

# VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2024, il giorno 17 settembre alle ore 17,00 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. APPROVAZIONE VARIAZIONE UTILIZZO FONDI IN BILANCIO CENTRO SPORTIVO DA MANUTENZIONE A PROGETTAZIONE EDILIZIA
2. APPROVAZIONE PROGETTAZIONE EDILIZIA CENTRO SPORTIVO ED EVENTUALE VARIAZIONE DI BILANCIO
3. APPROVAZIONE PROPOSTA ECONOMICA PER LA GESTIONE OPERATIVA DEL CENTRO SPORTIVO
4. 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:** Antonio Manfreda, Girolamo Cottone, Claudio Regoli e Angelo della Rocca.

c) **per i Revisori dei Conti:** tutti assenti

d) **per la Commissione di Vigilanza,** invitato e presente Filippo Testa.

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 verbalizzante la sig.ra Silvia Golotta, e alle ore 17.07

### 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. APPROVAZIONE VARIAZIONE UTILIZZO FONDI IN BILANCIO CENTRO SPORTIVO DA MANUTENZIONE A PROGETTAZIONE EDILIZIA**

Prima di iniziare la discussione il Consigliere Cocco chiede di verbalizzare di cui la segretaria Silvia Golotta ne dà lettura:

“Colleghi, debbo purtroppo rilevare che il presidente Caratelli continua ancora a sottoporci argute, sconvolgenti ed ingiustificate iniziative, senza neppure consentirci di apportare il nostro contributo in termini di esperienza e conoscenza.

La proposta variazione di bilancio, relativa agli €40.000 (punto 1 all'O.d.g.), è assolutamente inaccettabile perché detto importo è in bilancio per i noti interventi urgenti - ed altri piccoli ad essi collegati- da effettuare per -la messa a norma del centro sportivo secondo le prescrizioni acquisite da tempo dai vigili del fuoco-

Rappresento che la carenza di detti interventi precluderebbe l'avvio di qualsiasi ipotesi di gestione del centro.! Quindi la dovuta diligenza avrebbe dovuto suggerire al presidente di avviare con urgenza gli accennati lavori prima di avventurarsi alle varie iniziative ipotizzate per la ristrutturazione del centro.

Relativamente alla proposta approvazione delle offerte pervenute per la progettazione edilizia (punto 2 all'O.d.g.) e la gestione operativa del centro sportivo (punto 3 all'O.d.g.), - i colleghi e a valle i consorziati che leggeranno il presente verbale – devono sapere che in seno consiliare non v'è stata alcuna condivisione del contenuto della richiesta di "invito a presentare offerte" e dei requisiti soggettivi e oggettivi di selezione e di aggiudicazione, in base ai quali sono state formate le dette offerte economiche, recepite dal presidente Caratelli.

Spiace doverlo ribadire, esplicitando quanto già ho osservato nel precedente verbale, ma la legittimità dell'iniziativa necessitava della preliminare condivisione, tra tutto il consiglio, dell'invito a presentare le offerte e dei requisiti di selezione e aggiudicazione delle medesime.

Nessuno di noi consiglieri di minoranza era al corrente dei termini delle offerte. Esse non sono state fatte circolare, come dovuto, in via preliminare.

Per evitare polemiche pretestuose chiarisco che i suggerimenti e le osservazioni che mi permettono di rappresentarvi mirano, doverosamente e soprattutto, a far definire le cose facilmente realizzabili -e nella giusta direzione- e, conseguentemente, a dare la possibilità di valutare le situazioni con estrema obiettività e condividerle per consentirvi di uscire dalle situazioni di stallo -da voi create-

Non è affatto vero quanto rappresentato, e verbalizzato dal consigliere d'Addio- nel verbale del 3 settembre scorso- che il mio comportamento, e quello dei colleghi Lijoi e Pesce "denoterebbe "ostracismo e immobilismo continuativo nel tempo".

E' mia ferma convinzione che è dovere del consiglio informare dettagliatamente i consorziati di tutto ciò che viene proposto e deliberato, considerato che spesso ci sentiamo dire "noi siamo stati tenuti all'oscuro su costi e tipologie di ogni iniziativa intrapresa!"

