VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2023, il giorno 12 settembre 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) Dichiarazioni del Presidente.
2) Determinazione nuovo orario ufficio – dipendenti e accesso al pubblico (seguito noti motivi contingenti).
3) Ratifica spesa preventivi (sostituzione di una telecamera fuori uso e l'installazione di due nuove in aggiunta a quelle esistenti).
4) Esame bilancio consuntivo 31/12/2022 e deliberazioni conseguenti la destinazione del risultato d'esercizio.
5) Esame e predisposizione Bilancio Preventivo 2024.

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, Mario Pesce e Alfredo Rastelli
b) assente giustificato: Roberto Perghem.
c) Per la commissione di garanzia: Girolamo Cottone, Angelo Della Rocca 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 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) **Dichiarazioni del Presidente.**

Come brevemente anticipatovi nell'assemblea dei soci della Torre Gaia s.r.l del 28.4.23 (nella quale fui nominato liquidatore della società e decisi accettarla ma a titolo gratuito), mi impegnai pure a portare a termine le operazioni nel più breve tempo possibile allo scopo di evitare di accumulare ulteriori spese a carico della Società - considerata la nota situazione economica in cui versa-
Quindi, grazie anche al continuo interessamento del dott. Vox, (riunioni per l'esame e la valutazione della situazione, congiuntamente all'avv. Mastroianni Giulio ed al Consiglio di Amministrazione, il 9 agosto scorso mi sono recato personalmente al Catasto per consegnare la richiesta integrazione della documentazione, precedentemente trasmessa, e contestualmente ho preteso ed ottenuto il rilascio del certificato di avvenuta variazione catastale.
E' in corso la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari; pertanto a breve liquideremo i debiti della Società e provvederemo alla definitiva chiusura che avverrà presumibilmente entro ottobre prossimo.

2) **Determinazione nuovo orario ufficio – dipendenti e accesso al pubblico (seguito noti motivi contingenti).**

Come è noto, una delle due segretarie del Consorzio - R.D.- dal 28 luglio è stata assente per problemi di salute e, dalla relativa certificazione in atti, l'assenza si protrarrà ancora.
Pertanto, soprattutto per tale ragione e per motivi contingenti, considerato anche l'attuale ingente lavoro di segreteria per l'approntamento dei bilanci ed anche quanto necessario per l'elezione del nuovo Consiglio di Amministrazione, si rende indispensabile stabilire il nuovo orario d'ufficio sia per i dipendenti sia per il pubblico.
Nel contempo si esaminerà anche, per le esigenze temporanee ed oggettive, -all'incremento significativo e non programmabile dell'attività ordinaria- all'assunzione per tre mesi di una persona che affiancherà la segretaria.
Consulteremo la consulente del lavoro che ci rappresenterà i relativi modi e termini che valuteremo per i conseguenti opportuni provvedimenti.
Intanto, ecco l'ipotizzato prospetto dei nuovi orari:

ORARIO DEI DIPENDENTI DELLA SEGRETERIA

Lunedì - mattino 9.00 - 13.30 pomeriggio 14.00 - 17.30
Martedì - Mercoledì - Giovedì -Venerdì
mattino 9.00 - 13.30 pomeriggio 14.00 - 17.00
Sabato chiuso

ORARIO APERTURA PER IL PUBBLICO

Lunedì - Mercoledì -Venerdì - mattino 9.30 - 13.00 pomeriggio 14.30 - 17.00

Il Cda dopo la necessaria ed ampia discussione all'unanimità approva il suddetto nuovo orario che avrà effetto dal 18 settembre 2023. Di detta nuova disposizione sarà data comunicazione con i consueti canali di informazione.

3) Ratifica spesa preventivi (sostituzione di una telecamera fuori uso e l'installazione di due nuove in aggiunta a quelle esistenti).

La ditta Rs Service,alla quale è affidata la gestione del servizio di videosorveglianza del Consorzio, ci ha inviato il preventivo prot. n° 479/23, per la posa in opera di una nuova telecamera da aggiungere al sistema di videosorveglianza. Passaggio di filatura da conchiglia, Piazza Valle Alessandra mt 90 circa di cavo dati, posizionamento palo e staffaggio telecamera comprensivo di programmazione e inserimento nel vostro impianto.

- MT 90 CAVO UTP SPECIFICO PER POZZETTI INTERRATI
- PALO ZINCATO ALTEZZA 4 METRI
- 1 STAFFA DA PALO TONDO
- 1 SCATOLA RETRO TELECAMERA
- 1 TELECAMERA ULTIMA GENERAZIONE DIGITALE 4K
- LAVORO

Costo del suddetto lavoro finito **€ 1.200,00+iva**

INSTALLAZIONE DI UNA NUOVA TELECAMERA -SU BOX GIA' ESISTENTE- IN VIA GRAVINA DI PUGLIA COMPRENSIVO DI FORNITURA TELECAMERA E PROGRAMMAZIONE **€ 300,00 + iva**

Il secondo preventivo pervenutoci, prot. 478/23, riguarda la fornitura e posa in opera della nuova telecamera da sostituire in via di Torre Gaia 37.
-Fornitura e messa in opera di N°1 telecamera TIPO Bullet digitale modello DS-2CD2T86G2-4I della HIKVISION, al posto delle telecamere non funzionanti.
COSTO DELLA TELECAMERA **€ 300,00 + iva**

Il Cda, considerato che i preventivi erano stati già esaminati e ritenuti congrui ed ammissibili, delibera all'unanimità l'approvazione per il costo complessivo di €. 1800+iva.

