

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2024, il giorno 03 maggio alle ore 15:10 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.**
2. **Approvazione proposta preventivi rifacimento segnaletica orizzontale bianca centrale come da CDS (Urgente) in Via di Torre Gaia, Via di Valle Alessandra e parte di via Pupinia.**
3. **Approvazione importi da erogare alle dipendenti A.T. e R.D. a seguito di richieste presentate a partire dal maggio 2023 circa gli adeguamenti contrattuali pregressi, la procedura definitiva dovrà essere autorizzata dall'assemblea consortile.**
4. **Approvazione nuovo mansionario dipendenti e variazione livello A.T. (157).**
5. **Approvazione progetto piscina (a sale) Signora S.S. Via Binetto con abbattimento n. 2 pini e re-impianto di n. 4 cipressi come da verbale commissione di vigilanza e salvo approvazione condominio qualora presente.**
6. **Approvazione pagamento consumi acqua e/o luce del contatore a defalco anno 2023 dei condomini che hanno presentato richiesta di rimborso e cessazione di tutti i contatori a defalco presenti all'interno del Consorzio di Torre Gaia, inoltre richiesta pagamento contributo impianto di sollevamento preventivo 2024 inter-condominio Via Gravina di Puglia, 48/59.**
7. **Approvazione incarico Dottor Fulvio Tranquilli commercialista-revisore dei conti per attività revisione contabile sulla situazione economico-patrimoniale al 31/12/2023.**
8. **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, Angelo Della Rocca, Claudio Regoli, Antonio Manfreda.

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 segretaria la dipendente Loredana Biasciucci, alle ore 15,10:

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.

Si approva all'unanimità la spesa di 120€ oltre iva della ditta EDIL TRAS Srls per la fornitura e posa della valvola, come da punti 1 del preventivo del 17/04/24 e ns. accettazione prot.434/24.

il Cda ratifica il punto 1 relativo alla valvola.

2. Approvazione proposta preventivi rifacimento segnaletica orizzontale bianca centrale come da CDS (Urgente) in Via di Torre Gaia, Via di Valle Alessandra e parte di via Pupinia.

Il Presidente espone i preventivi. Si apre la discussione e il cda approva il preventivo della Ditta Olimpia segnaletica del 22/03/2024 di € 3.300 oltre iva, protocollo n° 355/24.

Si procede quindi alla votazione del punto numero 2: il cda approva all'unanimità.

3. Approvazione importi da erogare alle dipendenti A.T. e R.D. a seguito di richieste presentate a partire dal maggio 2023 circa gli adeguamenti contrattuali pregressi, la procedura definitiva dovrà essere autorizzata dall'assemblea consortile.

Il Presidente Augusto Caratelli fornisce la seguente memoria:

Il Presidente Augusto Caratelli illustra il fascicolo che ha portato questo Cda a deliberare sulla situazione che si è venuta a creare **dal Maggio 2023** quando una delle dipendenti A.T. richiedeva al precedente Presidente e al precedente Cda la richiesta di adeguamento contrattuale del CCNL del Consorzio di Bonifica e di Miglioramento Fondiario, successivamente anche l'altra dipendente R.D. faceva una simile richiesta. Il precedente Presidente prese atto della situazione richiedeva allo studio di consulenza del lavoro del Consorzio di Torre Gaia i calcoli relativi agli eventuali aggiornamenti contabili pervenuti successivamente soltanto in bozza. **Dal Maggio 2023 fino al Novembre 2023** la situazione delle dipendenti A.T. e R.D. non era stata ancora definita. **Il 12 Novembre 2023** si sono svolte le elezioni per il rinnovo del Cda che durerà in carica 3 anni. A seguito della elezione del nuovo Cda viene eletto Presidente del Consorzio di Torre Gaia il consigliere Augusto Caratelli e come Vice-Presidente la consigliera Francesca Sangiorgi Carone.

