

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA
VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA IN SECONDA CONVOCAZIONE DEL
25/05/2018 ALLE ORE 16:30

L'anno **2018** il giorno **VENTICINQUE (25)** del mese di **MAGGIO** alle ore 16:30 in seconda convocazione presso la sede legale del Consorzio in Roma, Via Barberini, 28, si è riunita l'Assemblea ordinaria del Consorzio di Gestione Giardino di Roma, convocata a mezzo Raccomandate P.E.C. per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Comunicazioni del Presidente: Morosità consorziati aderenti – Situazione debiti e crediti del Consorzio al 31/12/2017;
- 2) a) Approvazione Bilancio Consuntivo 2017 e piano di riparto al 31/12/2017;
b) Approvazione Bilancio anno 2017 e Situazione patrimoniale al 31/12/2017;
- 3) Approvazione Bilancio Preventivo anno 2018 e piano di riparto anno 2018;
- 4) Comune di Roma: consegna ultima opera di urbanizzazione: "Verde pubblico ed aree a servizi";
- 5) Varie ed eventuali.

Assume la Presidenza Giuseppe **ORLANDI**, Presidente del C.d.A., che chiama a fungere da segretario verbalizzante il Signor Lorenzo **POMPILI**.

Il Presidente precisa che l'Assemblea è stata regolarmente convocata in conformità allo Statuto mediante raccomandate P.E.C. tutte rientrate di cui si dispensa dalla lettura.

La presente assemblea è qui riunita in seconda convocazione ed il Presidente dichiara eletta l'assemblea.

Risultano presenti i membri del Consiglio di Amministrazione, i signori:

Presidente	Giuseppe	ORLANDI
Consigliere	Giovanni	BRANDOLINI
Consigliere	Raffaele	PANEBIANCO
Consigliere	Riccardo	RICCARDI
Consigliere	Mauro	VALENTINI
Consigliere	Maurizio	VINCI

Risultano **presenti** i seguenti :

N	Consorziati aderenti al Consorzio ed alla Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma		Decimill
1	Ed. -Z17-/BIS	Pompili Sara	1,62
2	Ed. -Z17-/BIS	Pompili Emanuele	1,62
3	Ed. -Z17-/BIS	Iannicelli Gabriele	2,47
4	Ed. -Z17-/BIS	Marsili Savino (quota libera)	2,98
5	Ed. -Z17-/BIS	Marsili Savino e Ruggeri Lucilla	4,31
6	Ed. -Z19/ SEN. TER.	Seneca Terreni s.r.l.	562
	Ed. -Z20/ SEN. TER.	Seneca Terreni s.r.l.	563
		Millesimi complessivi	1125
7	Ed. -Z18/TER	Unione Generale Immobiliare s.r.l.	12
8	Ed. -Z8/A/B/C/D Amm.re	Condominio G. Rissone 39 - D. Modugno 11 D'Ammassa Sabrina	311
9	Ed. -Z17/A1/B1/B2 Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 30* De Angelis Maria Antonietta	218
10	Ed. -Z11/C2/C3/D Amm.re	Condominio Via P. Gherardi 50 De Angelis Maria Antonietta	339
11	Ed. -Z4/2/A Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 130/A De Filippis Stefano	104
12	Ed. -Z4/3/C Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 130/C De Filippis Stefano	104

13	Ed. -Z4/3/A6 SC. A Amm.re	Condominio Via F. Bertini 6 De Filippis Stefano	52
14	Ed. -Z4/4/A9 Amm.re	Condominio Via F. Bertini 28/30 De Filippis Stefano	104
15	Ed. -Z16/A1 Amm.re	Condominio Via D. Modugno 130/120 De Filippis Stefano	138
16	Ed. -Z16/F Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 55/57 De Filippis Stefano	75
17	Ed. -Z3//BIS B-B1 Amm.re	Condominio Via F. Bertini 43 De Filippis Stefano	110
18	Ed. -Z3//BIS A Amm.re	Condominio Via F. Bertini 49/51 De Filippis Stefano	106
19	Ed. -Z11/A1/C1 Amm.re	Condominio Via P. Gherardi 50** De Filippis Stefano	166
20	Ed. -Z13/A Amm.re	Condominio Via E. Macario 56/60/64 De Filippis Stefano	90
21	Ed. -Z16/A2 Amm.re	Condominio Via D. Modugno 102/112 Di Gennaro Antonio	138
22	Ed. -Z4/5/A10 Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 130/D Amministrazioni Marconi S.a.s	157
23	Ed. -Z9/A/B Amm.re	Condominio Via P. Gherardi 6/20 Amministrazioni Marconi S.a.s	176
24	Ed. -Z14/D Amm.re	Condominio Via E. Macario 43/45 Amministrazioni Marconi S.a.s	134
25	Ed. -Z4/5/A11 Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 130/E Amministrazioni Marconi S.a.s	157
26	Ed. -Z17/A2 Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 30** Paterniti Maurizio	109
27	Ed. -Z16/E Amm.re	Condominio Via D. Modugno 96/90 Pontieri Danilo c/o Studio Bacaloni	112
28	Ed. -Z10/A1 Amm.re	Condominio Via P. Stoppa 86/88 Pontieri Danilo c/o Studio Bacaloni	108
29	Ed. -Z10/B Amm.re	Condominio Via P. Stoppa 96/94/92 Pontieri Danilo c/o Studio Bacaloni	150
30	Ed. -Z16/D Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 69/71 Russo Elvio	41
31	Ed. -Z17/A3/A4/C1 Amm.re	Condominio Via Taranto 30 - Modugno 6/8 Russo Elvio	356
32	Ed. -Z12/A1/A2/A3 Amm.re	Condominio M. Carotenuto 65/71/59/57/49 Russo Elvio	161
33	Ed. -Z11/A2/B Amm.re	Condominio Via P. Gherardi 50* Russo Elvio	221
34	Ed. -Z11/A5 Amm.re	Condominio M. Carotenuto 68 Russo Elvio	111
35	Ed. -Z10/C Amm.re	Condominio Via P. Stoppa 82 Russo Elvio	54
36	Ed. -Z11/A3/A4 Amm.re	Condominio M. Carotenuto 38/52/70 Studio Cilli Asc - Sc2 srl - Angelo Cilli	221
37	Ed. -Z17/A5/B3 Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 30**** Studio Cilli Asc - Sc2 srl - Angela Scupola	207
TOTALE MILLESIMI			5.680,00