Pertanto a dimostrazione di quanto detto vi evidenzio perché sono fondati i motivi di censura.

Il presidente ha chiuso il verbale del 3 settembre scorso come segue: "...vista la complessità delle offerte economiche propone di rinviare tra pochi giorni il punto 1 dell'o.d.g. riconvocando il Consiglio nel più breve tempo possibile.

Rimane inteso che l'amministrazione consortile richiederà alle aziende che hanno presentato offerte economiche specifiche e chiarimenti di ogni singola voce"

Quindi ci convoca oggi non per completare - come avrebbe dovuto fare- l'esame dei punti all'o.d.g. del predetto verbale ma per decidere altro. Vi sembra normale?

Concludo ed esprimo da subito il dissenso ed il mio voto contrario sui tre punti, perché gli argomenti da trattare, oltretutto, come detto, sono affetti da nullità radicali e quindi impugnabili".

Il Consigliere Lijoi chiede di verbalizzare quanto segue:

Lo stanziamento dei 40.000 euro ha uno scopo ben preciso: manutenzione centro sportivo "messa a norma rispetto alle prescrizioni dei vigili del fuoco" per successiva "abilitazione dell'impianto.

L'eventuale determinazione di variazione di utilizzo lascerebbe scoperta questa attività sicuramente necessaria, indispensabile e propedeutica al completamento della pratica dei vigili del fuoco.

Vengono distolti dal bilancio approvato dall'assemblea dei consorziati, 40.000 euro per finalità non previste; dette attività vanno comunque fatte e sarà necessario chiedere un nuovo esborso economico ai consorziati che già hanno pagato per svolgere questo lavoro, recando loro un danno economico.

L'art. 24 dello statuto punto "d" assegna al Consiglio di amministrazione il compito di "*decidere su lavori e prestazioni professionali sino a concorrenza dell'importo di cui al relativo capitolo di spesa, oltre ad eventuale maggiorazione del 15% del medesimo capitolo del bilancio preventivo previa variazione compensativa di pari importo da altri capitoli*".

Nel bilancio preventivo 2023 approvato dall'assemblea consortile non c'è detto capitolo di spesa.

Il C.d.A. non può pertanto decidere su "quello che non è previsto".

Ricordo infine che l'assemblea straordinaria ha deliberato che la ristrutturazione del centro sportivo sarebbe stata a costo "0" per i consorziati – soluzione B2;

qualora il C.d.A., a maggioranza, dovesse impropriamente e non avendone la competenza a norma di statuto, approvare il punto 1, inizierebbe a far pagare i primi 40.000 euro ai consorziati, contrariamente a quanto deliberato nell'assemblea straordinaria u.s.

Per i motivi esposti non condivido la variazione di utilizzo dei fondi e chiedo al presidente di conoscere il perché detti fondi non siano stati utilizzati fino ad ora, per le finalità previste”.

Il Presidente Caratelli replica ai consiglieri Cocco e Lijoi riportando esattamente la cronistoria del centro sportivo:

“Il Presidente Caratelli parte sempre dall’assemblea del 27 giugno, dove la volontà dei consorziati è stata quella di riavviare, riqualificare e ristrutturare il Centro Sportivo. Ricordo a tutti che la delibera dell’assemblea dei consorziati è sovrana e deve essere rispettata nei limiti del possibile, infatti il Presidente Caratelli si è attivato fin da subito con la collaborazione di decine e decine di consorziati, di acquisire i pareri e le consulenze varie per avviare il processo che ha portato oggi a decidere sulla prima fase chiamata progettazione, senza la quale nessuno dell’Amministrazione può recarsi in un Istituto di Credito per la richiesta di un finanziamento di € 1.200.000 e 1.500.000.