Il 22 Novembre 2023 il neo-eletto Presidente Augusto Caratelli trova sulla scrivania il fascicolo delle due dipendenti e cerca di capire come sia stato possibile arrivare a questa situazione così complessa, infatti nei giorni successivi il presidente Caratelli interpella alcuni professionisti del settore per capire come sciogliere il bando della matassa. Il nuovo presidente allora segue due strade la prima la richiesta di conteggi ufficiali allo studio di consulenza del lavoro a cui si rivolge il Consorzio Torre Gaia, conteggi che verranno in seguito firmati e resi ufficiali dallo studio di consulenza del lavoro e depositati al consorzio, la seconda strada procede con la nomina di uno studio legale esperto del settore lavoro per il parere su eventuale riconoscimento degli importi non erogati. Dopo alcune settimane vengono notificati al Consorzio di Torre Gaia sia i conteggi economici da parte del consulente del lavoro Studio Vicari sia il parere dello Studio Legale P&P conteggi economici arretrati.

Per il parere legale ci viene notificato che in caso di contenzioso il consorzio è destinato a perdere l'eventuale vertenza con costi notevolmente superiori a quelli ufficialmente depositati.

Alla luce di queste informazioni il Presidente Augusto Caratelli chiede di iniziare le trattative per una soluzione bonaria della vicenda, ma la richiesta della Signora R.D. risulta essere molto più alta dei conteggi effettuati dallo studio di consulenza del lavoro del Consorzio di Torre Gaia.

A questo punto la trattativa tra le parti si intensifica fino ad arrivare ad una proposta di chiusura tombale della vicenda per entrambe le dipendenti. Il presidente Caratelli in conclusione chiede a tutto il Cda di votare la delibera per il riconoscimento degli arretrati, e di dare mandato allo studio legale P&P per iniziare la procedura conclusiva da sottoporre **all'assemblea dei consorziati che consentirà di procedere alla chiusura tombale della situazione di fronte agli organi istituzionali, assemblea che si terrà probabilmente nei mesi di maggio o giugno 2024.**

Interviene sull'argomento il consigliere Cocco:

“Prima di procedere all'approvazione del punto ritengo opportuno fornire i seguenti dati che “forniscono” le motivazioni dell'iter istruttorio che è stato necessario per portare a conclusione l'oggetto delle richieste delle dipendenti. Per correttezza riporto quanto verbalizzato nella seduta del c.d.a. del 30 novembre 2023: “...a seguito di specifica richiesta delle dipendenti avevamo inoltrato alla consulente del lavoro il seguente quesito, in merito alla richiesta pervenutaci, “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 aveva 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).

Pertanto, per le conseguenti determinazioni, eravamo in attesa del completamento del controllo dei pareri- soprattutto relativi alla legittimazione delle richieste- (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.

Nel frattempo, si insediò il 16 novembre 2023 l'attuale consiglio eletto in data 12 novembre 2023.

Il presidente Caratelli ritenne opportuno, nella su richiamata riunione di consiglio, di portare all'esame ed approvazione il seguente punto: “*Nomina di 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*”.

I suddetti consulenti, da quanto rappresentatoci dal presidente Caratelli, dopo le verifiche effettuate hanno rappresentato di non avere riscontrato incongruenze.

Quindi, esaminata la documentazione fornita ed acquisiti i dettagli esaustivi dei calcoli effettuati dalla consulente del lavoro dott.ssa V. – nonché i pareri dei su menzionati consulenti - emergono i motivi che mi inducono ad approvare (come peraltro avevo auspicato nella suddetta riunione del 30 nov.23), il prospetto di liquidazione delle competenze spettanti alle dipendenti.

Inoltre, approvo anche il prospettato riconoscimento delle mansioni e del parametro alla dipendente A.T.-fascia funzionale Area A parametro 157 anche alla luce della attività svolta in questo periodo di forzata assenza della dipendente R.D.

Dopo ampia discussione il Cda all'unanimità dei presenti delibera di:

- Dare mandato allo studio legale P&P di procedere alla definizione della conciliazione sulla base dei dati comunicati dopo l'incontro che ha avuto con le parti.
- Portare a ratifica la conciliazione all'Assemblea dei Consorziati e la conseguente variazione di bilancio.

