

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2024, il giorno 13 gennaio alle ore 09:30 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. Ratifica spese di piccola manutenzione giornaliera e/o di somma urgenza.**
- 2. Revoca della commissione di vigilanza.**
- 3. Nomina della nuova commissione di vigilanza a seguito dell'insediamento del nuovo consiglio di amministrazione.**
- 4. Assunzione a tempo determinato 8 mesi (parziale sostituzione della signora R.D.) con contratto part-time a 24 h settimanali della signora L.B. per ricevimento dei consorziati e fornitori a partire dal 22 gennaio 2024.**
- 5. Ratifica incarichi legali: lo studio associato LEGALIT e lo studio legale BOAZZELLI affiancheranno il già presente studio legale Palmieri per il recupero delle morosità e l'affidamento di eventuali altri incarichi su tematiche riguardanti l'attività del consorzio di Torre Gaia.**
- 6. Approvazione preventivo sistema di amplificazione segnale gsm 4g per la sede del Consorzio Torre Gaia.**
- 7. 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, Antonio Manfrida e Claudio Regoli.

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 9:30

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.

Il Presidente Caratelli illustra l'ordine del giorno partendo dal 1° punto.

- 1. Ratifica spese di piccola manutenzione giornaliera e/o di somma urgenza.**

La spesa con carattere di urgenza relativa alla bonifica dell'aiuola antistante la guardiola di piazza Pupinia per l'importo di € 450,00 oltre iva.

Il cda approva all'unanimità.

2. Revoca della commissione di vigilanza.

Il Presidente Caratelli illustra il processo con cui si è arrivati alla proposta di revoca e nomina della Commissione di Vigilanza ricordando che è stata regolarmente effettuata una presentazione di curricula di professionisti residenti all'interno del consorzio di Torre Gaia con specifiche specialità nel settore urbanistico. Hanno presentato la candidatura il geometra Antonio Caschetta, l'architetto Filippo Testa e l'ingegner Matteo Rossini. Il Presidente ricorda inoltre che tale operazione viene effettuata a seguito delle elezioni del nuovo Cda avvenuto in data 12 novembre 2023. Pertanto si procede alla votazione per la revoca della vecchia Commissione di Vigilanza ricordando ancora che l'architetto Giorgio Testa ha dato la sua disponibilità a collaborare e sostenere la nuova Commissione di Vigilanza. Si specifica che la collaborazione continuerà ad essere svolta a titolo gratuito.

Prende la parola il consigliere Cocco: “consentitemi di rappresentarvi che la revoca di tale incarico è inopportuna ed ingiustificata: essa dovrebbe scaturire non dal semplice ed ingiustificato cambio del Consiglio di amministrazione ma dalla scadenza e/o compimento del termine; da un procedimento disciplinare -per il cattivo comportamento deontologico-; da motivate ragioni organizzative del Consorzio; dal mancato raggiungimento di particolari obiettivi!

Pertanto, invito il presidente ad annullare la richiesta revoca e procedere alla sola integrazione del componente mancante.

Concludo rivolgendo il pensiero grato e sincero ai componenti della Commissione che, con il noto grande livello umano e professionale hanno saputo dimostrare ai consorziati di avere sempre esaminato le pratiche con il massimo rispetto delle regole -perché ciò è sinonimo di giustizia e civiltà -.

Interviene il consigliere Lijoi: “condivido quanto espresso dal consigliere Cocco e chiedo al Presidente di motivare la revoca oltre al semplice rinnovo del Cda.”

Il Presidente Caratelli fa notare che: “è stato seguito un percorso trasparente a seguito delle elezioni di un nuovo Cda tenutosi in data 12 novembre 2023 infatti ricordo che è stato dato un tempo di 15 giorni per la presentazione delle candidature. Ricordo la Commissione di Vigilanza attuale è composta da: Giuseppe Lijoi, Filippo Testa e Giorgio Testa. Mentre le candidature pervenute sono dei signori Matteo Rossini, Filippo Testa e Antonio Caschetta con la disponibilità esterna di Giorgio Testa pertanto si evince con chiarezza che l'unico componente che non ha presentato candidatura è il signor Lijoi Giuseppe. Ritengo che per garantire la massima trasparenza un membro del Cda del consorzio di Torre Gaia non debba ricoprire una carica all'interno della Commissione di Vigilanza del Consorzio stesso.

