

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2025, il giorno 24 luglio 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. **Ratifica variazione orario dipendente L.B. e proroga contratto di tipo intermittente a tempo determinato del Signor S.S.;**
2. **Approvazione preventivo per la pulizia e rimozione oggetti vari del Centro Sportivo;**
3. **Approvazione preventivo ampliamento cancello parco di Piazza Pupinia per accesso mezzi per la manutenzione del tetto della sede del Consorzio e degli alberi di alto fusto;**
4. **Approvazione abbattimenti di n. 2 alberature di via di Valle Alessandra 31/a (proprietà A.B.) e di n. 2 alberature di via di Valle Alessandra 28 (proprietà Cond. Via V. Alessandra)**
5. **Approvazione addendum al Regolamento del Consorzio di Torre Gaia, relativo al versamento del deposito cauzionale di € 600,00, a seguito di abbattimento di alberi di alto fusto (Cap. II art. 4 dello Statuto – PIANTAGIONI – pag. 19);**
6. **Approvazione Convocazione assemblea straordinaria, data e fissazione ordine del giorno (Centro Sportivo);**
7. **Approvazione preventivo relativo alla consulenza giuridico legale sulla sentenza della Corte d'Appello n. 2625/2025, reintroduzione al vecchio Statuto, Ed. 2007 con aggiornamento ottobre 1998.**

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: il Presidente Girolamo Cottone e il commissario Della Rocca Angelo.

c) per i Revisori dei Conti: nessun presente

d) per la Commissione di Vigilanza urbanistica: *Antonio Caschetta, 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 Loredana Biasciucci, e alle ore 17.16

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. **Ratifica variazione orario dipendente L.B. e proroga contratto di tipo intermittente a tempo determinato del Signor S.S.;**

Il Presidente Caratelli comunica che dal 01 Agosto 2025 inizierà il periodo di maternità della Signora A.T. fino al Febbraio 2026 e la stessa sarà sostituita dalla Signora L.B. Nel ringraziare per la disponibilità la signora L.B. il contratto in particolare verrà esteso temporaneamente in termini di legge per le ore necessarie allo svolgimento delle attività di ufficio fino al rientro della signora A.T. Per il Signor S.S. addetto alla manutenzione del Consorzio si rende necessaria la proroga del contratto di tipo intermittente a tempo determinato per proseguire l'opera di messa in sicurezza del Consorzio di Torre Gaia segnaletica orizzontale e verticale, decoro urbano muri, pali, sistema inaffiamento, tombini ecc.

-variazione orario di lavoro per la dipendente L.B. prot.603 del 17/07/2025

-proroga contratto intermittente t.d. di S.S. prot.454/25 del 26/05/2025 con relativa copertura nella relativa voce di bilancio 2025

Il Cda approva all'unanimità.

2. Approvazione preventivo per la pulizia e rimozione oggetti vari del Centro Sportivo;

Il Presidente Caratelli comunica che per procedere all'inizio dell'iter di gare per la ristrutturazione edilizia e per la conduzione del centro sportivo si rende necessario la rimozione di tutti i materiali presenti che sono stati fotografati, eccetto i calcinacci che saranno rimossi dalla ditta che eseguirà i lavori e due piccole apparecchiature mediche che saranno rimosse da Ama o società certificate alla rimozione.

Il Presidente Caratelli illustra i preventivi ricevuti:

- Ditta Bagaglini Trasporti del 14/07/2025 pari a € 27.500,00+iva ns. prot. 0593 del 15/07/2025
- Intereco del 17/05/2024 € 25.000+iva

Il consigliere Cocco dichiara: *Presidente Caratelli, purtroppo come al solito continua illegittimamente ad inserire punti all'odg omettendo sistematicamente la messa a disposizione del Consiglio ogni dettagliato elemento informativo, inclusi ovviamente anche e soprattutto gli elaborati tecnici, perché possa deliberare in modo consapevole e informato. Chiedo formalmente chiarimenti sulla autonoma disposizione di lavori che, tra l'altro non hanno specifica copertura in bilancio. Sappia che molte delibere che ha fatto, e che sono state contestate perché ritenute viziate, consentendo tra l'altro di avanzare richiesta revoca del suo incarico.*

Il CdA all'unanimità rinvia il punto 2 al prossimo Cda a settembre, per approfondimenti sui preventivi presentati.

