, Giuseppe Lijoi, Bruno Mariani, Roberto Perghem, Mario Pesce e Alfredo Rastelli;
- b) per la commissione di Garanzia: Girolamo Cottone, Della Rocca Angelo, Antonio Manfrida e Claudio Regoli.

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 Alessia Tassone e, alle ore 14:45

## **Dichiara**

**validamente** costituito e atto a deliberare sul seguente O.d.g.

### **1. Convocazione Assemblea straordinaria dei Consorziati.**

Il Presidente Antonio Cocco rappresenta che a seguito della precedente assemblea straordinaria del 28 marzo u.s. **non validamente costituita e non idonea a deliberare sui punti posti all'o.d.g., per mancanza del quorum costitutivo**, la convocazione si rende estremamente necessaria sia per tutte le motivazioni ampiamente esposte negli interventi effettuati nel corso della precedente assemblea e nella nota allegata alla convocazione, sia soprattutto perché **il 28 aprile la camera di commercio ha registrato lo scioglimento e messa in liquidazione della società uninominale Torre Gaia srl, pertanto rimane soltanto la formale assegnazione degli immobili al Consorzio prevista a breve.**

Infatti i motivi per i quali era stata convocata l'assemblea erano i seguenti;

- 1. Quanto ai necessari lavori di manutenzione straordinaria del Centro Sportivo, deliberare tra:**
  - a) effettuazione dei lavori, con anticipazione delle spese a carico del proponente gestore.**
  - b) effettuazione dei lavori da parte del Consorzio.**
- 2. Se scelto il punto 1b decidere tra:**
  - a) emissione di un ruolo straordinario di Euro 200.000,00 a carico dei consorziati.**
  - b) chiedere un finanziamento e/o mutuo ad una banca.**

**In sostanza sinteticamente e, senza perdere ulteriore tempo e tanti soldi, si tratta di decidere se si vuole rendere agibile il centro sportivo e metterlo in condizione di ottenere offerte concrete di conduzione -in sostanza metterlo a reddito- oppure no.**

**Se si decide per il sì bisogna anche stabilire come farvi fronte.**

**Il Cda ritiene opportuno chiarire che la propria posizione: è quella di effettuare i lavori direttamente da parte del Consorzio, acquisendo l'importo necessario attraverso l'accensione di mutuo/ finanziamento bancario di € 200.000,00.**

Tanto premesso, effettuati gli opportuni controlli dei termini statutari, il Presidente propone di convocare l'Assemblea Straordinaria del Consorzio nei locali in Via di Torre Gaia 120, per il 5 giugno alle ore 23:50, in prima convocazione, e per il giorno 6 giugno 2023, alle ore 20:30, in seconda convocazione, con il **su riportato ordine del giorno della precedente riunione.**

**Il CdA approva all'unanimità.**

## **2. Ratifiche:**

### ***a) conferimento incarico al legale per recupero crediti degli oneri consortili.***

A seguito di vari colloqui intercorsi, per l'avvenuta positiva conclusione di alcuni atti di recupero crediti da esso effettuati, è stata chiesta all'avv. L.P. una proposta per l'assistenza legale (stragiudiziale e giudiziale) sulle posizioni di interesse del Consorzio, (così come risultante dal relativo elenco stilato), ai fini del recupero dei crediti che il Consorzio vanta dai consorziati morosi a titolo di oneri consortili non pagati.

Sostanzialmente si dovrà dare concreta traduzione della natura complessiva ed omogenea delle attività professionali di carattere legale.

L'Avv. L.P. ci ha inviato, da tempo, la proposta -che è stata vagliata e informalmente ritenuta dal c.d.a. meritevole di accoglimento come da firma in calce- che tiene conto delle seguenti particolarità delle "Pratiche" nel loro complesso:

*"a) necessità di aggiornamento delle anagrafiche e delle visure immobiliari;*

*b) possibile impiego di talune professionalità;*

*c) tempistiche contingentate;*

*d) complessità di stima del compenso in forma atomistica anche in relazione alle singole specifiche attività programmate.*

*Il tutto potrà concretizzarsi nelle seguenti attività*

*a) nel rilievo, organizzazione e analisi di tutta la documentazione e delle informazioni che trasmetterete rispetto alle Pratiche;*

