VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2023, il giorno 30 novembre alle ore 17:30 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. Approvazione procedura rimozioni autoveicoli e motoveicoli in evidente stato di abbandono e/o privi di assicurazione (sezioni unite della cassazione con la sentenza (la numero 21983) depositata il 30 luglio 2021.

2. Attivazione apertura posti auto centro sportivo ai soli consorziati di giorno e di notte. Pulizia area, sgombero materiali su area, messa in sicurezza di alcuni punti dell'area, attivazioni lampioni stradali, rifacimento segnaletica orizzontale. Per la spesa saranno richiesti i relativi preventivi.

3. Nomina un consulente del lavoro in merito alla richiesta avanzata dalle dipendenti A.T. e R.D. circa il loro inquadramento contrattuale e del conseguente trattamento economico a loro applicato. Inoltre si nomina un consulente dottore commercialista revisore dei conti per seguire la procedura contabile. L'importo di spesa del punto 3 non potrà superare un totale di euro 2000.

4. Attivazione procedura AMA - Roma Capitale per la rivisitazione della raccolta differenziata dei rifiuti utilizzando i cassonetti da 3600 litri con il sistema ama csl.

5. Varie ed eventuali.

All'ora e nel luogo indicati nella convocazione sono presenti:

a) per il Consiglio di Amministrazione: il Presidente Augusto Caratelli, la Vice Presidente Francesca Sangiorgi Carone, ed i consiglieri Antonio Cocco, Vincenzo D'Addio, Giuseppe Lijoi, Mario Pesce, e Valerio Tucci.
b) per la Commissione di garanzia: i sig.ri Girolamo Cottone, alle ore 17:41 entra il commissario Angelo Della Rocca.

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Augusto Caratelli, 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 il consigliere Valerio Tucci e, alle ore 17:36

Dichiara

il Consiglio di Amministrazione **validamente** costituito e atto a deliberare sul seguente ordine del giorno, verificato il numero legale per la valida costituzione del CdA.

1. Approvazione procedura rimozioni autoveicoli e motoveicoli in evidente stato di abbandono e/o privi di assicurazione (sezioni unite della cassazione con la sentenza (la numero 21983) depositata il 30 luglio 2021.

Interviene il Consigliere Giuseppe Lijoi:

La sentenza richiamata non è pertinente con "la rimozione di autoveicoli"; parla di copertura assicurativa in aree private a seguito di incidente.

Non sono a conoscenza di procedure formali istruite; comune se la procedura da approvare è quella avente come titolo "Consorzio di Torre Gaia- Attivazione Procedura di rimozione di autoveicoli e motoveicoli in evidente stato di abbandono e privi di assicurazione" la stessa, a mio avviso non è applicabile disattendendo le norme che regolano la fattispecie.

La procedura che dovrà essere approvata dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa cogente in materia.

Pertanto, mi dissocio e non mi ritengo responsabile né diretto né indiretto quale membro del C.d.A. sulle eventuali disposizioni che saranno impartite sulla rimozione di veicoli "abbandonati" che non rispettano la puntuale applicazione della normativa sulla rimozione di autoveicoli in area privata.

A livello consortile la materia non è trattata e le parti che parlano di rimozione dei veicoli si limitano a considerare le auto che sono in sosta di intralcio e non di abbandono.

Parte II – Viabilità Capitolo I art 2 – sosta-

Regolamento di esecuzione dello statuto artt. 3 e 4.

Quale contributo all'approfondimento rappresento uno schema che affronta, a mio modo di vedere, l'iter utilizzabile in caso di veicoli abbandonati in area privata.

Veicolo munito di targa:

accertare se il veicolo risulta rubato allertando la polizia municipale per il seguito di sua competenza qualora accertasse il furto.

se non si tratta di veicolo rubato, per provvedere alla sua rimozione, trattandosi di una zona privata, non è consentito alle forze dell'ordine accedere e provvedere alla rimozione.

occorre attivarsi per rintracciare il proprietario, diffidarlo e ultima ratio, rivolgersi al giudice competente che dovrà, se l'autovettura si configura come rifiuto, disporre per la rimozione.

Veicolo non munito di targa:

Accertato che è configurabile come rifiuto (privo di targhe e di altri elementi che non consentono al veicolo di marciare) potranno essere allertate le forze dell'ordine che, riscontato l'illecito lo segnaleranno al competente ufficio comunale che attiverà le operazioni necessarie per la rimozione e lo smaltimento del veicolo abbandonato.