3. Approvazione preventivo ampliamento cancello parco di Piazza Pupinia per accesso mezzi per la manutenzione del tetto della sede del Consorzio e degli alberi di alto fusto;

Il Presidente Caratelli comunica che a seguito di verifiche all'esterno della sede del Consorzio in particolare nel giardino di Piazza Pupinia si rende necessaria la modifica del cancello di ingresso al parco per consentire l'entrata di eventuali mezzi per la riparazione del tetto o per le potature degli alberi.

Preventivi pervenuti:

- TETI VITO – prot. 0563/2025 del 08.07.2025 pari a € 2.020+iva
- TORRESPACCATA ALLUMINIO – prot. 0531/2025 del 24.06.2025 pari a € 1.000+IVA

Il Presidente Caratelli pone a votazione il punto 3 dell'ordine del giorno.

Il CdA all'unanimità rinvia il punto 3 al prossimo Cda a settembre, per approfondimenti sui preventivi presentati dando la delega al consigliere D'Addio.

4. Approvazione abbattimenti di n. 2 alberature di via di Valle Alessandra 31/a (proprietà A.B.) e di n. 2 alberature di via di Valle Alessandra 28 (proprietà Cond. Via V. Alessandra)

Il Presidente Caratelli comunica che a seguito dell'analisi della commissione di vigilanza urbanistica la stessa esprime parere favorevole all'abbattimento degli alberi come da relazione dell'agronomo Dottor M.S. e le relative nuove piantumazioni ricordando al Cda di approvare il deposito cauzionale da inserire nel regolamento di cui al punto 5 dell'odg.

Relazione commissione vigilanza del 05/07/2025 abbattimenti di n. 2 alberature di via di Valle **Alessandra 31/a** (proprietà A.B.) **prot. 481/25**: *“la commissione avendo esaminato la relazione tecnica dell’agronomo Massimo Saccomando e vista l’autorizzazione del dipartimento Tutela Ambiente del Comune di Roma all’abbattimento di 2 esemplari arborei, 1 cedrus deodara e 1 pinus pinea e il conseguente reimpianto entro dicembre 2025 di 2 liquidambar styraciflua. La commissione non ha nulla da eccepire e quindi approva la richiesta”*. Acquisito prot. 602/25 del dipartimento Tutela Ambiente del Comune di Roma per il cambio prescrizione esemplari da liquidambar styraciflua in n.2 Cupressus sempervirens.

Il Cda approva all’unanimità per il rilascio del nulla osta.

- Relazione commissione vigilanza del 05/07/2025 abbattimenti di n. 2 alberature di via di Valle **Alessandra 28** (proprietà Cond. Via V. Alessandra) **prot.480/25**

“la commissione esaminata la documentazione “autorizzazione abbattimento” del dipartimento Tutela Ambiente del Comune di Roma e vista la relazione tecnica del perito agronomo Massimo Saccomando, non ha nulla da eccepire e quindi approva la richiesta di abbattimento con particolare attenzione alla ripiantumazione entro dicembre 2025 così come stabilito nell’autorizzazione del Dipartimento”

Il Cda approva all’unanimità per il rilascio nulla osta.

5. Approvazione addendum al Regolamento del Consorzio di Torre Gaia, relativo al versamento del deposito cauzionale di € 600,00, a seguito di abbattimento di alberi di alto fusto (Cap. II art. 4 dello Statuto – PIANTAGIONI – pag. 19);

Il Presidente Caratelli comunica che a seguito della re-introduzione del precedente statuto disposto dalla Corte di Appello di Roma, si rende necessario aggiungere al regolamento statutario la parte relativa al deposito cauzionale per l’abbattimento delle alberature e nuove piantumazioni, per € 600,00 ad ogni albero abbattuto.

Il Cda dopo ampia discussione propone di innalzare il deposito cauzionale ad € 1.000,00.

In rif. al Cap. II Art.4 dello statuto-Piantagioni a pag.19, per ogni albero abbattuto, il Consorziato dovrà versare a titolo di deposito cauzionale la somma di € 1.000,00 a tutela della protezione ambientale fino al reimpianto di un albero altezza minima ca. mt. 4 circonferenza del fusto cm.18/20

Viene fatto un addendum **all’art. 6 del regolamento del consorzio di Torre Gaia pag. 26** con l’introduzione del deposito cauzionale di € 1.000,00 per ogni albero abbattuto a tutela della protezione ambientale fino al reimpianto di un nuovo albero.