Risultano **assenti** i seguenti:

N	Consortiati aderenti al Consorzio ed alla Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma		Decimill
1	Ed. -Z2/A14 E A15	Carpinetti Franco	2,5
2	Ed. -Z2/A14 E A15	Felici Angela Maria	8,5

3	Ed. -Z2/A14 E A15	Dolci Isabella	2
4	Ed. -Z2/A14 E A15	Colavecchi - De Tommaso	2
6	Ed. -Z2/A14 E A15	Climater	2
7	Ed. -Z2/A14 E A1	Impianti Meccanici	3
8	Ed. -Z2/A14 E A1	PELLEGRINI Claudio ex ESA SRL	3
9	Ed. -Z15/A1-A2-A3 Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 1 Bertillo Giorgio	187
10	Ed. -Z6/U/91 Amm.re	Condominio Via P. Stoppa 91 Bertillo Giorgio	98
11	Ed. -Z3/A Amm.re	Condominio Via P. Stoppa 44/38 Conti Fabrizio	138
12	Ed. -Z3/B Amm.re	Condominio Via P. Stoppa 18/16 Cortellesi Franco	90
13	Ed. -Z16/C1 Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 97/107 D'Ammassa Sabrina	57
14	Ed. -Z3//BIS A1 Amm.re	Condominio Via N. Ricci 39/37 Di Campi Lucia Studio Rag.	105
15	Ed. -Z16/B Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 61/65 Di Gennaro Gaetano	109
16	Ed. -Z17/A6 Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 30*** Di Gennaro Gaetano	138
17	Ed. -Z17/C2 Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 30 Di Gennaro Gaetano	113
18	Ed. -Z7/A/B-59/7 Amm.re	Condominio Via P. Stoppa 59/71 Filippelli Mizar	197
19	Ed. -Z13/C Amm.re	Condominio Via E. Macario 10/14 Gentili Franco	90
20	Ed. -Z10/A Amm.re	Condominio Via P. Stoppa 98/100 GESIM srl di Antonella Pirraglia	108
21	Ed. -Z13/B Amm.re	Condominio Via E. Macario 24/28/42/46 Guarnaschelli Giorgio	217
22	Ed. -Z14/E Amm.re	Condominio Via E. Macario 19/21 Iorio Ciro	134
23	Ed. -Z2/A16/C Amm.re	Condominio Via M. Troisi 12 Natalini Mauro	97
24	Ed. -Z16/C2 Amm.re	Condominio Via Nino Taranto 79 Pepe Daniela	57
25	Ed. -Z4/3/A6 SC. B Amm.re	Condominio Via F. Bertini 8 Rossini Francesco "I Cieli di Roma"	52
26	Ed. -Z4/1/A1 Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 111/105 Scuderi Angelo	135
27	Ed. -Z4/1/B Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 127 Scuderi Angelo	68
28	Ed. -Z4/2/B Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 130/B Scuderi Angelo	104
29	Ed. -Z4/4/A7 SC.A/B Amm.re	Condominio Via F. Bertini 12/14/16 Scuderi Angelo	104
30	Ed. -Z4/4/A8 Amm.re	Condominio Via F. Bertini 32/34 Scuderi Angelo	104
31	Ed. -Z5/A1/A2 Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 53/53A Scuderi Angelo	140
32	Ed. -Z5/A3/A4 Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 55/55A Scuderi Angelo	140
33	Ed. -Z4/1/A2 Amm.re	Condominio Via G. De Lullo 147/145 Signoretti Roberto	104
34	Ed. -Z9/C/D/E Amm.re	Condominio Via P. Gherardi 30/42/46 Studio Apriani Rubertà S.r.l.	244
TOTALE MILLESIMI			3.153,00

Riepilogo:

Presenti decimillesimi 5.680/8.833

Assenti decimillesimi 3.153/8833

Il Presidente, Giuseppe **ORLANDI**, ammette all'assemblea tutti i costituiti riconfermando che sono presenti decimillesimi **5.680/8.833** per cui l'assemblea è validamente costituita e può deliberare a norma di Statuto sui capi all'ordine del giorno.