*b) nell'esame e nello studio delle Pratiche, sotto tutti i profili di rilevanza legale, in specie con riferimento agli aspetti di diritto civile e diritto tributario;*

*c) nell'elaborazione ed attuazione di tutte le strategie di approccio ai fini della migliore gestione delle Pratiche;*

*d) nella redazione e condivisione di tutti i documenti, comunicazioni, relazioni, ecc. funzionali alla conduzione delle Pratiche;*

*e) nella partecipazione a riunioni, conferenze personali e telefoniche con tutti gli interlocutori a qualsiasi titolo interessati alle Pratiche;*

*f) nello svolgimento di ogni iniziativa (stragiudiziale e giudiziale, quali decreto ingiuntivo, azioni ordinarie, anche in fase di opposizione, precetto e procedimenti di esecuzione) ritenuta opportuna dal professionista fino al recupero del credito;*

*g) nello svolgimento di qualsiasi altra attività professionale utile o richiesta ai fini della efficiente conduzione delle Pratiche*

**Il compenso unitario, avverrà esclusivamente sul recuperato nella misura del 10%, oltre accessori di legge (spese generali, I.V.A e C.P.A).**

**Ogni altra spesa (esemplificativamente: spese postali, spese di notifica, contributo unificato di cui al DPR n. 115/2002, spese di Consulenza Tecnica d'Ufficio o di Parte, imposta di registro, ecc.) sarà invece a carico del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia e sarà dallo stesso**

*corrisposta direttamente o anticipata al professionista a semplice richiesta e verrà posta a carico del Consorzio debitore”.*

**Il Cda delibera all'unanimità di ratificare la proposta del professionista così come formulata.**

#### **b) Rinnovo contratto manutenzione aspiratore elettrico**

E' stata trasmessa, dalla ditta che cura la manutenzione dell'aspiratore utilizzato per la pulizia delle strade, **“l'offerta prot. n° 45/23 - per il RINNOVO DEL CONTRATTO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA ASPIRATORE ELETTRICO GLUTTON.**

*“Il programma prevede visite **SEMESTRALI PROGRAMMATE** da parte di un Tecnico Specializzato, il quale effettuerà i controlli e le sostituzioni necessarie, dei ricambi consumati e usurati. La visita ha lo scopo anche di prevenire eventuali guasti ed il conseguente inutilizzo o fermo della macchina stessa.*

**LA FORMULA PREVEDE DUE INTERVENTI ALL'ANNO DI UN TECNICO SPECIALIZZATO, UNO OGNI SEI MESI CIRCA. Il presente “PROGRAMMA” dura due anni.**

*Durante la visita verrà effettuato un controllo di quanto segue:*

- Condizione generale della macchina,
- Efficienza dell'estintore,
- Pressione di gonfiaggio delle ruote,
- Stato d'uso del bocchettone,
- Verifica del bloccaggio della trazione in posizione neutra,
- Lubrificazione del braccio di controllo,
- Turbina di aspirazione,
- Eventuale manutenzione delle batterie,
- Filtro di riempimento della batteria,
- Carica batterie,
- Cablaggio elettrico, morsetti e collegamenti,
- Cartuccia filtrante,
- Sistema nebulizzatore.

*In occasione di ogni intervento, SARANNO SOSTITUITI TUTTI I RICAMBI NECESSARI CONSUMATI ED USURATI, PER GARANTIRE UN FUNZIONAMENTO CONTINUO, OTTIMALE ED ININTERROTTO DELL'ASPIRATORE.*

**Eventuali ricambi da sostituire in caso di usura e consumo dovuti all'uso intenso della macchina, o a discrezione del Tecnico, verranno cambiati senza alcun costo da parte Vostra, perché previsto nel programma stesso.**

**Non sono compresi nel presente programma di assistenza i seguenti componenti:**

- Ruote posteriori e anteriore,
- Batterie (n. 4 durata media 4/5 anni),
- Tutti i componenti danneggiati da un cattivo utilizzo della macchina o da incidenti casuali o fortuiti.

