

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2025, il giorno 21 ottobre alle ore 17,15 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 BILANCIO PREVENTIVO 2026
2. APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2024
3. APPROVAZIONE CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DEI CONSORZIATI, DEFINIZIONE DATA E ORDINE DEL GIORNO.

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 e Valerio Tucci
- b) **assente giustificato:** Vincenzo D'Addio.
- c) **per la Commissione di Garanzia:** Antonio Manfrida, Angelo Della Rocca, Claudio Regoli
- d) **assente giustificato:** Girolamo Cottone.
- e) **Per i revisori dei Conti:** Grazia Bandiera

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 17,20

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 BILANCIO PREVENTIVO 2026

Il Presidente Caratelli dopo aver illustrato e distribuito il Bilancio di Previsione 2026 ritiene di precisare quanto segue:

1. Il Bilancio prevede un piccolo aumento per l'anno 2026 per i Consorziati dello 0,55% necessario per un arrotondamento.

Il consigliere Cocco Antonio chiede di verbalizzare quanto segue:

“Presidente Caratelli rilevo che procede, ancora in modo del tutto ingiustificato ed incomprensibile, ad inviarci le convocazioni di consiglio non curandosi di informarci almeno sinteticamente, sulle determinazioni che siamo chiamati a prendere; poi, per nascondere l'imbarazzo, contesta disinvoltamente i rilievi che facciamo.

L'odierno ordine del giorno al primo punto prevede l'approvazione del bilancio preventivo 2026 e non quello consuntivo 2024. Dovrebbe esserle noto che l'approvazione del consuntivo è il primo atto formale che chiude l'esercizio dell'anno precedente. Pertanto dai risultati che emergerebbero dal consuntivo dovrebbe essere discusso il bilancio preventivo.

Leggendo le bozze, che ha inviato in allegato alla convocazione, emerge la inesattezza dell'esposizione dei conti. - Ad esempio evidenzio "nel conto economico -ricavi-" i proventi straordinari dal fondo oneri di urbanizzazione. Detto contributo è utilizzabile per le opere di urbanizzazione ed altre infrastrutture consortili già realizzate. Quindi proventi non utilizzabili nella gestione ordinaria. Quindi è errata la chiusura del bilancio che evidenzia un utile di € 83.700 circa e non, come è ovvio, invece la passività di circa 128.000 !!!).E ancora, sono riportati oltre € 2000 per spese di ristorazione e di rappresentanza- Non dovute, scarsamente documentate e mai effettuate da quando è stato costituito il Consorzio. Chiedo al riguardo di visionare tutti gli scontrini contabili.

Tanto premesso ne consegue che diventa impossibile nel breve tempo disponibile, procedere all'esame dettagliato dei documenti contabili che dovrebbero esserci messi a disposizione per valutare la dovuta obiettiva determinazione da assumere. Come dovrebbe ricordare per tali ovvi motivi avevo inviato con molti giorni di anticipo la specifica richiesta via sms "consiglio di amministrazione" di fornire a tutti la documentazione da visionare ed esaminare. Come al solito nessun riscontro !

Concludo invitando il presidente a mettere con immediatezza a disposizione di tutto il consiglio ogni utile documento contabile e convocare una nuova riunione per la necessaria discussione ed approvazione. Intanto impugno la bozza del consuntivo 2024 – e ovviamente- anche del preventivo 2026 e mi dissocio da ogni eventuale conseguenza legale amministrativa che può emergere dall'approvazione e che restano a totale carico di coloro che approvano.

Il Presidente Augusto Caratelli evidenzia quanto segue dopo le dichiarazioni del consigliere Cocco. Ricordo al consigliere Cocco che siamo un Consorzio no profit e che l'avanzo di gestione può essere riportato nel bilancio dell'anno successivo.

In particolare la buona amministrazione ha prodotto un avanzo di gestione di € 83.719,00 che consentirà di non aumentare seppur di una minima, minima percentuale dello 0,55%. Ciò consentirà di mantenere inalterati i servizi di qualità che fino ad oggi questa amministrazione ha erogato con grande soddisfazione, e pertanto ritengo che questo bilancio preventivo venga votato dall'assemblea dei consorziati.

Il consigliere Antonio Cocco alle ore 17,36 esce dal consiglio.

Il consigliere Lijoi verbalizza quanto segue:

Era stato chiesto al Presidente con mail in anticipo sulla convocazione del C.d.A. di fornire la documentazione a supporto dei bilanci da approvare; ciò per consentire un esame puntuale ed arrivare ad una votazione convinta.

La documentazione non è stata fornita; è stato in vero indetto un incontro informale per esaminare i bilanci.

Poiché ritengo che i bilanci siano i documenti più importanti del Consorzio, il loro esame non può esaurirsi ad un incontro informale ma ha necessità di una analisi puntuale e più approfondita con i documenti a supporto.

Approvazione Bilancio Preventivo 2026 (confronto con il bilancio 2025) e bilancio consuntivo 2024 I documenti allegati alla mail di convocazione più che bilanci sono scritture contabili.