A tal proposito la seconda convocazione del CdA si è resa necessaria per consentire eventualmente lo scorporo delle voci che in una prima fase erano state accorpate in unico importo (progettazione, computo metrico, etc.) e per questo si è reso necessario variare la voce di Bilancio di Previsione 2024 approvato dall’assemblea di € 40.000 per consentire l’avviamento se possibile della procedura di progettazione edilizia. La voce che appare sul Bilancio è manutenzione del centro sportivo, quindi non riconducibile alle segnalazioni del consigliere Lijoi e il centro sportivo è chiuso da tempo ben prima della nuova amministrazione, pertanto nell’interesse della comunità del consorzio di Torre Gaia e quanto deliberato in assemblea chiedo ai Consiglieri tutti di approvare la variazione di bilancio per l’avviamento e riqualificazione del Centro Sportivo”.

Il Consigliere Tucci dichiara quanto segue:

“Sono veramente perplesso sull’atteggiamento di alcuni membri del Cda. Creare ostacoli inesistenti talvolta cercando di andare contro la volontà della maggioranza dei consorziati che ha avuto modo di esprimersi in assemblea e strumentalizzando le informazioni ed i fatti non è un bene per il Consorzio e per i consorziati.

A chi leggerà questo verbale ricordo per dovere di cronaca che il verbale dei fantomatici lavori urgenti da svolgere, evidenziati dai Vigili del Fuoco, risale al 2019. Il centro sportivo in pratica è stato aperto fino al 2021 con degli impianti non a norma.

Ricordo inoltre a costoro che l’attuale situazione del centro sportivo ha delle responsabilità e non è stata di certo causata da chi sta cercando di risolvere un problema che riguarda tutti noi. Mi sarei aspettato maggiore collaborazione considerando inoltre che la situazione del centro sportivo è stata “ereditata” dal cda attuale e che alcuni membri, ed in particolare la Vicepresidente, da mesi lavorano al piano di riqualifica.

Aggiungo che era stata messa a disposizione di tutti i consiglieri la documentazione e le conclusioni che stavano emergendo in merito al percorso da seguire per riqualificare il centro sportivo e non mi risulta che ci sia stata mai un’apertura al dialogo o che siano state avanzate proposte alternative concrete.

Potrebbe essere più costruttivo da parte di questi membri del CdA mettere da parte questi meschini tentativi di bloccare ogni iniziativa (ricordo anche la polemica sul cambio di alcuni cestini..) e collaborare mettendosi a disposizione della collettività ognuno con le sue competenze, oppure farsi da parte poiché noi non siamo qui per fare battaglie personali.

Dubito che vi saranno cambiamenti nell’atteggiamento visto quanto è stato dimostrato fino ad oggi, ma mi auguro che ci sia un po’ di buon senso da parte di tutti”.

Il Consigliere Lijoi replica al Presidente Caratelli ed al Consigliere Tucci:

“Al presidente Caratelli fa presente che l’assemblea straordinaria ha deliberato di ristrutturare il centro sportivo chiarendo che il costo per ogni singolo consorziato sarebbe stato di € 0,00. Con questa eventuale approvazione i consorziati cominciano a mettere le mani in tasca e a pagare.

Al consigliere Tucci faccio presente che almeno io personalmente non ho ricevuto tutta quella documentazione che asserisce essere stata consegnata fatto salvo gli unici documenti informali avuti in seno di presentazione del progetto da parte della Commissione preposta”.

La vicepresidente Sangiorgi Carone dichiara quanto segue:

“Sono rammaricata ed indignata per l’atteggiamento dei Consiglieri Cocco e Lijoi soprattutto perché ho messo a disposizione di tutti la documentazione necessaria per valutare l’ottimo lavoro prodotto dalla Commissione dei consorziati per il rilancio del centro sportivo. Concordo e sottoscrivo pienamente quanto dichiarato dal Consigliere Tucci”.

Il Consigliere D’Addio dichiara quanto segue:

“Già nel precedente Cda sono stato costretto a precisare quanto dichiarato dal Consigliere Lijoi riguardo lo schema che illustrava che la riqualificazione del centro sportivo sarebbe stata a costo zero. Ribadisco che ciò implica che non sarà emesso nessun ruolo straordinario (rate straordinarie) ai consorziati a partire dalla data dell’assemblea in poi. Riguardo la competenza del CdA invece, di utilizzare i 40.000 € previsti nel bilancio preventivo 2024 per la progettazione del centro sportivo faccio semplicemente riferimento all’art. 24, punto d) dello Statuto”.