Il Presidente ricorda a tutti i presenti che, durante l'assemblea dello scorso anno, alcuni consorziati hanno fatto presente che per le votazioni dei Bilanci consortili bisogna applicare l'Articolo 9 dello Statuto:

"Nei confronti del consorzio in mora nel pagamento di almeno tre rate dei contributi si applica la sospensione dall'esercizio dei diritti consortili".

Pertanto, il Presidente conferma che per la votazione dei bilanci 2017 e 2018 hanno il diritto di voto soltanto i consorziati in regola con i pagamenti delle quote consortili, come qui di seguito dettagliato:

Totale decimillesimi consorziati presenti:	5.680,00
Totale decimillesimi consorziati con diritto di voto:	4.350,81
Totale decimillesimi consorziati senza diritto di voto:	1.374,19

1 - Si passa alla trattazione del 1° punto all'O.d.G. : Comunicazioni del Presidente: Morosità consorziati aderenti – Situazione debiti e crediti del Consorzio al 31/12/2017

Il Presidente informa i Consorziati aderenti al Consorzio che dall'inizio dell'anno 2017 al 31/12/2017 ci sono stati versamenti per quote consortili pari ad Euro 295.863,10. Inoltre abbiamo ricevuto rimborsi per € 2.693,55 per un totale di Tesoreria di € 298.556,65 così suddivisi:

QUOTE CONSORTILI CONSORZIO:

a) Quote consortili Consorziati aderenti € 295.863,10

RIMBORSI VARI:

b) Rimborso energia sede secondaria € 833,35

c) Rimborsi utenze Acea € 1.858,20 € 2.693,55

TOTALE ENTRATE DI TESORERIA € 298.556,65

Al 31/12/2017 il saldo dei consorziati morosi comprensivo del conguaglio a debito del Consuntivo 2017 è il seguente:

- **CONSORZIATI ADERENTI AL CONSORZIO AL 31/12/2017 € 391.835,05**

I Consorziati aderenti al Consorzio al 31/12/2017 con decimillesimi 8833 devono al Consorzio € 391.835,05 (trecentonovantunomilaottocentotrentacinque/05) che rappresentano il 100% della morosità.

Nell'anno 2017 il Consorzio ha avuto un lieve incremento pari al 13% per quanto riguarda le entrate di tesoreria, che sono state pari ad € 295.863,10 sono state imputate a:

- **€ 98.188,87:** relative al pagamento delle quote consortili del Preventivo anno 2017 pari al 53,10% dell'importo totale richiesto di € 184.916,00;
- **€ 197.674,23:** relative al pagamento delle quote pregresse dal 2004 al 2016 pari al 41,41% delle morosità relative al 31/12/2016 di € 477.680,02. Le entrate per le morosità pregresse si sono incrementate per effetto delle azioni consortili per il recupero crediti che continueranno anche per l'esercizio 2018.

Allo stesso tempo, il Consorzio con la collaborazione dei singoli condòmini-consorziati ha ricostruito le morosità dal 2004 al 2010 di alcuni condominii gestiti direttamente da vari amministratori.

Tali morosità, per diversi condominii, sommano € 57.237,31 per gli anni 2015 – 2016 e 2017 che i singoli consorziati-condòmini avrebbero dovuto pagare al Consorzio, ma hanno pagato al proprio amministratore di condominio, che però non ha mai inviato le somme incassate al Consorzio, che a fronte delle dimostrazioni provate da parte dei singoli consorziati-condòmini degli avvenuti pagamenti degli oneri consortili relativi anni in questione (mostrando i bollettini pagati), per non costringerli a dover effettuare un doppio pagamento, anche non avendo incassato queste quote, ha compensato l'importo di € 57.237,31 con il Fondo Morosità per gli anni 2015 – 2016 e 2017.

Inoltre il Consorzio, nel terzo trimestre dell'anno 2017, ha consultato 3 società di recupero crediti sia per le azioni stragiudiziali, che per quelle giudiziali. A dicembre 2017 ha incaricato una delle società consultate, quella che ha assicurato per le attività stragiudiziali dei costi, a carico dei morosi, inferiori a tutte le altre e quindi economicamente più conveniente. Tuttavia, in caso di mancato pagamento delle quote consortili da parte dei morosi nella fase stragiudiziale, dal momento in cui inizieranno le azioni giudiziali, saranno inseriti i costi della relativa azione legale, oltre l'onorario professionale della società recupero crediti, che saranno addebitati tutti esclusivamente al singolo consorziato moroso oltre gli interessi di mora per il ritardato pagamento.