Successivamente al reimpianto l’importo sarà restituito al consorziato

Il Presidente Caratelli pone a votazione il punto 5:

Contrari: Cons. Lijoi motivata da dubbi sull’articolato da applicare a tale deposito cauzionale e sulle competenze decisionali.

Favorevoli: Caratelli, Tucci, D’Addio, Sangiorgi Carone

Astenuti: Cons. Pesce, Cocco

Il Cda approva a maggioranza il punto 5 e l’importo di € 1.000, quale deposito cauzionale.

6. Approvazione Convocazione Assemblea Straordinaria, data e fissazione ordine del giorno (Centro Sportivo);

Il Presidente Caratelli illustra la procedura del punto 6 all’odg. a seguito del lavoro svolto da parte dei nostri esperti di urbanistica, che ringrazio Arch. Testa F. Arch., Testa G., Ing. Severini, Ing. Rossini, Geometra Caschetta, che in collaborazione con i colleghi della Società Revalo Spa hanno definito il progetto esecutivo e il computo metrico che ci consentirà di fissare un incontro con gli eventuali istituti del credito come da delibera del Giugno 2024.

La bozza dell’odg dell’assemblea viene discusso e votato in questa sede per consentire a tutte le parti interessate di partecipare alle gare. Il Presidente Caratelli propone al fine di valutare le offerte tecnico-economiche di nominare una commissione tecnica composta dalle stesse persone che hanno gentilmente collaborato alla stesura del progetto definitivo e dai membri del Cda.

Il Presidente Caratelli, analizzato i tempi di gara e di erogazione del mutuo propone che l’assemblea venga svolta a partire da Venerdì 26 Settembre 2025 ore 19,00.

Di seguito bozza Odg Assemblea:

- a. **Presentazione progetto esecutivo Centro Sportivo**
- b. **Approvazione modifica statuto relativo all'accesso controllato al Consorzio di Torre Gaia, di persone non consorziate che si recheranno al Centro Sportivo, in particolare si chiede di modificare l'Articolo 10 Parte II Pagina 21 dello statuto). L'eventuale delibera di approvazione sarà trasmessa alla giunta delle Regione Lazio**

Il consigliere Cocco ribadisce che la mancata messa a disposizione del Cda di ogni dettagliato elemento informativo, inclusi ovviamente anche e soprattutto gli elaborati tecnici, perché possa deliberare in modo consapevole. Pertanto il punto non può essere messo in discussione.

Il consigliere Lijoi chiede di verbalizzare quanto segue: "Nonostante che la convocazione del cda datata 16/07/2025 riporta in calce che tutti i documenti relativi ai punti all'odg sono disponibili in segreteria constata e contesta che questa affermazione non risponde al vero in quanto in data 23/07/2025 si è recato in segreteria e non ha trovato riscontro della documentazione di cui al punto 6, in particolare il progetto definitivo che dovrà essere sottoposto all'attenzione dei consorziati. Osserva altresì che la commissione di vigilanza, organo tecnico di consulenza del cda, non ha esaminato né verbalizzato sul progetto definitivo in quanto non ancora sottoposto alla loro attenzione."

Il Presidente Caratelli dichiara che lo sforzo profuso dalla commissione di vigilanza, dai consiglieri tutti per far ripartire il centro sportivo da più di cinque anni in condizione di abbandono e di degrado, ritiene questa missione complessa, difficile sotto tutti i punti di vista, possa dare rilancio alla vita sociale del Consorzio di Torre Gaia, oltre a valorizzare gli immobili sul territorio.

Il Presidente Caratelli rappresenta ai consiglieri che "per fissare la possibile data per l'esame ed approvazione da parte dell'assemblea dei seguenti punti all'o.d.g. ha effettuato gli opportuni controlli dei termini statutari e quindi propone di convocare l'Assemblea straordinaria del Consorzio nei locali interni della Parrocchia Santa Maria Causa Nostrae Laetitiae Villaggio Breda ingresso da Grotte Celoni e/o, eventualmente in altro luogo che sarà opportunamente comunicato, per il giorno 17 settembre 2025 alle ore 23,00 in prima convocazione e il giorno 18 settembre 2025 alle ore 19,00 in seconda convocazione.

