

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2025, il giorno 28 maggio alle ore 18,00 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 progetto fine lavori, come da relazione della Commissione di Vigilanza Urbanistica, e relativo atto d'obbligo della proprietà A.C. e S.M., Via del Palazzo dei Papazzurri 70.**
- 2. Approvazione evento antica Roma "Rivivi Via Labicana" e relativo impegno di spesa.**
- 3. Approvazione preventivo per la raccolta delle pile esauste e posizionamento raccoglitori all'interno del Consorzio.**
- 4. Approvazione preventivo per il personale di supporto estivo per la pulizia delle strade (Agosto).**
- 5. Approvazione preventivo attrezzatura sportiva esterna da installare in uno parchi del Consorzio preferibilmente in via Gravina di Puglia 8 (Bilancio 2025 – 11B).**
- 6. Approvazione preventivo soc. M&P per collegamento elettrico nel Parco di Piazza Pupinia, necessario per lo svolgimento e messa in sicurezza delle attività ludiche e culturali, relative solo per il Consorzio di Torre Gaia.**

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, Giuseppe Lijoi, Mario Pesce, Vincenzo D'Addio e Valerio Tucci.
- b) per la Commissione di Garanzia:** Girolamo Cottone e Antonio Manfreda
- c) per i Revisori dei Conti:** nessun presente
- d) per la Commissione di Vigilanza urbanistica:** Antonio Caschetta, Filippo Testa (Giorgio 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 18.05

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 C.d.A.

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

- 1. Approvazione progetto fine lavori, come da relazione della Commissione di Vigilanza Urbanistica, e relativo atto d'obbligo della proprietà A.C. e S.M., Via del Palazzo dei Papazzurri 70.**

Il Presidente illustra il progetto di fine lavori relativi al punto numero 1 all'ordine del giorno (acquisito con prot. n. 0309 del 09/04/2025) ed il parere della Commissione di Vigilanza come da verbale del 15.4.2025 che viene di seguito riportato:

“In data odierna la Commissione come da accordi con la proprietà ha eseguito il sopralluogo per la verifica del fine lavori. La verifica ha interessato sia il numero effettivo delle unità abitative realizzate, n. 7, la collocazione e l'ubicazione dei posti auto, sia di proprietà all'interno della proprietà, che quelle esterne nel numero di 7 per posti auto più 2 posti moto, la verifica inoltre delle piantumazioni all'interno della proprietà che corrisponde a quanto approvato nel progetto presentato. Pertanto la Commissione ritiene che può essere rilasciata l'attestazione di fine lavori previa stipula dell'atto d'obbligo così come da fac-simile allegato. Si richiede inoltre alla proprietà la presentazione dei nuovi tipi prot. 309/2025 del 9.04.2025 in un formato esteso in scala 1:100 per la corretta archiviazione presso il Consorzio.”

La commissione di vigilanza urbanistica suggerisce ovviamente che il fine lavori deve essere vincolato al progetto in scala 1:100, ritiene altresì di delegare il Presidente Caratelli alla procedura di fine lavori subordinata alla presentazione della documentazione mancante.

Il Presidente Caratelli propone dopo la consegna del progetto in scala 1:100 di riunire la commissione di vigilanza urbanistica e chiedere il parere definitivo per la chiusura del fine lavori. Sarà cura del Presidente Caratelli insieme alla Commissione di Vigilanza redigere ed acquisire l'atto d'obbligo, nei modi d'uso.

Il Consigliere Lijoi chiede di verbalizzare quanto segue:

“La C.d.V nella sua verbalizzazione, oltre ad aver proposto un fac simile di atto d'obbligo, ha chiesto che fossero forniti gli elaborati grafici finali al fine di avere congruenza con quanto realizzato e quanto depositato agli atti consortili.

Questo ultimo adempimento a ieri 27 maggio 2025 non era ancora stato fatto.

A mio avviso, l'atto d'obbligo approvato va sottoscritto dopo questo ulteriore adempimento.

Pertanto, il punto non è approvabile in quanto carente della documentazione richiesta dalla C.d.V.”

Il Consigliere Tucci chiede di verbalizzare quanto segue:

“A mio avviso se il progetto rispecchia quanto approvato dagli organi preposti, sia consortili che municipali, noi come consiglio possiamo solo prenderne atto, non credo spetti a noi "approvare" il fine lavori.

Ad ogni modo per quanto riguarda il caso specifico ritengo opportuno segnalare alcuni aspetti, che tra l'altro avevo già evidenziato ad alcuni membri della Commissione di Vigilanza a febbraio 2024:

È vero che sono stati realizzati 7 posti auto come previsto e come concordato con il Consorzio (progetto che risale al precedente consiglio) ma mi preme sottolineare che per realizzare tali posti ne sono stati eliminati almeno 4 già esistenti per cui il netto dei nuovi posti messi a disposizione non è 7, bensì 3.”