4. Approvazione nuovo mansionario dipendenti e variazione livello A.T. (157).

Il Presidente presenta il nuovo mansionario dei dipendenti (1a versione), per meglio definire ruoli e responsabilità.

Si procede quindi alla votazione del punto numero 4: il Cda approva all'unanimità la 1A versione del mansionario e la variazione di parametro della dipendente A.T. (157)

5. Approvazione progetto piscina (a sale) Signora S.S. Via Binetto con abbattimento n. 2 pini e re-impianto di n. 4 cipressi come da verbale commissione di vigilanza e salvo approvazione condominio qualora presente.

Riunione commissione di vigilanza del 08/04/2024

Dall'esame della documentazione la Commissione rappresenta quanto segue: *“vista la relazione agronomica presentata dal Geometra Gori e redatta dall'agronomo Carlo Aiello, la Commissione ritiene non vi siano motivi ostativi alla concessione del Nulla Osta per l'abbattimento e il successivo reimpianto delle alberature, così come da parere favorevole del Dipartimento Tutela Ambientale con nota prot.23252 del 25/03/24, allegata alla documentazione presentata, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni consortili, codice civile e fatto salvo i diritti di terzi. Si rammenta altresì di ottemperare al deposito cauzionale per le 2 essenze che verranno abbattute. Per quanto riguarda la realizzazione della piscina questa commissione chiede di visionare il progetto comprensivo delle specifiche impiantistiche in formato cartaceo superiore al formato A3.*

Riunione commissione di vigilanza del 19/04/2024

Dall'esame della documentazione la Commissione rappresenta quanto segue: *“visti gli elaborati di progetto e le relazioni tecniche allegate, la Commissione ritiene autorizzabile la realizzazione del progetto presentato con la prescrizione che le acque reflue della piscina siano convogliate in fognatura previo trattamento del cloro ai sensi del D.P.R. del 19 ottobre, n.227 del 2011”*

Il Consigliere D'Addio dichiara:” Prendo atto che la consorziata ha una Scia presentata al Municipio per la realizzazione della pratica urbanistica e rispetto il parere tecnico dei professionisti che compongono la commissione di vigilanza. Tuttavia nell'analizzare la perizia dell'agronomo allegata alla pratica si evince che, pur non essendoci nessun vincolo paesaggistico nella pertinenza identificata per la realizzazione della piscina, i 2 pini in questione non sono stati catalogati nella categoria D (da abbattere), anzi non presentano nessun motivo per essere abbattuti. Tra l'altro in un contesto più ampio di sensibilizzazione verso il verde e di obiettivo il raggiungimento dell'equilibrio ambientale è anacronistico abbattere 2 pini decennali anche piantando 4 cipressi che nel breve periodo non garantiscono la stessa emissione di O2. Invito perciò la commissione di vigilanza a riesaminare la pratica urbanistica e proporre le modifiche appropriate a realizzare la piscina legittimamente voluta dalla consorziata nella propria pertinenza privata ma evitando l'abbattimento dei 2 pini”.

Il consigliere Lijoi replica:

“Ringrazio la C.d.V. per il parere espresso;

rilevo incongruenze tra quanto rappresentato ed esposto dall'agronomo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla richiesta.

- *L'agronomo posiziona graficamente i due pini da abbattere e i 5 cipressi da piantare ed anche in relazione parla di 5 cipressi.*
- *L'elaborato grafico invece rappresenta i due pini da abbattere e quattro cipressi da piantare.*

Sono 4 o 5 i cipressi da reimpiantare?

Dalla relazione dell'agronomo si evince che i due pini non hanno particolari criticità e non sono “pericolosi”.

Noto inoltre che il posizionamento dei nuovi 4 o 5 cipressi è lo stesso di quello dove attualmente sono i due pini.

La riflessione che faccio è quindi: perché abbattere i due pini se il reimpianto avviene nello stesso posto?