4) **Esame bilancio consuntivo 31/12/2022 e deliberazioni conseguenti la destinazione del risultato d'esercizio.**

Il Presidente dà lettura della utile relazione del bilancio consuntivo 2022 predisposta ed ampiamente illustrata dal dott. Vox.
Dagli elaborati, che consegna ad ognuno allo scopo di esaminare il Conto Economico, lo Stato Patrimoniale e la allegata relazione, si evidenziano le singole voci del bilancio: i ricavi, la destinazione delle spese effettuate e la relativa situazione finanziaria di entrate e uscite, di cui al prospetto predisposto dallo studio AMR.

La riscossione dei contributi incassati relativi all'anno 2022 ammonta ad € 687.260,88

-RICAVI

I contributi ed i ricavi confrontati con l'esercizio precedente sono così ripartiti ed assumono il valore per quanto di competenza di € 866.420,98= come segue :

DESCRIZIONE	2021	2022	DIFF.-/+
■ **CONTRIBUTI ORDINARI**	**786.800,00=**	**827.300,00=**	**+ 40.500,00=**
■ **CANONI DI LOCAZIONE**	**18.599.08=**	**18.443,08=**	**- 156,00=**
■ **PROVENTI DIVERSI**	**18.717,35=**	**14.107,97=**	**- 4.609,38=**
■ **SOPRAVVENIENZE ATTIVE**	**1.596,01=**	**0=**	**- 1.596,01=**
■ **PROVENTI FINANZIARI**	**2.538,94=**	**5.069,93=**	**+ 2.530,99=**
■ **PROVENTI STRAORDINARI**	**=**	**1.500,00**	**+ 1.500,00=**
	828.251,38=	**866.420,98=**	**+ 38.169,60=**

***Prospetto specifica proventi diversi 2021/2022:**

- **Infrazioni viabilità**	**€ 362,00=**	**€ 464,00=**
- **Telecomandi e badges**	**€ 5.490,00**	**€ 3.963,00=**
- **Altri ricavi e proventi**	**€ 6.712,35=**	**€ 2.577,83=**
- **Tessere fontanella ecologica**	**€ 6.148,00=**	**€ 7.100,65=**
- **Arrotondamenti**	**€ 5,00=**	**€ 2,49=**
Totale	**€ 18.717,35=**	**€ 14.107,97=**

-COSTI

I costi assumono un valore di €. 994.174,91 che confrontati con quelli dell'esercizio precedente, vengono così rappresentati

DESCRIZIONE	2021	2022	DIFF.-/+
PERSONALE DIPENDENTE	**173.858,54=**	**185.552,02=**	**+ 11.693,48=**
GUARDIANIA	**425.810,92=**	**421.581.72=**	**- 4.229,20=**
SPESE CONSORTILI *(1)	**188.338,97=**	**156.785,81=**	**- 31.553,16=**
IMPOSTE	**20.483,24=**	**29.050,55=**	**+ 8.567,31=**
ONERI FINANZIARI	**4,39=**	**38,66=**	**+ 34,27=**
ONERI STRAORDINARI*	**=**	**201.166,15=**	**+ 201.166,15=**
	---	---	---
TOTALE	**808.496,06=**	**994.174,91=**	**+ 185.678,85=**

* (1) **Prospetto spese consortili 2021/2022:**

- **Spese Servizio Amministrazione**	**€ 114.051,87=**	**€ 90.393,43=**
- **Amministrazione parco e giardini**	**€ 67.699,10=**	**€ 64.660,58=**
- **Attività sociali**	**€ 6.588,00=**	**€ 1.731,80=**
Totale	**€ 188.338,97=**	**€156.785,81=**

CONSIDERAZIONI SUL DISAVANZO

Il Disavanzo di amministrazione determinato in € 127.753,93= risulta per differenza tra costi e ricavi di competenza come da conto economico, dove si evidenzia la perdita su crediti verso la Torre Gaia srl per l'utilizzo del finanziamento a fronte della copertura delle perdite 2021 e precedenti. Per cui in mancanza della copertura delle perdite della Torre Gaia srl il Consorzio avrebbe avuto un avanzo di € 73.412,07= (127.753,93-201.166).

Si fa presente che anche per l'esercizio 2022 sono stati rilevati dei risconti attivi per costi rinviati al futuro esercizio in quanto di competenza dell'esercizio successivo, derivanti da:

- Abbonamenti telematici (aruba)	€	12.92=
- Premi assicurativi	€	3.534,43=
- Attrezzatura	€	4.375.28=
- Canoni manutenzioni h20	€	306,90=
Totale	€	8.229,53=

Si propone di coprire il disavanzo di gestione di € 127.753,93= con gli avanzi degli esercizi precedenti esistenti in bilancio per € 186.488,55=.