Prende la parola il consigliere Cocco e chiede alla segretaria Silvia Golotta di verbalizzare quanto segue:

“Presidente Caratelli purtroppo rilevo che, dopo mesi di assoluto silenzio in merito alle importanti problematiche che da lunghissimo tempo attendono soluzione, veniamo invitati ad esaminare ed approvare iniziative che, anche se opportune, non possono avere la priorità.

E' una cattiva gestione dei servizi!-

Comunque, prima di procedere all'esame e votazione dei punti all'o.d.g. sono costretto ad evidenziare per l'ennesima volta, che per un corretto funzionamento del c.d.a., il presidente dovrà mettere prioritariamente a disposizione tutta la documentazione relativa ai punti da trattare e, in particolare, la situazione contabile all'attualità e l'attestazione della relativa copertura finanziaria che, contrariamente a quanto detto nella convocazione, purtroppo fino ad oggi non conosciamo.

E' evidente che qualsiasi impegno di spesa lo potremo assumere soltanto se sussiste la posta contabilmente registrata nel bilancio di previsione.

Tanto premesso faccio presente al presidente che, è il Consiglio di Amministrazione l'organo competente, oltre che per la scelta di tutte le operazioni con budget di maggiore rilevanza, anche per le operazioni di localizzazione, per la scelta ed infine per le decisioni da assumere relativamente alla richiesta di impegno delle ditte a fornire la garanzia sulle forniture ed assicurare l'esecuzione dei lavori a regola d'arte.

Concludo, ripetendole ancora, che i miei sono suggerimenti concreti per un corretto funzionamento del c.d.a., e non cavilli procedurali”.

Il Consigliere D'Addio chiede di verbalizzare quanto segue:

“Sottolineo a tutto il CdA in risposta a quanto verbalizzato dal Consigliere Cocco che due punti (punto 3 e 4) all'ordine del giorno che ho proposto al Presidente di sottoporre all'attenzione del CdA sono stati condivisi per vie brevi con tutti i membri del Consiglio di Amministrazione in data 5.5.2025 e 14.05.2025, compresi i relativi preventivi.”

Il Consigliere Pesce chiede di verbalizzare quanto segue:

“Desidero sottoporre alla vostra attenzione un tema che ritengo cruciale per la buona gestione del nostro Consorzio: la trasparenza e la partecipazione nelle decisioni che comportano oneri di spesa. Ho appreso solo fortuitamente di alcune recenti operazioni, come l'acquisto di un nuovo gioco installato nel parco di Via di Torre gaia/Putignano e la dismissione di un aspiratore. Pur riconoscendo la potenziale necessità di tali interventi, la mia preoccupazione non riguarda il merito delle scelte, ma piuttosto le modalità di informazione e decisione.

È fondamentale che le decisioni del Consiglio di Amministrazione, che implicino costi per i Consorziati, siano frutto di un processo collegiale e di una condivisione preventiva delle informazioni. Questo è essenziale per una gestione più sinergica e per permettere a tutti noi di contribuire fattivamente alla gestione del Consorzio.

A tal fine, chiedo che, in futuro, ogni spesa che si intende sostenere venga preventivamente discussa e condivisa con tutti i Consiglieri.

Sono certo che accoglierete questa proposta con spirito costruttivo.”

Il Presidente Caratelli verbalizza quanto segue:

“A seguito del Bilancio Preventivo 2025 ritengo che le spese effettuate siano in linea con quanto è stato deliberato dall'assemblea, più precisamente l'anno 2025 ha visto per la prima volta il non aumento dei contributi consortili. Per quanto riguarda le singole spese c'è sempre un contatto con il commercialista Dott. Tranquilli il quale verificato le coperture il Presidente procede all'acquisto di attrezzature, manutenzione ..., come da delibere del CdA.”

Il Presidente Caratelli conclude il punto 1 dell'ordine del giorno, e chiede la delega per la conclusione della procedura di fine lavori del progetto di via del Palazzo dei Papazzurri 70.

Favorevoli: Presidente Caratelli, Consiglieri Pesce, Cocco, Tucci, D'Addio e Vicepresidente Sangiorgi Carone

Contrari: Consigliere Lijoi per quanto sopra esposto.

2. Approvazione evento antica Roma “Rivivi Via Labicana” e relativo impegno di spesa.

Il Consigliere Lijoi chiede di verbalizzare quanto segue:

“Alla data del 27 maggio 2025 ore 12:00 ho visionato la documentazione predisposta per il C.d.A. odierno; non c'era alcuna documentazione da esaminare contrariamente a quanto detto nella mail di convocazione che recita “tutta la documentazione è disponibile per la visione in segreteria, a partire da domani 22 maggio”.