Grazie all'incremento delle entrate relative alle morosità pregresse, il Consorzio ha potuto costituire un "Fondo Riposizionamento delle seguenti opere di urbanizzazione: panchine e cestini rubati e/o distrutti: € 21.246,50; manutenzione straordinaria impianto di irrigazione: € 33.000,00; manutenzione straordinaria parco giochi: € 16.390,00" per un totale di € 70.636,50.

In questo modo il Consorzio, creando questo apposito Fondo, potrà avere immediatamente e sempre a disposizione le risorse economiche per effettuare le lavorazioni necessarie non appena il Comune di Roma invierà la convocazione per la presa in carico sia dei lotti di Verde Pubblico, che delle n° 4 aree a servizi e dell'impianto di irrigazione.

Le opere sopra menzionate ad oggi non sono state realizzate e/o ripristinate dal Consorzio in quanto, come avvenuto in passato, il Comune di Roma sta ritardando il programma di consegna dei lotti a Verde Pubblico, dell'impianto di irrigazione e delle n° 4 aree a servizi, pertanto il Consorzio, per evitare il rischio reale che le opere ripristinate subiscano nuovi atti vandalici e/o possano essere rubate (cosa già avvenuta in passato), effettuerà le riparazioni e/o le operazioni di ripristino solo quando il Comune di Roma comunicherà la data delle convocazione per la presa in carico delle suddette opere relative ai lotti di Verde Pubblico ancora da consegnare.

Il Consorzio informa e ricorda inoltre, che le criticità e discordanze elencate nel verbale del 27/10/2015 sono dovute al fatto che Roma Capitale non ha tempestivamente preso in consegna le opere realizzate, **come da Art. 18 della Convenzione del 20/08/1992 Notaio Dr. Maurizio Misurale che recita testualmente: "Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria e saranno immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune".**

A tal proposito, si ribadisce che, essendo scaduto in data 23.02.2011 il biennio di garanzia dal collaudo definitivo del 1° lotto funzionale, il Consorzio potrebbe richiedere i costi sostenuti a partire da quella data fino alla presa in consegna da parte di Roma Capitale che al 31/12/2016 ammontano ad € 924.423,32, e si ritiene altresì sollevato da qualsiasi responsabilità civile e penale che possa eventualmente a medio tempore sorgere.

Inoltre, molte delle difformità riscontrate sono in realtà pienamente conformi all'approvazione di variante in corso d'opera del progetto del Verde Pubblico del 03.03.2004 approvato dal Comune di Roma – Servizio Giardini con comunicazione del 24.03.2004 n° 010141, relativa ai comparti V2 – V4 – V6 e V15. Tale variante, finalizzata, su indicazione del Dipartimento X – Servizio Giardini, ad ottenere una migliore fruizione delle aree verdi da parte della cittadinanza.

Il Consorzio, fin dall'anno 2003, ha terminato i lavori sulla base della Variante in corso d'opera approvata dal Servizio Giardini, e nell'anno 2009 il Comune ha collaudato i lavori con esito positivo come da D. D. n° 177 del 23/02/2009 con il biennio di garanzia scaduto fin dal 23/02/2011.

In data 09/02/2017 il Consorzio Lavori Giardino di Roma ha ripresentato a Roma Capitale – U.O. Strumenti Attuativi il progetto as Built di Variante relativa alle aree denominate V1 – V2 – V3 – V4 e V15.

Pertanto, alla luce che molte delle difformità e discordanze elencate nel verbale del 27/10/2015 sono in realtà conformi alla Variante in corso d'opera del 03/03/2004, che ora, con le nuove disposizioni di Roma Capitale, deve essere approvata nuovamente dal Dipartimento U. O. Ufficio Attuazioni Urbanistiche, il Consorzio si augura che, una volta approvata la Variante, si proseguirà con il programma di Roma Capitale, come da lettera del 21/04/2016 delle aree destinate a Verde Pubblico ed a Verde Giochi dei lotti: V1 – V2 – V3 – V4 – V6 e V15 oltre ai lotti del Parco del Litorale V7 – V9 – V10 – V11 e V12, le n° 4 Aree a Servizi e l'intero impianto di irrigazione.

Il Comune, un anno dopo che il Consorzio Lavori ha nuovamente presentato la variante in corso d'opera dell'anno 2003 – 2004 e dopo aver ricevuto nuovamente il parere favorevole del Dipartimento X – Servizio Giardini, che peraltro aveva già autorizzato tale variante negli anni 2003 – 2004 ha richiesto al Consorzio Lavori stesso tramite il Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana Direzione Urbanizzazioni Primarie – U.O. Opere idrauliche e Dissesto idrogeologico la documentazione relativa al collaudo delle gabbionate di via Marcello Mastroianni, nonostante che il Comune abbia già

emesso una D.D. collaudo definitivo del 22/12/2008 Prot. QI/2008/85138 di tutte le opere del Comprensorio Convenzionato Giardino di Roma.