Punti o.d.g. Assemblea

- a. **Presentazione progetto esecutivo Centro Sportivo**
- b. **Approvazione modifica statuto relativo all'accesso controllato al Consorzio di Torre Gaia, di persone non consorziate che si recheranno al Centro Sportivo, in particolare si chiede di modificare l'Articolo 10 Parte II Pagina 21 dello statuto). L'eventuale delibera di approvazione sarà trasmessa alla giunta delle Regione Lazio**

I consiglieri Lijoi e Pesce dichiarano quanto segue: non sono d'accordo nel sottoporre il punto 2 dell'odg all'att.ne dei consorziati in quanto sono convinti che il centro sportivo deve essere dei consorziati e non deve essere orientato al business che qualora entrasse in sofferenza farebbe ricadere tutti gli oneri conseguenti ai consorziati.

Il consigliere Cocco ribadisce che la convocazione è viziata e la discussione è nulla.

Il Presidente Caratelli pone a votazione il punto 6

Favorevoli: cons. Tucci, D'Addio, vicepresidente Sangiorgi Carone, Caratelli

Contrari: cons. Cocco, Pesce, Lijoi

Astenuti:

Il Cda approva il punto 6 all'odg a maggioranza.

- 7. **Approvazione preventivo relativo alla consulenza giuridico legale sulla sentenza della Corte d'Appello n. 2625/2025, reintroduzione al vecchio Statuto, Ed. 2007 con aggiornamento ottobre 1998.**

VERBALIZZAZIONE DEL PRESIDENTE AUGUSTO CARATELLI

PUNTO N. 7 ODG – STATUTO 2017 ANNULLATO

Il Presidente Caratelli illustra la propria posizione circa la sentenza della Corte di Appello di Roma e chiede al Cda di non procedere nella esecuzione del parere a pagamento all'Avvocato L.P. per l'eventuale ricorso in Cassazione circa l'annullamento dello Statuto del Consorzio di Torre Gaia Edizione 2017 per due motivi, in particolare:

1) La Corte di Appello di Roma ha riallineato il profilo giuridico del Consorzio di Torre Gaia obbligandoci nel caso di modifica dello statuto a trasmettere la delibera assembleare alla giunta della Regione Lazio per la visione ed attendere 60 giorni di silenzio/assenso.

2) La Corte di Appello di Roma ha condannato il Consorzio di Torre Gaia al pagamento delle spese legali (circa Euro 25.000,00). L'ultimo ricorso possibile da parte del Consorzio di Torre Gaia è ricorrere in ultimo in Cassazione entro il 01 Dicembre 2025 con il pericolo di una ulteriore sentenza negativa che potrà arrivare tra circa 5 anni con ulteriori spese legali di circa Euro 25.000,00 e la possibile trasformazione del Consorzio di Torre Gaia in associazione non riconosciuta annullando di fatto lo statuto del Consorzio di M.F. di Torre Gaia e creando non pochi problemi per i "Quorum" assembleari. In conclusione il Presidente Caratelli comunica che anche il Signor E.T. potrà ricorrere in Cassazione, perché non soddisfatto della sentenza della Corte di Appello di Roma. Il Presidente Caratelli saggiamente propone quanto segue:

1) Rinuncia di entrambi le parti a ricorrere in Cassazione attraverso un Atto Privato bilaterale.

2) A questo punto rimarrebbe in capo al Consorzio di Torre Gaia soltanto l'obbligo nel caso di modifica dello statuto di trasmettere la delibera alla giunta Regionale del Lazio, ma affermato il principio che le maggioranze di convocazione e di deliberazione delle assemblee che modificano lo statuto sono soggette alle norme Statutarie e non quelle del Codice Civile.

3) Nel caso si arrivasse alla delibera del Cda per la richiesta in Cassazione la delibera dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'assemblea dei Consorziati.

Il Presidente del Consorzio di M.F. di Torre Gaia Augusto Caratelli

Il consigliere Cocco dichiara: sono venuto a conoscenza che il 9 luglio scorso è stata notificata nei modi e termini dovuti la sentenza n. 2625, resa dalla Corte di Appello di Roma in data 29.4.2025 e che conseguentemente il ricorso dovrà essere proposto entro l'8 ottobre 2025, chiedo al Presidente Caratelli perché ha ommesso di dare l'immediata dovuta informazione al c.d.a ed ai consorziati.