Non sono quindi in condizione di poter decidere non avendo documentazione.

Chiedo inoltre al Presidente che ha sottoscritto la mail di convocazione, di rispettare quanto scritto e quindi di mettere il C.d.A. in condizione di decidere.”

Il Presidente Caratelli chiarisce al CdA di voler organizzare insieme a tutto il Consiglio un evento culturale in oggetto e chiede la delega di poter procedere all’organizzazione della manifestazione, che si terrà presumibilmente ad Ottobre 2025, con un impegno di spesa massima di 1.500,00 €.

Il CdA approva all’unanimità il punto 2 dell’ordine del giorno.

3. Approvazione preventivo per la raccolta delle pile esauste e posizionamento raccoglitori all’interno del Consorzio.

Il Presidente Caratelli illustra i preventivi ricevuti, ed esattamente:

- GREEN ARREDA – prot. 384/2025 del 5.5.2025
- ECOPLAST 2000 SAS – prot. 386/2025 del 5.5.2025

Il CdA approva all’unanimità il preventivo della società Ecoplast 2000 sas, per n. 2 contenitori da posizionare presso Piazza Pupinia ed il Parco di via Torre Gaia/angolo via Putignano, per € 564,66 oltre IVA.

4. Approvazione preventivo per il personale di supporto estivo per la pulizia delle strade (Agosto).

Il Presidente Caratelli illustra il Preventivo ricevuto dalla soc. SERVICE MAN SRLS (prot. 446/2025 del 21.5.2025) per il periodo di Agosto 2025 per l’importo di € 2.510,00 oltre IVA.

Il CdA approva all’unanimità il punto 4 dell’ordine del giorno.

5. Approvazione preventivo attrezzatura sportiva esterna da installare in uno parchi del Consorzio preferibilmente in via Gravina di Puglia 8 (Bilancio 2025 – 11B).

Il Presidente Caratelli illustra i preventivi ricevuti:

- TECHNOGYM – prot. 448/2025 del 21.5.2025
- GEA SRL – prot. 457/2025 del 27.5.2025 – Fuori budget.
- SKYFITNESS – prot. 462/2025 del 28.5.2025

Il Consigliere Lijoi chiede di verbalizzare quanto segue:

“Premessa

Per le attrezzature dei parchi è prevista una posta di bilancio

- Punto 7b fornitura attrezzatura parchi € 8.000

Chiedo al Presidente di conoscere se questi fondi sono stati utilizzati e se sì chi ha autorizzato cosa acquistare ed eventualmente dove posizionare l’attrezzatura acquistata;

il bilancio prevede “quanto” e non cosa (tipo di acquisto) e dove che credo siano di esclusiva competenza del C.d.A.

La dimostrazione di quanto asserito è che l’odg odierno pone all’approvazione del cda il preventivo per l’acquisto di una “attrezzatura sportiva”.

Constato che è stato messo nel parco di Via Putignano un nuovo gioco che a mio avviso, da un punto di vista “strutturale”, è poco adatto ad un utilizzo pubblico.

Nel merito del punto non condivido l’acquisto di detta “attrezzatura sportiva” in quanto non prevista in bilancio, non riveste carattere di urgenza e di necessità ed è sicuramente rinviabile.

Il ricorso al capitolo di spesa 11B – *Fondo rischi da finanziarsi con monetizzazione posti auto per impreviste opere non suscettibili di esatta valutazione* per € 11.000 è un fondo che non può essere

utilizzato, a mio avviso, per l'acquisto di una attrezzatura sportiva in quanto detta fattispecie non si configura come "un'opera imprevista non suscettibile di esatta valutazione".

Una attrezzatura sportiva (attrezzo sportivo) non è certamente "un'opera imprevista non suscettibile di esatta valutazione". Dette fattispecie sono in realtà correttamente previste in bilancio alla posta 7b.

Mi trovo inoltre in disaccordo con quanto risposto via mail dal nostro consulente al presidente (ha risposto che l'operazione è possibile) e chiedo alla commissione di garanzia e ai revisori dei conti di acquisire gli atti e pronunciarsi in merito.

Chiedo altresì che la risposta formale (mail) sia pubblicata unitamente al presente verbale.

Nella sostanza l'attrezzatura sportiva che si propone di acquistare è, a mio avviso, non adatta ad un parco giochi utilizzato prevalentemente da bambini/adolescenti trattandosi di anelli e sbarre dedicata invece a ragazzi/adulti come si evince dalle foto allegate all'unico preventivo.

È buona prassi di corretta e trasparente gestione avere almeno due/tre preventivi per un confronto delle offerte.

Per quanto detto mi trovo in disaccordo e se il punto verrà posto in votazione, il mio voto sarà contrario."