Allo stesso tempo nel mese di marzo 2018 si è verificato nuovamente uno smottamento della scarpata in via Marcello Mastroianni in corrispondenza del cavalcavia e delle gabbionate.

Il Consorzio, fin dal 24/03/2016 ha rimesso il progetto per il ripristino dello smottamento a Roma Capitale che però ancora non ha fornito l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori sulla base del progetto del Geologo Ing. Piero.

Inoltre il Consorzio ha fatto verificare ad un professionista del ramo, Ingegnere Vincenzo Ponziani, le gabbionate per effettuare il collaudo come richiesto da Roma Capitale, ma, nel corso della verifica, questi ha constatato che negli ultimi anni sono state saccheggiate ed asportate circa 2 tonnellate di pietre delle gabbionate ed in queste condizioni non si può effettuare il collaudo, ma prima dovranno essere ripristinate le gabbionate, in quanto, come da relazione scritta dell'Ing. Ponziani, con la situazione attuale dovuta all'asportazione del pietrame, c'è il rischio per la funzionalità dell'opera.

In data 15/03/2018 il Consorzio ha avuto una riunione con i rappresentanti del Dipartimento P.A.U. Ufficio Attuazioni Urbanistiche e questi hanno assicurato che, una volta approvata definitivamente la Variante presentata il giorno 07/02/2017 dal Consorzio Lavori Giardino di Roma, che ha già avuto il parere favorevole da parte del Servizio Giardini di Roma Capitale, il Comune riprenderà immediatamente e velocemente le pratiche per l'immissione in possesso delle restanti Aree a Verde pubblico del Consorzio Giardino di Roma.

Nel caso in cui il Consorzio non possa consegnare le opere del Verde Pubblico al Comune di Roma per mancanza di mezzi economici e non possa realizzare quanto sopra comunicato, il legale del Consorzio, Avvocato Lavitola, ha consigliato di fare "un'offerta reale al Comune di Roma" e, nel caso in cui il Comune non prendesse in carico le opere, come comunicato nell'Assemblea dell'anno 2017, si dovrà mettere in liquidazione il Consorzio per l'impossibilità di raggiungere lo scopo previsto nello statuto, e si potrà ricorrere ad una "consegna giudiziaria", per cui il Tribunale dovrà nominare un commissario che prenderà in carico la gestione delle opere del Verde Pubblico, con i costi e le spese oltre all'onorario del commissario stesso sempre a carico degli attuali consorziati, salvo richiedere successivamente al Comune tutte le spese per "illecito arricchimento", con un contenzioso di qualche decennio.

Il Consorzio, già dall'inizio dell'anno 2017, ha ricevuto molte segnalazioni dai consorziati, che hanno constatato che, da quando il Consorzio ha consegnato i primi 4 lotti del Verde Pubblico a Roma Capitale ed al Municipio X, la manutenzione in quelle aree, purtroppo, sia per mancanza di personale, che di mezzi economici da parte del Municipio X, non è effettuata in maniera adeguata. I residenti, a questo punto, visto che il Servizio Giardini di Roma Capitale non può fornire un servizio efficiente per la manutenzione delle Aree a Verde Pubblico, si sono interessati alla questione, studiando la possibilità di proseguire la gestione del Verde Pubblico a proprie spese o, se possibile, con l'attuale Consorzio, modificando completamente lo statuto, oppure formando una Associazione e/o un supercondominio, soluzione che suggerisce l'Avv. Cancrini, esperto del settore, nella sua relazione fatta al Consorzio del 04/07/2017, sulla possibilità di modificare e ristrutturare lo statuto del Consorzio per gestire il Verde Pubblico.

Roma Capitale offre ai cittadini l'opportunità, attraverso la compilazione di un semplice modulo di richiesta, lo strumento della "**ADOZIONE DEL VERDE**", che permette di far gestire direttamente le aree verdi comunali ad "organismi, enti, associazioni o persone fisiche che manifestino un interesse alla manutenzione del Verde per finalità dichiaratamente no profit.

Il soggetto adottante si obbliga, mediante atto d'impegno, a mantenere un'area verde cittadina per un periodo di tempo determinato, senza oneri finanziari a carico dell'Amministrazione ed in conformità specifici tecnico-operativi definiti unilateralmente dal competente Ufficio aree verdi in adozione".

Il supercondominio è una figura oggi espressamente prevista dal nuovo art. 1117-bis del Codice Civile tra tutti i condominii facenti parte del Comprensorio, i quali assumerebbero così pro-quota gli oneri di manutenzione e gestione del Parco Pubblico del verde del Comprensorio Giardino di Roma.

Al tempo stesso si è studiata la possibilità di una cessione delle posizioni debitorie e creditorie del Consorzio ad una Società terza che dovrà provvedere al recupero dei crediti ed al pagamento dei debiti consortili. Anche in questo caso ci sono delle difficoltà in quanto il cedente, trattandosi di cedere a terzi i propri crediti degli stessi consorziati a titolo gratuito, non potrebbe garantire, salvo patto contrario, la solvenza del debitore (art. 1267 c. c.). Naturalmente la cessione gratuita pone il problema della Sua validità, in assenza delle formalità previste per la donazione.