Chiedo pertanto alla C.d.V. di fare un supplemento di indagine con un sopralluogo a cui posso partecipare se ritenuto opportuno

- *per verificare, anche proponendo un adeguamento dimensionale e di posizione del manufatto, la possibilità di salvaguardare i due pini;*
- *per approfondire posizionamento e dimensionamento del “locale tecnico” citato in relazione ma che non vedo sugli elaborati.”*

Il Presidente Caratelli analizzata la documentazione fa presente che è allegato agli atti il parere del Dipartimento servizio Tutela Ambiente prot.n. 23252 con cui esprime parere favorevole al progetto vegetazionale così come presentato che diventa parte integrante del presente atto, inoltre fa presente che ci sono 2 pareri favorevoli della Commissione di Vigilanza del Consorzio Torre Gaia alla realizzazione del progetto ma è necessario stabilire se i cipressi devono essere 4 o 5 con altezza minima di 3,5metri/4 (obbligatoria) continuando è presente una scia rilasciata dal Municipio VI di Roma Capitale n. CH2023-138681 del 27 luglio 2023 in via Binetto 19.

Chiede la parola il consigliere Pesce: “considerato quanto rappresentato dai consiglieri D’Addio e Lijoi chiedo di sollecitare un opportuno riscontro e quindi riesaminare la pratica”

Il Presidente pone alla votazione del punto numero 5:

I consiglieri D’Addio, Lijoi, Pesce, Cocco, Tucci e Sangiorgi Carone, propongono di riesaminare il progetto con particolare attenzione a quanto su dichiarato dai Consiglieri Lijoi, D’Addio e Pesce.

Il Presidente Caratelli è contrario perché la documentazione fornita è abbondante e sufficiente a deliberare.

Pertanto viene accettata la proposta di riesaminare il progetto ad ampia maggioranza.

6. Approvazione pagamento consumi acqua e/o luce del contatore a defalco anno 2023 dei condomini che hanno presentato richiesta di rimborso e cessazione di tutti i contatori a defalco presenti all’interno del Consorzio di Torre Gaia, inoltre richiesta pagamento contributo impianto di sollevamento preventivo 2024 inter-condominio Via Gravina di Puglia, 48/59.

Prende la parola il Presidente per esporre il punto e illustra che per i contatori a defalco presenti all’interno del Consorzio, si procederà come segue:

- Per il pagamento dei consumi dei contatori a defalco acqua e luce 2023, verrà richiesto ai condomini la documentazione inerente il bilancio consuntivo 2023, in cui si evince la presenza del Consorzio Torre Gaia nella ripartizione delle spese condominiali. Inoltre si richiede la documentazione inerente gli accordi iniziali da cui si evince che il Consorzio parteciperà alle spese condominiali o per millesimi o dal rilevamento dei contatori a defalco.
- Per l’anno 2024 è necessario produrre la delibera assembleare del singolo condominio, denominato bilancio preventivo, con la relativa ripartizione.
- Per quanto riguarda l’inter condominio di Via Gravina di Puglia 48/59 si procederà al pagamento delle quote dovute.

Alle ore 17.45 esce il Consigliere Antonio Cocco.

Il Consigliere Cocco rientra alle ore 18,00.

Alle 18 esce Antonio Manfrida.

Il C.d.a delibera all’unanimità quanto sopra esposto.

7. Approvazione incarico Dottor Fulvio Tranquilli commercialista-revisore dei conti per attività revisione contabile sulla situazione economico-patrimoniale al 31/12/2023.

Il consigliere Cocco prende la parola:

“Il Presidente dovrebbe essere a conoscenza che il consiglio ha il dovere e, ovviamente i poteri, di acquisire i bilanci dal commercialista al quale è affidata la contabilità, verificarli accuratamente unitamente al verbale dei preposti revisori dei conti relativo all’avvenuta verifica, previa analisi di fondatezza e congruità dei conti da essi effettuata, quindi deliberarne l’approvazione per poi sottoporla all’esame dell’assemblea dei consorziati. Se ritiene necessario nominare un “revisione contabile sulla situazione economico-patrimoniale al 31/12/2023”, sappia che, trattandosi di una sua mera facoltà, il relativo compenso rimarrà a suo totale carico e l’eventuale documento elaborato non potrà essere acquisito agli atti consortili”.