Constatato che non sono state riscontrate anomalie e contraddizioni, il Presidente prende atto della conferma che il bilancio è stato improntato al principio della cautela, prudenza, veridicità e correttezza.

Il Presidente Cocco informa che tutta la documentazione, come al solito, ci è stata consegnata dallo studio del Dott. Vox, considerati che in data odierna sono state apportate alcune piccole variazioni dal Dott. Vox che comunque non inficiano il risultato finale, propongo di rinviare la definitiva approvazione nella prossima riunione del cda cosi come per il successivo punto 5.

Il Cda dopo la necessaria ed ampia discussione, prende atto della bozza ed all'unanimità concorda per il rinvio e approvazione al prossimo cda.

5) Esame e predisposizione Bilancio Preventivo 2024.

Come è noto, per assicurare la futura funzionalità del Consorzio, il bilancio preventivo deve essere approvato dall'assemblea e subito dopo, comunque entro la fine del corrente anno, inoltrato all'Agenzia delle Entrate- per la riscossione dei ruoli di contribuzione- per consentire il pagamento della prima rata di febbraio 2024 (indispensabile, come è noto, per lo svolgimento delle attività del Consorzio).

Pertanto, come al solito, lo approntiamo sulla base di ipotesi verosimili legate ai costi che si vogliono affrontare tenendo comunque ragionevolmente presente il risultato sia dei bilanci consuntivi degli anni passati e, soprattutto, come anticipato nell'assemblea del 06/06/2023 di quanto necessita per l'acquisita struttura del centro sportivo- Imu, Utenze, Assicurazione e la indispensabile ed inevitabile manutenzione per prevenire eventuali ulteriori atti vandalici.

E' evidente che il nuovo Consiglio, di prossima nomina, potrebbe avere la volontà di apportare modifiche, cambi di passo, ma**,** se volesse adottare questo preventivo avrebbe comunque un sentiero tracciato, una direzione**.**

Pertanto considerati i tempi ristretti si rende urgente conoscere l'entità dei vari servizi, sia a mezzo dell'espletamento delle relative gare (totali e/o parziali), sia con il sistema - così come proposto dall'unanimità del consiglio e praticato in altre circostanze - acquisendo dalle ditte che prestano attualmente la loro attività e/o servizio nel Consorzio la seguente: *"disponibilità al prosieguo del rapporto in essere fino al 31/12/2024, agli stessi patti, prezzi e condizioni vigenti; fermo restando, ovviamente invariato l'impegno che segue:*

"In caso di accertato disservizio e/o mancato rispetto degli impegni assunti, la ditta autorizza fin d'ora il Consorzio alla rescissione del contratto con semplice comunicazione scritta".

Il Cda all'unanimità prende atto di quanto è emerso nell'ampia discussione e, considerato l'accettabile servizio svolto da tutte le ditte che prestano i servizi sotto riportati, delibera di inviare loro il seguente 'invito a voler proseguire i relativi contratti in essere per tutto l'anno 2024 entro e non oltre il 21 settembre p.v.

(**SI INVITA A FAR CONOSCERE *"la disponibilità al prosieguo del rapporto in essere fino al 31/12/2024, agli stessi patti, prezzi e condizioni vigenti; fermo restando, ovviamente invariato il seguente impegno:***

"In caso di accertato disservizio e/o mancato rispetto degli impegni assunti, la ditta autorizza fin d'ora il Consorzio alla rescissione del contratto con semplice comunicazione scritta")

Servizi attualmente in essere nel Consorzio

a) - Servizio di pulizia dei locali e servizi disp.ne del Consorzio

b) - Servizio di disinfestazione

c) -Servizio di derattizzazione

d) - Manutenzione barriere elettriche

e) - Manutenzione impianto videosorveglianza

f) - Manutenzione sistema informativo
+ assistenza pc.
g) - Manutenzione aree a verde
h) - Servizio di vigilanza

Tanto rappresentato, ognuno esamini le singole voci di bilancio - si consultino i dettagli nell'allegato - proponga, se lo ritiene opportuno, eventuali modifiche e/o integrazioni da apportare e formuli le proprie proposte per integrare e, occorrendo, modificare la compilazione del bilancio preventivo da esaminare nel prossimo c.d.a .

Il Presidente rappresenta che il bilancio dovrà essere messo a punto con il chiaro intento di non appesantire gli oneri dovuti dai consorziati (-come da specifica richiesta avanzata come sempre da moltissime persone -).
Il C.d.A. in conclusione, approva all'unanimità quanto proposto e stabilisce per il 22 settembre p.v. alle ore 15:00, la data della prossima riunione di consiglio.

Il Presidente alle ore 17:20 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

La Segretaria
F.to Alessia Tassone

Francesco Paolo Gargiulo **Giuseppe Lijoi** **Bruno Mariani**

Mario Pesce **Alfredo Rastelli**