La cessione dei crediti sarà efficace dal momento della notifica, con atto notariale della comunicazione ad ogni singolo debitore ceduto (art. 1264 c. c.).

Quanto ai debiti del Consorzio, invece, questi non potranno essere ceduti a terzi con effetto liberatorio per quest'ultimo in assenza del consenso dei debitori cedenti (artt. 1268 – 1272 – 1273 c. c.). Va inoltre precisato che le leggi vigenti non

prevedono la cedibilità del credito IVA.

Allo stesso tempo occorre considerare, che i crediti vantati dal Consorzio riguardano circa 3.000 posizioni, il che determinerebbe, nel caso di cessione, il gravoso onere di effettuare altrettante notifiche ai debitori ceduti, che comporterebbe una certa difficoltà ed onerosità nel recupero di così tanti crediti, visto che la notifica ai debitori del Consorzio dovrebbe essere eseguita dal Notaio che effettua la cessione dei crediti e dei debiti del Consorzio stesso.

Riportiamo qui di seguito quanto scritto dall'Avv. Cancrini nella sua relazione del 04/07/2017:

"I consorzi di urbanizzazione, infatti, sono vere e proprie associazioni non riconosciute e le finalità di queste ultime possono essere modificate in qualsiasi momento dagli organi deliberanti con le maggioranze prescritte dallo Statuto, in virtù dell'autonomia negoziale che connota la costituzione di tali enti.

Naturalmente, occorre valutare nel dettaglio l'operazione di modifica sulla base delle nuove finalità che l'ente dovrebbe perseguire: la gestione, a carico degli associati, del verde pubblico consegnato dal Comune.

A tale proposito, la Deliberazione comunale n. 207/2014 "Linee Guida in materia di adozione di aree verdi di Roma Capitale in consegna al Dipartimento Tutela Ambientale – Protezione Civile" prevede l'affidamento di aree verdi a "organismi, enti, associazioni o persone fisiche, che evidenzino un interesse alla manutenzione dell'area per finalità dichiaratamente no-profit" attraverso "l'assunzione dell'impegno, da parte del soggetto adottante a mantenere per un periodo determinato, l'area verde cittadina, curandone il verde orizzontale e/o la pulizia e/o eventualmente la custodia".

La definizione soggettiva prevista dalla delibera, quindi, è talmente generica da consentire, in astratto, al Consorzio, di partecipare alla procedura di adozione, mantenendo la forma associativa, adeguando le sue finalità alle nuove attività da svolgere.

Per quanto riguarda le modifiche statutarie, pare opportuno che, in virtù delle nuove finalità dell'ente, oltre a modificare lo scopo dell'ente e la sua durata (artt. 3, 4), si proceda alle seguenti ulteriori integrazioni:

- eliminare i riferimenti terminologici (ormai impropri, atteso l'abbandono dello scopo di urbanizzazione) a "consorzio", "consorziati", sostituendoli con "associazione" "associati" etc.;
- eliminare il riferimento al procedimento ingiunzionale per quanto riguarda la riscossione dei contributi dell'art. 9 (non essendo ravvisabile un condominio).

Le modifiche di cui trattasi comportano qualcosa di diverso da un mero *restyling* ed anzi si sostanziano in una più complessiva ed onerosa rielaborazione dello Statuto, al fine di adattarlo alla nuova situazione.

In realtà, si tratta di un procedimento complesso, il cui risultato sarebbe necessariamente quello di snaturare la finalità originaria del Consorzio. Si può, del resto, presumere che la modificazione degli elementi essenziali dell'ente originario determinerebbe una discussione in seno ai suoi organi in merito ai termini di tale nuova veste dell'ente e, **con tutta probabilità, anche il recesso dei consorziati dissenzienti**, ponendo nuove questioni problematiche, anche in ordine al trattamento giuridico ed economico dei soggetti receduti.

Tali considerazioni, quindi, portano a ritenere preferibile – in quanto più lineare e semplice – la costituzione **di un nuovo ente giuridico tra i consorziati** che intendono aderire all'iniziativa, piuttosto che la modifica dell'ente originario.

A tale proposito, i condòmini facenti parte del comprensorio potrebbero aderire alla costituzione di un ente associativo che adotti successivamente le aree a verde, impegnandosi alla manutenzione e gestione del verde in adozione.

Per aderire al nuovo ente giuridico da costituire, i condòmini dovranno celebrare le rispettive assemblee condominiali con cui deliberare la propria adesione al nuovo ente con lo scopo di assumere a proprie spese la gestione del Verde Pubblico del Comprensorio tramite **ADOZIONE DEL VERDE**.

Il Sig. **MINERVINI**, Presidente del Comitato di Quartiere e delegato per il condominio Comp. Z17 Ed. A2, informa l'Assemblea di avere studiato già da qualche tempo la questione e che la soluzione migliore e più facilmente attuabile è proprio quella della costituzione di un nuovo ente giuridico creato esclusivamente per gestire il Verde pubblico del Comprensorio con gli oneri di manutenzione a carico degli aderenti al nuovo ente giuridico.