Il Presidente Caratelli in conclusione pone a votazione la variazione di bilancio fino all’importo di € 40.000 così come deliberato nel Bilancio di Previsione 2024.

**FAVOREVOLI ALLA VARIAZIONE DI BILANCIO DA MANUTENZIONE A PROGETTAZIONE EDILIZIA:** Tucci, Sangiorgi Carone, D’Addio e Caratelli

**CONTRARI ALLA VARIAZIONE DI BILANCIO DA MANUTENZIONE A PROGETTAZIONE EDILIZIA:** Cocco, Lijoi e Pesce.

Il CdA a maggioranza approva la variazione di Bilancio.

Il Presidente Caratelli a seguito del voto espresso procederà alla variazione del capitolo di bilancio n. 10 del Preventivo 2024.

Il Presidente Caratelli procede all’approvazione del punto 2 dell’OdG.

## **2. APPROVAZIONE PROGETTAZIONE EDILIZIA CENTRO SPORTIVO ED EVENTUALE VARIAZIONE DI BILANCIO**

Il Presidente Caratelli annuncia al Consiglio che in seguito alle richieste di chiarimenti inviate il 10 settembre u.s. alle società per la progettazione edilizia del Centro Sportivo, sono pervenuti i seguenti riscontri a mezzo PEC:

REVALO SPA – prot. n. 822 del 13.09.2024

HARCHITAT ARCH. TRIPALDI – prot. 823 del 13.09.2024

JONES LANG LASALLE SPA – prot. 824 del 13.09.2024

Il Presidente Caratelli dopo ampia discussione e dopo aver analizzato le proposte di chiarimento pervenute regolarmente nei termini previsti chiede a tutto il CdA di approvare una delle proposte presentate dalle società Revalo spa, Harchitat Arch Tripaldi o Jones Lang Lasalle spa.

Il Consigliere Lijoi chiede di verbalizzare quanto segue:

“Nel C.d.A. u.s. il Presidente ha dato lettura di tre offerte pervenute e conclude

*“ Il Presidente Caratelli vista la complessità delle offerte economiche propone di rinviare tra pochi giorni il punto 1 dell’odg riconvocando il Consiglio nel più breve tempo possibile”.*

Come ho avuto modo di dire nel precedente cda, il punto, a mio avviso, non può essere posto in votazione del c.d.a. in quanto mancano, a mio avviso, tutti i presupposti preliminari che di seguito riporto:

- *chi ha formulato la richiesta alle società interessate?*
- *chi ha scelto le società/professionisti da invitare e con quale criterio?*
- *quale delibera del cda ha approvato detti documenti?*

Credo che ci sia un “vulnus” deliberativo in quanto mi risulta che il C.d.A. non abbia deliberato nulla in merito, non ha condiviso alcun testo e non ha dato indicazioni di chi invitare.

In sintesi, il consiglio non è stato messo in condizione di poter deliberare, non conoscendo gli atti.

Non sono a conoscenza se altri consiglieri siano stati messi a conoscenza ed avessero la documentazione; io non ho avuto alcun tipo di documentazione.

Anche per questo punto l'art. 24 punto "e" demanda al Consiglio di amministrazione l'attività di " far compilare tutti i progetti e preventivi di opere occorrenti per la manutenzione dei beni consortili, per la loro innovazione ed in genere per il miglioramento del Consorzio.

Per quanto detto, a mio avviso, il punto 2 dell' Odg non è proponibile e qualora venisse posto a votazione, preannuncio il mio voto contrario".

Il Consigliere Cocco chiede di verbalizzare quanto segue:

"Confermo integralmente le motivazioni rappresentate nel verbale del 3 settembre scorso e ribadite ed integrate al punto 1 precedente; pertanto confermo il mio voto contrario".

Il Presidente Caratelli replica le verbalizzazioni dei Consiglieri Cocco e Lijoi, ricordando loro tre punti fondamentali:

- 1) l'ufficio amministrativo è aperto 5 giorni su 5 per accesso agli atti ed ai documenti relativi alle Convocazioni del Consiglio di Amministrazione.
- 2) i Consiglieri sono informati del Consiglio ed dell'Odg almeno 5 giorni prima dell'evento CdA
- 3) a seguito del precedente CdA (ved. verbale) il Presidente ha solamente richiesto così come ha interpretato durante il CdA precedente di suddividere gli importi voce per voce in modo da rendere più chiara la proposta economica, infatti le aziende che hanno risposto alla richiesta hanno in gran parte ottemperato alla stessa.