*Il cliente si impegna a rispettare ed utilizzare l'ASPIRATORE ELETTRICO GLUTTON secondo quanto indicato nel manuale e con la diligenza del “BUON PADRE DI FAMIGLIA”, e ad osservare tutte le misure di sicurezza necessarie e specificate nei manuali.*

*Il nostro tecnico si impegna a verificare e monitorare il corretto funzionamento del GLUTTON ed a testarlo in tutte le sue funzioni, ad ogni visita.*

*Il programma prevede: trasferta, manodopera specializzata, sostituzione gratuita di ricambi consumati e usurati a seguito della verifica di cui sopra, compreso il materiale di consumo necessario.*

**CANONE PRIMO ANNO. AL PREZZO DI € 1.750,00= + IVA (€ 2.135,00)**

**CANONE SECONDO ANNO. AL PREZZO DI € 1.750,00= + IVA**

**TOTALE CANONE DI MANUTENZIONE per due anni € 3.500,00= + IVA (€ 4.270,00)”**

**Il Cda delibera all'unanimità di ratificare la spesa come da preventivo (€ 4.270,00).**

#### **c) Acquisto n 3 giochi a molla in sostituzione di quelli esistenti.**

*È stato chiesto il preventivo alla ditta già fornitrice del Consorzio, per la sostituzione di tre sagome di gioco a molla posizionate:*

*n. 2 sagome parco Putignano*

*n. I sagoma piazza Pupinia.*

*Il preventivo pervenuto, e accettato informalmente da tutti i consiglieri, prevede un costo riservato al Consorzio di € 650,00 cad. con montaggio e smaltimento esistente, per un totale di € 1950,00+iva (€ 2.379,00).*

**Il Cda delibera all'unanimità di ratificare la spesa come da preventivo (€ 2.379,00).**

**N.B. Abbiamo appreso che i giochi verranno probabilmente installati mercoledì 17 maggio, se le condizioni climatiche lo permetteranno.**

### **3. Trasferimento fondi alla Torre Gaia s.r.l. (come da Bilancio di Previsione).**

Considerato che bisognerà provvedere al pagamento delle fatture delle utenze (acqua e luce) nonché la tassa IMU (secondo semestre 2022 rateizzate e quelle relative al primo semestre 2023) oltre al commercialista ed altri fornitori per servizi urgenti di piccola manutenzione, occorre trasferire con urgenza sul c/c della Società €. 40.000,00 previstinel corrente bilancio di previsione.

**Il CdA delibera all'unanimità di trasferire sul conto della società la predetta somma di € 40.000,00 per consentire all'adempimento di competenza.**

### **4. Presa visione della comunicazione di Urbe Vigilanza S.p.A.**

È pervenuta (in data 28/04/2023 nostro prot. n° 272/23), la comunicazione dell'Istituto attualmente incaricato della vigilanza consortile con la quale ci comunica che ;”

*...ai sensi dell'art. 2558 del Codice Civile, il rapporto contrattuale in essere con la Sua azienda è trasferito ipso jure con decorrenza dal 1 Maggio 2023 alla società **URBE VIGILANZA S.P.A.** la quale, senza soluzione di continuità, adempierà il contratto in essere con la Sua azienda, con gli stessi servizi, termini e condizioni.*

*Forte dell'incorporazione all'interno del Gruppo Cosmopol, Urbe Vigilanza S.p.A. si presenta come il nuovo leader del mercato laziale, player di riferimento con 1.350 professionisti della sicurezza e oltre 100 pattuglie dedicate al pronto intervento e ai servizi notturni, distribuite nel territorio laziale e supportate da una Centrale Operativa altamente professionale e tecnologica. La straordinaria offerta di security è completata dai servizi di vigilanza armata ed antirapina, di portierato e reception, di vigilanza antincendio e di impiantistica antifurto e di videosorveglianza, fiore all'occhiello della nostra realtà.*

*Tutti i collaboratori dell'Istituto di Vigilanza dell'Urbe che hanno prestato servizio per la Sua azienda in questi anni, unitamente a tutti gli altri colleghi, continueranno a supportarLa con la propria professionalità e senza soluzione di continuità, assicurando il regolare svolgimento dei servizi.*

***Fondato nel 1932, da oltre novant'anni il marchio Urbe è il più antico e prestigioso di Roma e di tutto il Lazio, simbolo di sicurezza e professionalità superiori.***

*Riassumendo a Suo beneficio ed in termini pratici:*

*- il passaggio non comporta per Lei alcuna modifica, poiché i contratti attualmente in essere saranno onorati dalla Urbe Vigilanza S.p.A. (Partita IVA 01125371003);*