A tal proposito prende la parola l'Amministratore **DE FILIPPIS**, che comunica ai presenti che, con l'aggiornamento dell'art. 1135 del C.C., i condominii possono partecipare ad iniziative territoriali per favorire la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato, come appunto l'adozione delle aree a Verde del Comprensorio, e per aderire a tali iniziative è sufficiente il voto della maggioranza dell'assemblea condominiale.

Pertanto, secondo il parere dell'Avv. Cancrini, è consigliabile costituire un supercondominio, non soggetto ad iscrizione alla Camera di Commercio, né alla costituzione da un Notaio con il fine unico di gestire il Verde, tra tutti i condominii che avranno deliberato la propria adesione al nuovo ente giuridico.

Infine il Sig. **MINERVINI**, delegato per il condominio Comp. Z17 Ed. A2, informa l'Assemblea di avere avuto una riunione con il Presidente del Municipio X, che ha confermato nuovamente le difficoltà del Municipio nel prendere in consegna le aree a Verde del Comprensorio e che la soluzione migliore per il Municipio sarebbe quella di un passaggio contestuale dal Municipio alla nuova entità costituita dagli abitanti del Quartiere per la gestione del Verde già al momento della consegna del Verde dal Consorzio di Gestione Giardino di Roma a Roma Capitale.

Nel corso dell'esercizio 2017, il Consorzio ha inoltre chiuso il contenzioso con la società che in precedenza curava la manutenzione del Depuratore (Saluber '04 s.r.l.) con la liquidazione di € 20.000,00 onnicomprensiva a fronte della situazione debitoria contabilizzata dal Consorzio nei confronti della Saluber stessa che era pari ad € 82.856,96 ottenendo così un risparmio di € 62.856,96.

**CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA
SITUAZIONE DEBITORIA AL 31/12/2017**

	IMPORTO
Fondo consortile - Soc. costituenti	€ 60.000,00
Garden Tre Fontane s.r.l.	€ 31.760,10
Fondo riposizionamento opere di urbanizzazione:	
Panchine e cestini	€ 21.246,50
Parco giochi	€ 16.390,00
Impianto irrigazione	€ 33.000,00
Impianto di depurazione - Arpa Lazio	€ 1.500,00
Illumia S.p.A./ ACEA S.p.A.	€ 683,40
Consiglio di Amministrazione	€ 31.858,75
Consorzio Lavori Giardino di Roma	€ 176.420,83
Avv. Carlevaris	€ 9.774,14
Avv. Monteleone - Decreti Ingiuntivi	€ 760,66
Fondo rischi – Debiti diversi non liquidati	€ 70.369,06
TOTALE	€ 453.763,44

2 - Si passa alla trattazione del 2° punto all'O.d.g.:

a) Approvazione Bilancio Consuntivo 2017 e Piano di Riparto al 31/12/2017;

b) Approvazione Bilancio 2017 – Nota integrativa al 31/12/2017 e Situazione Patrimoniale al 31/12/2017;

Il Consiglio di Amministrazione sottopone ai consorziati il Bilancio Consuntivo dell'anno 2017 relativo alla gestione del 2017. In esso sono indicati tutti i costi delle forniture sia dei materiali che dell'energia elettrica ed acqua nonché le prestazioni di servizio per la manutenzione e gestione degli impianti così come di seguito specificati. Il Bilancio Consuntivo anno 2017 si differenzia dal Bilancio Preventivo anno 2017 per una differenza di € - **3.574,57** a credito dei consorziati ovvero € **184.916,40** Bilancio Preventivo 2017 contro € **181.341,83** Bilancio Consuntivo 2017 oltre le spese individuali per € **11.273,59 anticipate dal Consorzio e dovute dai condòmini consorziati per avviare la pratica delle mediazioni per il recupero del credito.**



CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

Raffronto Preventivo/Consuntivo 2017

VOCI DI BILANCIO		Consuntivo Costi anno 2017	Preventivo Costi 2017	differenze +/-
1)	Energia Pozzi	€ 4.364,68	€ 5.500,00	-€ 1.135,32
2)	Fontanelle - Antincendio	-€ 1.876,18	€ 0,00	-€ 1.876,18
3)	Verde Pubblico			€ 0,00
	a) Manutenzione Verde	€ 90.182,40	€ 90.182,40	€ 0,00
	b) Lavori extra-contratto	€ 748,00	€ 5.500,00	-€ 4.752,00
	c) Impianto irrigazione e n. 4 pozzi imp. Irrigazione	€ 33.000,00	€ 33.000,00	€ 0,00
	d) Disinfestazione	€ 4.538,40	€ 6.344,00	-€ 1.805,60
	e) Riparazione parco giochi per consegna a Roma Capitale	€ 0,00	€ 5.500,00	-€ 5.500,00
	f) Ripristino / Manutenzione n° 4 pozzi al servizio imp. Irrigazione	€ 4.950,00	€ 5.500,00	-€ 550,00
4)	Assicurazione R. C.	€ 1.650,00	€ 1.650,00	€ 0,00
5)	Commercialista contabilità fiscale e tributaria	€ 18.910,00	€ 18.910,00	€ 0,00
6)	Contenzioso Saluber '04 - Spese legali	€ 12.561,12	€ 0,00	€ 12.561,12
7)	Fotocopie e cancelleria	€ 195,29	€ 1.220,00	-€ 1.024,71
8)	Spese generali, postali, bancarie, Prontobollo e CCIAA	€ 3.026,48	€ 2.000,00	€ 1.026,48
9)	Consiglio di Amministrazione e polizza assicurativa (€ 3.630,83)	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 0,00
10)	Sede Secondaria Consorzio	€ 91,64	€ 610,00	-€ 518,36
	TOTALE	€ 181.341,83	€ 184.916,40	-€ 3.574,57
	Spese Individuali	€ 11.273,59		
	TOTALE GENERALE DI GESTIONE	€ 192.615,42		