Le proposte si pongono quindi a votazione delle seguenti aziende:

REVALO SPA: favorevoli Tucci, D'Addio, Sangiorgi Carone e Caratelli.

HARCHITAT ARCH. TRIPALDI: nessun voto favorevole

JONES LANG LASALLE SPA: nessun voto favorevole

CONTRARI A TUTTE E TRE LE PROPOSTE: Lijoi, Cocco

ASTENUTI: Pesce

Alla luce della votazione sopra citata e dall'analisi più approfondita della proposta si fa presente quanto segue:

Fase 1: € 65.000,00 escluso oneri ed IVA (analisi preliminare, progetto preliminare, computo metrico, capitolato e gara d'appalto, progetto esecutivo + coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e permitting).

Dalla proposta REVALO si evince che in caso di assegnazione della fase 2 l'importo della fase 1 scenderà a € 50.000,00.

Il Presidente Caratelli propone dopo l'approvazione di convocare la soc. Revalo per richiedere eventuali agevolazioni economiche relative alla progettazione edilizia.

Il Presidente Caratelli, in conclusione, chiede nel contempo la presenza della Vicepresidente e dei Consiglieri tutti ed il supporto della Commissione di Vigilanza, esperta dal punto di vista edilizio e urbanistico, il tutto subordinato ad eventuale variazioni di capitoli di Bilancio.

### **3. APPROVAZIONE PROPOSTA ECONOMICA PER LA GESTIONE OPERATIVA DEL CENTRO SPORTIVO**

Il Presidente Caratelli procede all'apertura della proposte economiche con il supporto della segretaria verbalizzante Silvia Golotta.

Il Presidente Caratelli annuncia che sono pervenute n. 4 proposte economiche per la gestione del Centro Sportivo, dopo la riqualificazione/ristrutturazione edilizia.

CODEX SRL – Prot. n. 728 del 25 luglio 2024, pervenuta a mano ore 11.18.

Il Presidente Caratelli con il supporto della segretaria verbalizzante Silvia Golotta ha dato lettura della proposta economica che sarà allegata agli atti.

SPORT 2000 SSD – Prot. n. 737 del 31 luglio 2024, pervenuta a mezzo pec ore 07.18

Il Presidente Caratelli con il supporto della segretaria verbalizzante Silvia Golotta ha dato lettura della proposta economica che sarà allegata agli atti.

KEYPAN SRL – Prot. n. 740 del 31 luglio 2024, pervenuta a mezzo pec ore 11.28

Il Presidente Caratelli con il supporto della segretaria verbalizzante Silvia Golotta ha dato lettura della proposta economica che sarà allegata agli atti.

AVENTINO NUOTO ROMA – Prot. n. 743 del 31 luglio 2024, pervenuta a mezzo pec ore 12.31

Il Presidente Caratelli con il supporto della segretaria verbalizzante Silvia Golotta ha dato lettura della proposta economica che sarà allegata agli atti.

Dopo ampia discussione ed analisi delle proposte economiche e vista la complessità dei documenti inviati si rinvia il Consiglio per approfondimento delle proposte attraverso un business plan.

#### **4. VARIE ED EVENTUALI**

-----

Alla luce di quanto sopra esposto il Presidente Caratelli alle ore 20.00 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale, per il completamento dei punti dell'odg sarà convocata la data per un nuovo CdA.

**Il Presidente**  
Augusto Caratelli

**Il Segretario**  
Silvia Golotta

#### **I Consiglieri:**

Cocco Antonio

D'Addio Vincenzo

Lijoi Giuseppe

Pesce Mario

Sangiorgi Carone Francesca

Tucci Valerio

#### **Per la Commissione di garanzia:**

Antonio Manfrida

Girolamo Cottone

Claudio Regoli

Angelo della Rocca