*- a decorrere dal 1 Maggio 2023 le fatture per i servizi saranno emesse da Urbe Vigilanza S.p.A. (Partita IVA 01125371003), che provvederà all'incasso delle relative spettanze;*

*- le fatture emesse fino al 30 Aprile 2023 dall'Istituto di Vigilanza dell'Urbe S.p.A. e non ancora da Lei saldate, dovranno essere pagate in favore di esso Istituto di Vigilanza dell'Urbe S.p.A. (Partita IVA 11548161006), secondo le modalità già in essere.*

***Forti di una storia di novant'anni, ci auguriamo di servirLa per i decenni a venire con altrettanto impegno, sicuri che saremo in grado di onorare ogni esigenza e bisogno di sicurezza della Sua azienda”.***

**Il Cda all'unanimità prende atto.**

## **5. Determinazioni conseguenti pareri Commissione di Vigilanza.**

**Riunione del 29/04/2023**

### **Richiesta della Sig.ra V. L. Via Gravina di Puglia 20**

La pratica riguarda lo sbancamento totale del terreno prospiciente e adiacente il piano seminterrato. L'operazione proposta non è autorizzabile in quanto contrasta con le prescrizioni sia della Convenzione con il Comune di Roma, sia dello statuto e regolamento consortile. Lo sbancamento comporterebbe la realizzazione di un piano fuori terra in più di quanto previsto dagli strumenti citati.

**- Il Cda prende atto e concorda con le osservazioni della commissione che saranno notificate al richiedente.**

### **Richiesta del Sig. P. C. Via di Pupinia, 15**

La pratica riguarda il frazionamento dell'immobile in oggetto che da una unità diventano due. Esaminati gli elaborati la C.V. rileva che sono state rispettate tutte le disposizioni statutarie, pertanto potrà essere concesso il relativo N.O. di competenza alle consuete condizioni. A seguito di approfondimento della documentazione si è soltanto stabilito che ai fini della realizzazione dei posti macchina, non essendo possibile reperire l'area necessaria si chiederà la monetizzazione nei termini previsti.

**Il Cda all'unanimità prende atto e concorda con le osservazioni della commissione. Si potranno quindi effettuare i relativi calcoli che saranno notificati al richiedente il quale dovrà provvedere al saldo del dovuto per ottenere il rilascio del relativo N.O.**

### **Richiesta della Sig.ra B. C. Via Pupinia 15**

La pratica riguarda la divisione dell'immobile in oggetto che dalla originaria unica unità di due appartamenti contigui, siti uno accanto all'altro- resi comunicanti dall'apertura di una sola porta, ne diventano due. Esaminati gli elaborati la C.V. rileva che sono state rispettate tutte le disposizioni statutarie, pertanto potrà essere concesso il relativo N.O. di competenza alle consuete condizioni. A seguito di approfondimento della documentazione si è rilevata la presenza dei due posti macchina interni pertanto si è stabilito che, ai fini della realizzazione del necessario posto macchina esterno, non essendo possibile reperire l'area necessaria si chiederà la monetizzazione nei termini previsti.

La commissione di Vigilanza propone di disporre che nei casi di frazionamento orizzontale gli oneri di urbanizzazione previsti vengano ridotti al 50%.

**Il Cda all'unanimità prende atto e concorda con le osservazioni della commissione anche relativamente alla proposta della suddetta specifica riduzione. Si potranno quindi effettuare i relativi calcoli che saranno notificati alla richiedente la quale dovrà provvedere al saldo del dovuto per ottenere il rilascio del relativo N.O di competenza.**

### **Richiesta della Sig.ra D. S. - Via Pupinia 16**

La C.V. rileva che l'elaborato grafico presentato è carente di quanto necessario per il suo esame obiettivo; non sono indicate le proprietà confinanti (strada, privati,...) il posizionamento dei civici 16 e 18 - ed in particolare il civico 18 - non risulta accesso autorizzato dal Consorzio.

Inoltre, se il manufatto risultasse a ridosso del confine, il richiedente dovrà acquisire preventivamente il nulla osta dalla proprietà confinante.

**Il Cda prende atto. Sarà inviata alla richiedente la relativa comunicazione dell'esito dell'istruttoria.**

Il Presidente alle ore 16:15 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

**Il Presidente**  
F.to Antonio Cocco

**La Segretaria**  
F.to Alessia Tassone