Contributi consortili: (bil.prev. 2026)

c'è una riduzione del 10,91% legata a “contributi straordinari che passano da € 114. 000 a € 0
I contributi per oneri di urbanizzazione spariscono dal bilancio di previsione come entrate ordinarie.

Viene esposta al punto 2f un avanzo di gestione di € 83.719-

*Questa esposizione a mio avviso non è corretta in quanto detto avanzo nasce dall'aver inserito nel consuntivo 2024 quali **proventi straordinari** € 211.685,15 che sono **oneri di urbanizzazione** non da imputare alla contabilità ordinaria.*

*Quanto asserito trova riscontro nello statuto consortile che all'art. 7 capo 2° - contributi definisce il **contributo straordinario speciale** e lo finalizza ad opere di urbanizzazione ed altre infrastrutture consortili e non per far fronte a spese ordinarie.*

*Di fatto la contabilità 2024 si chiude con un disavanzo di **€ 127.965,17** e non con un avanzo di € **83.719,98***

Si stanno spendendo entrate straordinarie speciali derivanti da oneri di urbanizzazione per far fronte a spese ordinarie e tutto questo per dire ai consorziati che la rata non aumenta; Il fondo rischi di € 531.272,18 è fermo.

Centro sportivo:

sul consuntivo 2024 leggo alla voce 78.01.13 “Consulenze afferenti diverse” di € 48.080,00 – Sono la prima parte delle spese di progettazione del centro sportivo?

Sul previsionale 2025 sono postati € 42.000 ma già consuntivati € 46.000 e previsti per il 2026 altri € 20.000.

Il centro sportivo sta costando di progettazione al momento € 110.080 euro

E questo in contrasto con quanto deliberato dall'assemblea straordinaria che ha approvato la spesa del centro sportivo a 1.4-1.6 milioni di euro a costo “0” per i consorziati

Al momento l'importo di € 110.080 è diverso da 0 e questo solo per la progettazione

Constato infine che, a mia memoria, per la prima volta, compaiono nel conto economico 2024 spese di viaggio e di rappresentanza che non erano contemplate nel bilancio di previsione 2024 e non mi risulta essere mai state avallate dal C.d.A.

Per dette macro-motivazioni ed in particolar modo per l'impostazione di imputare e utilizzare “Ricavi straordinari” derivanti da oneri di urbanizzazione e monetizzazione posti auto per sostenere spese ordinarie, non posso approvare il consuntivo 2024 e la previsione per il 2026.

Mi dissocio da conseguenze di tipo amministrativo-legale-penale che possono scaturire dall'approvazione di detti documenti restando in capo dette responsabilità solo ed esclusivamente a chi eventualmente li approva.

Chiedo inoltre al presidente se trova applicazione la L.R. 4/1984 e s.m.i. che all'art. 28 punto 2c chiede di sottoporre alla ‘approvazione della regione “.... La gestione contabile”. così come disposto dalla recente sentenza della Corte di appello di Roma in merito.

Prendo atto che a richiesta di esplicitare le voci citate il Presidente comunica che le fornirà al relativo punto all'o.d.g.

Il Presidente Caratelli ricorda al cons. Lijoi che il punto 1 all'o.d.g. trattasi di bilancio preventivo e non consuntivo, e comunica al cons. Lijoi che siamo un consorzio no profit e pertanto l'avanzo di gestione come si evidenzia nel bilancio di previsione, che sarà approvato dall'assemblea dei consorziati, notoriamente viene trasferito sul bilancio dell'anno successivo. Pertanto ribadisce che se sarà approvato dai consorziati, gli stessi non avranno aumenti se non minimi dello 0,55%.

Verbalizzazione della vice presidente Sangiorgi F. Carone e del consigliere V. Tucci.

“vista l'assenza giustificata dell'ultimo minuto del cons. V. D'Addio, chiediamo di spostare il C.d.A. alla prossima settimana. Auspichiamo un rapido incontro informale del C.d.A. nei prossimi giorni, alla presenza

del Dr. commercialista F. Tranquilli e solo successivamente convocare un nuovo C.d.A., alla presenza di tutti i membri del consiglio”.

Nonostante il Presidente Caratelli abbia fornito tutta la documentazione necessaria per esprimere un voto sul bilancio di previsione, la vice presidente Sangiorgi F. Carone e il cons. V.Tucci chiedono un rinvio per approfondimenti a cui si associano i cons. M. Pesce e G. Lijoi.

Alla luce di quanto sopra esposto il Presidente Caratelli rinvia il C.d.A. alla data presunta del 28 ottobre 2025 ore 17,30.

il Presidente Caratelli alle ore 19,00 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:

Cocco Antonio
(uscito alle ore 17,36)

Lijoi Giuseppe

Pesce Mario

Sangiorgi Carone Francesca

Tucci Valerio

Per la Commissione di garanzia:

Claudio Regoli
Angelo Della Rocca
Antonio Manfrida