Interviene il consigliere Antonio Cocco:

La proposta procedura di rimozione a mio parere contrasta manifestamente con le norme che regolamentano la materia pertanto suggerisco di continuare ad applicare le norme fin qui attuate che non hanno mai creato problemi di sorta. Pertanto se verrà applicata questa norma mi dissocio da ogni conseguenza che dovesse derivare da questo comportamento illegittimo.

Interviene il consigliere Mario Pesce:

Ferma la volontà di rimuovere le auto in evidente stato di abbandono, mi dissocio dal documento presentato dal Presidente Augusto Caratelli.

Il Presidente Augusto Caratelli dichiara quanto segue:

L'attivazione della procedura è stata studiata unendo le norme europee, italiane e consortili mi riferisco allo Statuto e al regolamento evidenziando che la procedura presentata deve funzionare da deterrenza e ciò significa che seguiranno tutti gli avvisi previsti dalla legge vigente in termini di area privata del Consorzio di Torre Gaia relativa alla viabilità e rimozione degli autoveicoli in evidente stato di abbandono e/o privi di assicurazione. Ricordo che l'assicurazione è obbligatoria sia su area pubblica che su area privata ed anche le compagnie assicurative sono orientate con la disposizione europea e la relativa sentenza a sezioni unite della cassazione. Pertanto procedo alla lettura della procedura

“ATTIVAZIONE PROCEDURA DI RIMOZIONE AUTOVEICOLI E MOTOVEICOLI ABBANDONATI” per far capire che il sottoscritto Presidente Augusto Caratelli ritiene di poter promuovere questa procedura nell’interesse dei consorziati tutti.

Ricordo inoltre che sullo Statuto Regolamento al capitolo I “Viabilità” art. 2 ultimo comma si fa espressamente riferimento a ciò che non è contenuto nello Statuto al relativo codice della strada della nazione italiana.

Il Presidente Augusto Caratelli si appresta a leggere davanti ai consiglieri tutti, alla commissione di garanzia presente ed alla presenza del consorziato Giorgio Modica.

Alla luce di quanto esposto il Presidente apre la votazione e ricordo a tutti che si può esprimere un voto favorevole, contrario o astenuto.

Inizia la chiama per il voto:

FAVOREVOLI: Tucci, D’Addio, Caratelli, Sangiorgi Carone;

CONTRARI: Lijoi, Pesce, Cocco;

ASTENUTI: -

APPROVATO il punto numero 1.

2. **Attivazione apertura posti auto centro sportivo ai soli consorziati di giorno e di notte. Pulizia area, sgombero materiali su area, messa in sicurezza di alcuni punti dell’area, attivazioni lampioni stradali, rifacimento segnaletica orizzontale. Per la spesa saranno richiesti i relativi preventivi.**

Interviene il consigliere Antonio Cocco:

Premetto che tale decisione manifesta il chiaro intento che il centro rimanga inutilizzato ancora per moltissimo tempo se è così il problema è purtroppo preoccupante cosa importante: chiedo se si è tenuto conto di come si affronterebbe la spesa considerato che non risulta siano state deliberate dall’assemblea sia l’ipotesi prospettata “modificare la destinazione d’uso dell’area di pertinenza del centro sportivo per renderla parcheggio consortile” sia le necessarie ingenti spese per affrontare la pulizia dell’area, la sua messa in sicurezza e delimitare opportunamente tutto il complesso per evitare intrusioni “indesiderate” e consentire a chiunque l’accesso libero.

Interviene il consigliere Giuseppe Lijoi:

Il punto all’odg parla di attivazione.

Non sono a conoscenza di alcuno studio di fattibilità che analizzi i pro e i contro (limiti temporali, costi e relativa copertura in bilancio, benefici, accessibilità e sicurezza.

A mio avviso occorre una preventiva istruttoria finalizzata ad elaborare una ipotesi da porre all’attenzione del C.d.A. per eventuale ratifica.

Allo stato attuale non c’è nulla da attivare se non un gruppo di lavoro coordinato dal consigliere delegato.

Interviene il Vice Presidente Francesca Sangiorgi Carone:

Contesto completamente la frase del consigliere Antonio Cocco relativa all’inutilizzo prolungato per anni del centro sportivo in quanto la commissione istituita (inizialmente anche dal vecchio Cda) sta lavorando da mesi assiduamente per il ripristino totale del centro sportivo.

In conclusione il Presidente Caratelli dichiara quanto segue:

Il processo chiamato di “attivazione” è finalizzato al recupero dei parcheggi in disuso da diverso tempo all’interno del centro sportivo dell’area parcheggi recuperando dai 30 ai 40 posti auto a beneficio dei consorziati tutti.