I consiglieri D'Addio e Tucci e la Vice Presidente Sangiorgi Carone ritengono opportuno che le cariche di consigliere e di membro della Commissione di Vigilanza non siano sovrapposte e chiedono al consigliere ing. Lijoi di supportare e supervisionare con la sua professionalità l'operato della nuova Commissione di Vigilanza.

Il consigliere Cocco interviene: “le dichiarazioni addotte dal Presidente sono del tutto illogiche ed ingiustificate. La mancata presentazione della candidatura da parte di Lijoi non era assolutamente necessaria, perché la commissione è nel pieno svolgimento della carica; dovrà semmai essere chiesto a Lijoi se darà la disponibilità ad accettare la continuazione dell'incarico.”

Al termine del dibattito si procede alla votazione del punto numero 2.

Favorevoli alla revoca della Commissione di Vigilanza: Caratelli, D'Addio, Sangiorgi Carone e Tucci.
Contrari alla revoca della Commissione di Vigilanza: Cocco, Lijoi e Pesce.

Pertanto il punto numero 2 è approvato a maggioranza.

3. Nomina della nuova commissione di vigilanza a seguito dell'insediamento del nuovo consiglio di amministrazione.

Il Presidente Caratelli presenta le tre candidature pervenute che sono state supportate da curricula professionali dei seguenti esperti in materia urbanistica. Geometra Antonio Caschetta, architetto Filippo Testa e ingegnere Matteo Rossini. I tre componenti della Commissione di Vigilanza saranno supportati dall'esperienza dell'architetto Giorgio Testa che ha dato la sua disponibilità in materia urbanistica. Si ribadisce che la collaborazione di tutti i componenti della Commissione di Vigilanza è a titolo gratuito.

Si procede alla votazione del punto numero 3.

Favorevoli alla nomina della nuova Commissione di Vigilanza: Caratelli, D'Addio, Sangiorgi Carone, Tucci

Contrari alla nomina della nuova Commissione di Vigilanza: Cocco, Lijoi, Pesce.

Pertanto il punto numero 3 è approvato a maggioranza.

4. Assunzione a tempo determinato 8 mesi (parziale sostituzione della signora R.D.) con contratto part-time a 24 h settimanali della signora L.B. per ricevimento dei consorziati e fornitori a partire dal 22 gennaio 2024.

Il Presidente illustra la situazione del personale dipendente del Consorzio di Torre Gaia. Si comunica che in previsione del pensionamento della dipendente signora R. D. si necessita di una figura che andrà a supportare il servizio di segreteria con contratto part-time. La signora L. B. potrà iniziare la collaborazione a tempo determinato a partire dal 22 gennaio 2024 fino al 30 settembre 2024.

Si procede alla votazione del punto numero 4.

Il Cda approva il punto numero 4 all'unanimità.

5. Ratifica incarichi legali: lo studio associato LEGALIT e lo studio legale BOAZZELLI affiancheranno il già presente studio legale Palmieri per il recupero delle morosità e l'affidamento di eventuali altri incarichi su tematiche riguardanti l'attività del consorzio di Torre Gaia.

Il Presidente Caratelli a seguito dell'ampia discussione sul punto numero 5 chiede di ratificare gli incarichi dello studio legale LEGALIT e BOAZZELLI e di procedere quindi alla votazione.

Prende la parola il consigliere Cocco: "ribadisco per l'ennesima volta, al presidente Caratelli, che non si ratifica alcun provvedimento se non autorizzato preventivamente. Nello specifico, non mi risulta sia stato mai rappresentato e/o autorizzato alcun affidamento di incarico ai predetti avvocati.

Nel merito abbiamo l'avv. L.P. al quale da tempo fu conferito lo specifico incarico. Incarico che ha svolto e svolge in maniera eccellente e, tra l'altro, con grande disponibilità e la sensibilità per gli argomenti, a volte comunque difficili, che tratta. Basta consultare gli atti per rendersi conto dei risultati ai quali giunge con rapidità e positività delle conclusioni ed anche con parcele molto contenute. Ora chiedo: considerato che non risulta contestato il suo comportamento, invece di ringraziarlo e rafforzare il legame professionale, per quale motivo ci viene prospettato l'affiancamento?