Il Presidente Caratelli verbalizza quanto segue:

"L'attrezzatura sportiva professionale all'aperto è stata richiesta diverso tempo fa, dopo aver accuratamente recuperato molte morosità ed entrate straordinarie che ci consentono di investire per migliorare la vita dei Consorziati".

A tal proposito il Presidente Caratelli rappresenta che prima di fissare l'ordine del giorno è stato chiesto un parere al Commercialista Dott. Tranquilli, che si riporta qui di seguito".

"Gentile Augusto,

in relazione alla Tua richiesta , Ti rappresento che la spesa per l'attrezzatura sportiva può essere senz'altro attribuita (e quindi prelevata) dal capitolo di spesa indicato nel bilancio di previsione 2025 come "Spese imprevedute per opere non suscettibili di esatta valutazione" peraltro capiente rispetto all'esborso finanziario.

Tuttavia segnalo che trattandosi dell'acquisto di una attrezzatura (bene durevole) che non esaurirà il proprio utilizzo in un unico esercizio, l'impatto economico di tale "investimento" sul bilancio di esercizio 2025 sarà pari al 20% della spesa , ovvero pari alla quota di ammortamento che verrà imputata nel conto economico. Naturalmente le altre quattro quote impatteranno nei successivi esercizi.

Nel mentre rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento, colgo l'occasione per inviarti un cordiale saluto.

Fulvio"

Inoltre il Dott. Tranquilli si è reso disponibile ad un confronto con i Revisori dei Conti se quest'ultimi lo riterranno opportuno.

La voce di Bilancio Preventivo 2025 da cui verranno prelevati questi fondi è la 11B, pertanto l'importo di € 9.504,29 iva inclusa del preventivo della soc. TECHNOGYM (prot. 448/2025 del 21.5.2025) risulta capiente.

Saranno a carico del Consorzio i piccoli lavori edili.

Il Presidente Caratelli pone a votazione il punto 5 dell'ordine del giorno.

Favorevoli al preventivo Technogym: Consiglieri Tucci, D'Addio, Vicepresidente Sangiorgi Carone e Presidente Caratelli.

Contrari: Consiglieri Cocco, Lijoi e Pesce.

Il CdA approva a maggioranza il punto 5 dell'ordine del giorno.

6. Approvazione preventivo soc. M&P per collegamento elettrico nel Parco di Piazza Pupinia, necessario per lo svolgimento e messa in sicurezza delle attività ludiche e culturali, relative solo per il Consorzio di Torre Gaia.

Il Presidente Caratelli illustra il preventivo della soc. M&P IMPIANTI SRL – prot. 437/2025 del 20 maggio 2025.

Il Consigliere Lijoi chiede di verbalizzare quanto segue:

“C’è un solo preventivo; prima di procedere credo che sia necessario acquisire altri preventivi. Per detto motivo, pur non essendo contrario all’intervento, non posso votarlo; chiedo pertanto che il punto sia riproposto supportandolo da altri preventivi”.

Il Consigliere Cocco esce alle ore 20.02.

Il Consigliere Tucci chiede di verbalizzare quanto segue:

“Speravo di vedere alcuni membri del Cda fare un passo indietro alla luce della sentenza che oggi è stata notificata via email dall’Avv Cancrini, che di fatto, rende nullo lo Statuto in essere, che è stato applicato in maniera impropria dal 2017! Che succederà ora?

Eppure nonostante ciò prendo atto che sono più agguerriti che mai facendo ostruzionismo immotivato. Ricordo a tutti che l’unico obiettivo del CdA dovrebbe essere quello di operare per il bene del Consorzio e di tutti noi Consorziati lasciando da parte attriti e problematiche che dovrebbero rimanere fuori dalla porta”.

Il Consigliere Lijoi, condivide quanto asserito dal Consigliere Tucci, circa l’obiettivo che tutti i consiglieri dovrebbero operare per il bene del Consorzio; non condivide l’osservazione attinente la sentenza in quanto non pertinente ai lavori dell’attuale Consiglio di Amministrazione che in via informale ha concordato di esaminare la sentenza per i successivi provvedimenti che possono o debbano essere presi.

Favorevoli all’approvazione del preventivo: Presidente Caratelli, Consiglieri D’Addio, Tucci, Pesce, Vicepresidente Sangiorgi Carone.

Contrari: Consigliere Lijoi.

Il CdA approva a maggioranza il punto 6 dell’ordine del giorno

Alla luce di quanto sopra esposto il Presidente Caratelli alle ore 20.14 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente

F.to Augusto Caratelli

Il Segretario

F.to Silvia Golotta

I Consiglieri:

Antonio Cocco

Giuseppe Lijoi

Mario Pesce

Vincenzo D’Addio

Sangiorgi Carone Francesca

Tucci Valerio

Per la Commissione di garanzia:

Girolamo Cottone

Antonio Manfrida