-Visto l'esito del giudizio recante R.G. n. 7172/2019 tra il Consorzio di Miglioramento Fondiario Di Torre Gaia ed il Sig. E. T. (Sentenza n. 2625, resa dalla Corte di Appello di Roma in data 29.4.2025);

-Visto che il presidente Caratelli non ha ritenuto doveroso ed ha ommesso di informare in merito, sia il c.d.a e sia i consorziati, sulle determinazioni della Corte d'Appello ed acquisire con urgenza il parere del Consiglio di Amministrazione;

-Considerato come detto in premessa, che il 9 luglio scorso era stata notificata la suddetta sentenza, e che, conseguentemente l'eventuale ricorso dovrebbe essere proposto entro e non oltre il giorno otto ottobre 2025;

-Accertata la necessità e l'urgenza di deliberare in merito alla possibilità di presentare ricorso in Cassazione avverso la determinazione assunta dalla Corte di Appello, bisognava acquisire prima della delibera, un dettagliato parere legale, (come rappresentato nelle note inviate al Presidente da noi consiglieri Cocco, Lijoi e Pesce), per mettere il consiglio in condizione di esprimere le opportune determinazioni;

-Considerato che il Presidente Caratelli fino ad oggi non lo ha ritenuto necessario pur essendo a conoscenza dell'urgenza della pratica da trattare, lo abbiamo chiesto noi ed acquisito preventivamente, il 18 luglio scorso dall'avv. A. Cancrini, per l'opportuna consultazione;

Tanto premesso propongo, in alternativa, l'urgente convocazione dell'assemblea Straordinaria per deliberare per competenza - entro i termini congrui- nel rispetto dei tempi di preavviso statutario o, in difetto, entro trenta giorni dalla presente, ai sensi delle disposizioni generali di legge, di proporre il relativo ricorso in Cassazione e la nomina dell'avvocato al quale affidare l'incarico.

In assenza di riscontro nei termini previsti mi riservo ogni azione sia in tutela dei miei diritti sia dei tanti consorziati che già l'hanno manifestata e, ovviamente di tutti i consorziati

Il Presidente Caratelli verbalizza quanto segue: L'amministrazione del Consorzio di T.G. è venuta a conoscenza della pubblicazione della sentenza della Corte d'appello di Roma in data 28 maggio 2025 e trasmessa il 29 maggio ai componenti del Cda e alla Commissione di garanzia. Inoltre il Presidente Caratelli ha diffuso attraverso il sito internet, il led wall, newsletter (n.15 del 30/05/2025), la

comunicazione di inefficacia della delibera assembleare del 07/04/2017 e conseguente annullamento della modifica dello statuto consortile ed.2017.

Il Presidente Caratelli ha subito messo in atto la sentenza della Corte di Appello di Roma e chiunque può, a richiesta visionarne il contenuto. In particolare la Corte ha dichiarato inefficace la delibera perché l'amministrazione 2017 non ha provveduto a comunicare alla Regione Lazio la delibera stessa.

Il preventivo relativo alla consulenza giuridico legale sulla sentenza della Corte d'Appello n. 2625/2025, reintroduzione al vecchio Statuto, Ed. 2007 con aggiornamento ottobre 1998, ricevuto dall'Avv. L. P., prot.513 del 16/06/2025 è pari a € 3.500,00 oltre iva e accessori di legge.

Il Presidente Caratelli pone a votazione il punto n.7

Contrari: Caratelli

Favorevoli: Sangiorgi Carone, Pesce, D'Addio, Cocco, Lijoi

Astenuti: Tucci

Il punto 7 all'o.d.g. è approvato a maggioranza.

Il Cda chiede il rilascio del parere entro il 7 agosto 2025

Alla luce di quanto sopra esposto il Presidente Caratelli alle ore 21.05 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente

F.to Augusto Caratelli

Il Segretario

F.to Loredana Biasciucci

I Consiglieri:

Antonio Cocco

Giuseppe Lijoi

Mario Pesce

Vincenzo D'Addio

Sangiorgi Carone Francesca

Tucci Valerio

Per la Commissione di garanzia:

Girolamo Cottone