Ricordo a tutto il Cda che saranno chiesti i relativi preventivi per le opere minimali da realizzare come lo sgombero di materiali posizionati all’interno dell’area che giacciono da tempo senza che qualcuno in passato avesse rimosso tali materiali. Ricordo a tutti i consiglieri che nel bilancio preventivo 2024 sono stati assegnati al centro sportivo 40.000 € per la “manutenzione”. Mentre la leggera pulizia del parcheggio sarà realizzata a cura dell’amministrazione consortile.

La riqualificazione come sopra citato è propedeutica alla ristrutturazione del centro sportivo.

Interviene il consigliere Valerio Tucci:

Ritengo fondamentale a prescindere dal fattore economico valutare tutti gli aspetti legati alla sicurezza ed evitare qualsiasi tipo di rischio prima di prendere ogni tipo di futura decisione.

Interviene il consigliere D’Addio:

Il processo di riattivazione dei parcheggi del centro sportivo sarebbe comunque subordinato ad un’analisi costi/benefici che verranno posti all’attenzione dell’intero Cda esaminando vari preventivi riguardanti la bonifica dell’area, la messa in sicurezza e la fattibilità dell’operazione. È implicito che nel momento in cui la commissione del centro sportivo abbia terminato la fase di studi e parta la riqualificazione dell’impianto quei parcheggi saranno comunque destinati all’utilizzo originario avendo la prerogativa di essere in qualche maniera già pronti. Il primo vantaggio che si trarrebbe sarebbe quello di regolarizzare la viabilità di via gravina di puglia/via putignano.

Si procede quindi alla votazione.

FAVOREVOLI: Sangiorgi Carone, Tucci, D’Addio, Caratelli;

CONTRARI: Cocco, Lijoi, Pesce;

ASTENUTI: -

APPROVATO il punto numero 2.

3. **Nomina un consulente del lavoro in merito alla richiesta avanzata dalle dipendenti A.T. e R.D. circa il loro inquadramento contrattuale e del conseguente trattamento economico a loro applicato. Inoltre si nomina un consulente dottore commercialista revisore dei conti per seguire la procedura contabile. L’importo di spesa del punto 3 non potrà superare un totale di euro 2000.**

Il consigliere Cocco interviene sull’argomento:

Ritengo opportuno rappresentarvi che, a seguito di specifica richiesta delle dipendenti avevamo inoltrato alla consulente del lavoro il seguente quesito, in merito alla richiesta pervenuta, “verifichi se le mansioni che esse hanno svolto e svolgono, sono corrispondenti a quelle dei loro profili formalmente assegnati nel tempo-qualifica e gradi previsti dal contratto collettivo di categoria- per consentirci di assumere le opportune decisioni, ponderate e ben motivate.”

La consulente ci ha informati di avere completato il parere – (elaborato sulla base delle analisi del CCNL e delle modifiche introdotte nel 2009 dal nuovo testo del medesimo CCNL) – e comunque ha ritenuto opportuno chiedere la corretta interpretazione e applicazione, in particolare per l’anzianità di servizio, ai sindacati che hanno siglato il CCNL e che ha riferito di avere tentato di contattarli formalmente, senza riuscirci.

Pertanto, per le conseguenti determinazioni, eravamo in attesa del completamento del controllo dei pareri (acquisiti da chi ha competenza) e, sulla base dei calcoli effettuati – a mio parere sufficientemente esaustivi – e delle opportune ulteriori informazioni assunte informalmente, procedere ad un incontro congiunto -consulente, dipendenti e rappresentante sindacale – per valutare l’offerta da fare loro che, in caso di accordo, andranno a firmare un verbale per chiudere, in modo tombale, tutto il precedente.

Tanto premesso e considerato, ritengo ingiustificato affrontare spese sia per la nomina di un consulente del lavoro e sia del commercialista; sarebbe sufficiente, a coloro che non lo hanno ancora fatto, acquisire chiarimenti sulla base dei calcoli e delle tabelle del CCNL e prendere il prima possibile i necessari provvedimenti.

Il Presidente Caratelli dichiara quanto segue:

I contratti relativi alle dipendenti saranno sottoposti allo studio di esperti per giungere se necessario ad una conciliazione bonaria altrimenti visti i tempi del tribunale del lavoro in anni 5 saremo costretti ad agire per vie legali;

Il Cda vota favorevole all'unanimità pertanto il punto 3 è approvato.