Per opportuna info, segnalo tra l'altro, che riguardo alla previsione di ratifica dei nuovi incarichi agli studi selezionati per affiancare l'attuale studio L.P. - peraltro senza motivata esigenza- ho rilevato alcune criticità. Riguardo allo studio avv. B. nel curriculum non figurano le condizioni economiche di remunerazione; invece, a mio avviso in violazione del codice deontologico, "figurano incarichi e i nominativi di clienti".

Si comporterebbe allo stesso modo relativamente ai dati personali dei consorziati di cui entrerebbe in possesso?

Riguardo invece allo Studio L. le condizioni economiche di remunerazione dell'attività professionale sono estremamente gravose e vincolanti per il Consorzio rispetto a quelle in convenzione con l'avv. P. L'attuale convenzione con l'avv. L. non prevede compensi per le missive, prevede l'anticipazione delle spese da parte del legale e, in generale, subordina il compenso all'effettivo recupero dei crediti, determinandolo in proporzione al valore del recuperato.

Per il recupero giudiziale, lo Studio L. chiede un pagamento anticipato di tutte le spese vive e propone un diritto al compenso svincolato dal risultato (e dunque anche in assenza di un effettivo recupero) in applicazione dei parametri legali (e dunque non in proporzione all'effettivo recupero).

In tal modo, trattandosi per lo più di crediti di modesta entità, l'esito dell'attività di recupero risulterà antieconomica per il Consorzio.

Inoltre, lo Studio L. pretende che i primi incassi vengano immediatamente destinati al pagamento dei loro compensi, senza nemmeno prevedere una proporzionalità in caso di recupero parziale o pagamento dilazionato.

Infine, la previsione di una tariffa oraria di Euro 90,00 per l'attività stragiudiziale, indistintamente proposta, non consente al Consorzio un immediato beneficio o rientro economico e può essere sproporzionata rispetto al valore dell'incarico.

In conclusione: se venisse affidata a Studi Legali terzi un'attività in massima parte già svolta dall'avv. P. peserebbe irragionevolmente sulla cassa del Consorzio, duplicando la spesa per i servizi legali, e lo porrebbe in posizione di inadempimento rispetto alla convenzione legale in essere.

Occorrendo, per eventuali incarichi su altre tematiche, suggerisco di sottoporre a regolare delibera la scelta del professionista al quale conferire l'incarico di volta in volta".

Il Presidente Caratelli dopo aver letto la verbalizzazione del consigliere Cocco specifica quanto segue: "nessuno mette in dubbio l'operato dello studio legale P. che ringrazio e che continuerà ad operare come in precedenza. Appare evidente, da una prima analisi durata circa 40 giorni delle morosità dei contenziosi amministrativi e dei mancati incassi dovuti alle sanzioni amministrative e/o alle problematiche inerenti al settore urbanistico, si ritiene necessario un ampliamento delle collaborazioni legali che saranno valutate caso per caso al fine di porre in sicurezza non solo il Cda del Consorzio di Torre Gaia ma tutti i consorziati considerate le gravose morosità presenti. Inoltre gli studi che affiancheranno lo studio legale L.P. hanno referenze di alto livello basti vedere i loro profili web. Pertanto ritengo come Presidente del consorzio e come Pater Familias di tutelare la vivibilità dei consorziati tutti."

Per la specifica delibera si sottolinea che di volta in volta il Cda esaminerà ogni singolo caso e stabilirà per le questioni più delicate con esposizioni rilevanti o per quelle che comunque il Cda riterrà opportuno, a quale studio legale conferire l'incarico, il Cda approva all'unanimità il punto numero 5.

6. Approvazione preventivo sistema di amplificazione segnale gsm 4g per la sede del Consorzio Torre Gaia.

Dopo visione dei preventivi pervenuti il Cda all'unanimità approva il preventivo della Arstec presentato il giorno 11 gennaio 2024. Si specifica che il Cda procederà con l'acquisizione di un dispositivo compatibile sia con 4G che con LTE. Il costo della manodopera e fornitura del materiale è di massimo € 1.000 + iva.

7. varie ed eventuali.

-

Il Presidente alle ore 11:40 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente
F.to Augusto Caratelli

Il Segretario
F.to Valerio Tucci

I Consiglieri:

Cocco Antonio

D'addio Vincenzo

Lijoi Giuseppe

Pesce Mario

Sangiorgi Carone Francesca

Tucci Valerio

Per la Commissione di garanzia: Girolamo Cottone, Antonio Manfrida e Claudio Regoli.