Prende la parola il consigliere Lijoi:

“Il Consorzio si avvale

- *di uno studio a cui è affidata la contabilità e la predisposizione dei relativi bilanci;*
- *di professionisti revisori contabili che hanno il compito di relazionare e predisporre la nota di revisione al bilancio.*

Ciò premesso non comprendo l’affidamento, del tutto fuori luogo, di un incarico ad altro professionista per svolgere attività già coperte ed a bilancio già redatto pronto per il necessario iter di approvazione.

Naturalmente sono contrario all’affidamento di quanto proposto”

Il consigliere Pesce si associa al consigliere Lijoi, in quanto ritiene opportuno non spendere altri soldi prima di aver interpellato i nostri revisori responsabili.

I consiglieri Tucci D'Addio e la vice Presidente Sangiorgi Carone dichiarano quanto segue:

“relativamente all'incarico da conferire al Dr Tranquilli Fulvio riteniamo opportuno effettuare una attività di revisione del bilancio 2023, affiancando le sue prestazioni professionali allo studio A.m.r.. Tale esigenza nasce da alcuni dubbi come già espresso pubblicamente nelle assemblee dei consorziati, riguardo la patrimonializzazione del centro sportivo a bilancio, a tutela di tutto il C.d.A. e dei consorziati”.

Il consigliere Lijoi per replica ringrazia per l'accortezza usata dai consiglieri Tucci D'Addio e la vice Presidente Sangiorgi Carone, ma dissente in quanto si sente già tutelato.

Il consigliere Cocco quanto alle dichiarazioni dei consiglieri Tucci, D'Addio e Sangiorgi Carone evidenzia che non siano affatto pertinenti all'attualità. Se hanno necessità di controllare il bilancio già acquisito e redatto dallo studio A.m.r. lo potranno fare quando saremo chiamati a deliberare in merito al bilancio consuntivo, e non approvandolo faranno rilevare le eventuali incongruenze che, se esistenti, acquisiranno a loro spese da altro professionista.

In conclusione, il Presidente Caratelli risponde al consigliere Cocco ricordando allo stesso che le spese relative al consorzio sono approvate dal consiglio di amministrazione e pertanto rispetta la volontà del voto democratico espresso di singoli consiglieri, in particolare riguardo l'eventuale incarico, ribadisce che lo stesso sarà affiancato allo studio A.m.r. per dipanare eventuali situazioni contabili per l'anno 2023 in cui ricordo che il nuovo C.d.a. si è insediato il 16 novembre 2023

Si procede quindi alla votazione del punto numero 7:

favorevoli: D'Addio Vincenzo, Valerio Tucci, Sangiorgi Carone Francesca, Caratelli Augusto

contrari: Pesce Mario, Giuseppe Lijoi, Antonio Cocco

astenuti: nessuno

Il Punto 7 dell'o.d.g. è approvato a maggioranza.

8. Varie ed Eventuali

Il C.d.a. ringrazia la dipendente Rosaria Daldanise per il lavoro svolto in questi anni a servizio dei consorziati, augurandole una serena e lunga pensione.

Il Presidente della Commissione di Garanzia Girolamo Cottone chiede al Presidente Caratelli di aprire una pagina facebook ufficiale, come da nota allegata.

Il consigliere Lijoi propone che venga messo all'o.d.g del prossimo C.d.a. la discussione del seguente punto “apertura di una pagina facebook ufficiale del Consorzio con accesso limitato ai soli consorziati residenti”.

Il consigliere Cocco prende la parola e chiede al Presidente di fornire gli estratti conto della banca, relativi al 2023 e 1° trimestre 2024, prima dell'approvazione del consuntivo.

Il Presidente alle ore 19:01 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente
F.to Augusto Caratelli

La Segretaria
F.to Loredana Biasciucci

I Consiglieri:

Cocco Antonio

D'Addio Vincenzo

Lijoi Giuseppe

Pesce Mario

Sangiorgi Carone Francesca

Tucci Valerio

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