4. **Attivazione procedura ama - roma capitale per la rivisitazione della raccolta differenziata dei rifiuti utilizzando i cassonetti da 3600 litri con il sistema ama csl.**

Il consigliere Antonio Cocco dichiara:

Il problema, come è noto, fu affrontato dettagliatamente sia quando l'AMA avviò l'attuale sistema di raccolta sia, in seguito, nei vari incontri da me sollecitati ai quali la presidenza AMA inviò i propri rappresentanti di zona per la scelta più rispondente alle esigenze del consorzio e dispose anche – in via del tutto eccezionale – la raccolta degli sfalci una volta a settimana. In merito al sistema di raccolta mi risulta che, contrariamente a quanto avviene sia nelle zone limitrofe sia in quelle centrali, può ritenersi accettabile. I purtroppo periodici problemi di mancata raccolta, tranne casi particolari, derivano - (soprattutto dal mancato rispetto del giusto posizionamento dei bidoni da parte dei fortunatamente pochi condomìni)- ma anche dall'astensione dal lavoro degli operatori in caso di scioperi. Comunque a seguito delle segnalazioni prontamente effettuate dalla segreteria sono sempre intervenuti per evitare maggiori criticità.

Pertanto propongo di dare seguito alle ultime segnalazioni inviate recentemente alla dirigenza AMA ed agli operatori di zona, non ancora riscontrate, e invitarli a venirci a prospettare le soluzioni che intendono adottare in futuro ma che comunque dovranno, come in passato concordare preventivamente con il consorzio.

Si procede alla votazione, il Cda vota favorevole all'unanimità, pertanto il punto 4 è approvato.

5. **Varie ed eventuali.**

Interviene il consigliere Tucci Valerio e dichiara:
"Mercoledì 29/11/2023 insieme al Vice Presidente Francesca Sangiorgi Carone ho partecipato ad un sopralluogo organizzato con alcuni membri della commissione per la riqualifica del centro sportivo. Durante tale sopralluogo, sul retro del centro sportivo, abbiamo notato un contatore (di cui allego fotografia al presente verbale) collegato alla rete idrica del centro sportivo ed un lungo tubo che sembrerebbe andare a finire in una pertinenza privata confinante con il centro sportivo stesso. Dato che il centro sportivo è chiuso da tempo ed è appena stata ricevuta per l'utenza in questione una bolletta di 2.144,55 € per il periodo 16/9/2023 - 16/11/2023 vorremmo chiedere ai consiglieri Cocco, Lijoi e Pesce - considerando che hanno fatto parte del C.d.a. che è stato in carica fino al 16/11/2023 - se sono a conoscenza di questo contatore per l'acqua e se era stato fatto un accordo scritto/contratto con chi sta usufruendo della fornitura di acqua del centro sportivo e di indicare a chi dobbiamo rivolgerci per ottenere il pagamento di questa fornitura."

Risponde il consigliere Cocco:

Siamo al corrente della situazione, noi del vecchio consiglio (Lijoi, Pesce e Cocco) di un allaccio che fu autorizzato per l'urgente necessità di alimentare temporaneamente la proprietà limitrofa rimasta senza la possibilità di utilizzare l'acqua corrente. Tutte le spese ovviamente saranno opportunamente regolarizzate dalla proprietà entro la scadenza della bolletta.

Dichiarazione a verbale

Considerato che nella riunione del 16 novembre scorso -insediamento del nuovo consiglio alla quale non ho potuto partecipare-, avrei voluto inserire la seguente dichiarazione verbalizzando quanto segue in esercizio delle mie facoltà di consigliere.

…Ricorderete che nella predetta riunione avevo manifestato chiaramente la volontà di offrire, anche a nome dei colleghi del vecchio consiglio, la massima collaborazione con i nuovi eletti per assicurare il costante impegno rivolto esclusivamente agli interessi del Consorzio.

Purtroppo ho constatato che il Presidente Caratelli non manifesta la stessa volontà. Ha convocato il cda con all'o.d.g. la inspiegabile discussione di numerosi punti senza prospettarli e determinare, almeno informazione le priorità e, cosa veramente assurda e censurabile, ipotizzato l'ingiustificato azzeramento di tutte le collaborazioni ed effettuato il divieto a tutti di accedere alla sala riunioni.

Per opportuna info rappresento che le norme più elementari, tra le quali quella della disciplina e funzionamento del consiglio prevedono, tra l'altro, che tutti i consiglieri possano avere la possibilità di utilizzare la sala per le riunioni, anche fuori dell'orario d'ufficio, per le problematiche in corso.

Il Presidente alle ore 20:50 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente — Il Segretario

Augusto Caratelli

I Consiglieri:

Cocco Antonio — D'addio Vincenzo — Lijoi Giuseppe

Pesce Mario — Sangiorgi Carone Francesca — Tucci Valerio

Per la Commissione di garanzia: Girolamo Cottone, Angelo Della Rocca.