A questo punto si passa alla votazione del Bilancio Consuntivo 2017, Piani di riparto al 31/12/2017, il Bilancio anno 2017 con nota integrativa al 31/12/2017 e la Situazione Patrimoniale al 31/12/2017 così come predisposti e vengono approvati come segue:

Consortiati presenti:	5.680/8.833
Consortiati con diritto di voto:	4.350,81/5.680
Voti favorevoli:	4.012,84/4.350,81
Voti astenuti (Amm.re De Angelis):	337,97/4.350,81
Voti contrari:	0,00/4.350,81

Pertanto l'assemblea approva a maggioranza dei voti favorevoli di 4.012,84/4.350,81: il Bilancio Consuntivo 2017, Piani di riparto al 31/12/2017, il Bilancio anno 2017 con nota integrativa al 31/12/2017 e la Situazione Patrimoniale al 31/12/2017 con un totale di costi a riparto di € 181.341,83 oltre le spese individuali di € 11.273,59 per un totale di € 192.615,42 comprensivo del conguaglio a credito dei consortiati, pari ad € 3.574,57.

A questo punto il Presidente dichiara approvato il Bilancio Consuntivo 2017, Piani di riparto al 31/12/2017, il Bilancio anno 2017 con nota integrativa al 31/12/2017 e la Situazione Patrimoniale al 31/12/2017 con le quote consortili da richiedere ad ogni consortiato con voti favorevoli: 4.012,84 decimillesimi; voti astenuti (Amm.re DE ANGELIS): 337,97 decimillesimi, voti contrari: 0,00.

3 - Si passa alla trattazione del 3° punto all'O.d.g.:
Approvazione Bilancio Preventivo 2018 e Piano di riparto anno 2018

Il Consiglio di Amministrazione sottopone ai consortiati il Bilancio Preventivo dell'anno 2018 periodo 01/01/2018 - 31/12/2018:

Il Bilancio Preventivo dell'anno 2018 oltre le spese ordinarie di gestione, prevede lavori di manutenzione straordinaria necessari per poter consegnare l'ultima opera di urbanizzazione al Comune di Roma: "Verde Pubblico (meno i lotti già consegnati il 14/12/2016: V5 - V8 - V13 e V14), le n° 4 aree a servizi pubblici e l'intero impianto di irrigazione". Tali lavori sono stati richiesti nel verbale del sopralluogo del 27/10/2015 dal Municipio X.

Il Preventivo dell'anno 2018 riguarda la gestione del Consorzio e la manutenzione ordinaria e straordinaria del "Verde Pubblico (per i lotti rimasti: V15 - V1 - V2 - V3 - V4 - V6, oltre ai lotti del Parco del Litorale V7 - V9 - V10 - V11 e V12) e n° 4 aree a servizi pubblici".

L'importo previsto per l'anno 2018 è di € 151.970,00 + IVA € 25.246,40 = € 177.216,40 così ripartito:

Gestione Ordinaria:

Manutenzione Ordinaria e consumi elettrici ed idrici €115.970,00 + IVA € 21.646,40= € 137.616,40

Gestione Straordinaria:

Ripristino e manutenzione straordinaria opera Verde Pubblico – n° 4 aree a servizi pubblici da Consegnare al Comune di Roma

€ 36.000,00 + IVA € 3.600,00 = € 39.600,00

TOTALE € 151.970,00 + IVA € 25.246,40 = € 177.216,40

Molti dei presenti all'Assemblea, ed in particolare l'Amm.re **DE ANGELIS**, il delegato **MINERVINI** ed il consigliere **BRANDOLINI**, si sono lamentati dei servizi offerti dalla ditta di manutenzione del Verde specialmente nell'ultimo periodo, durante il quale ci sono stati parecchi ritardi per il taglio dell'erba, pertanto chiedono che, qualora la situazione non dovesse migliorare ed il servizio non fosse soddisfacente, di prendere i necessari provvedimenti.

Il Presidente risponde quanto comunicato dalla ditta Garden Tre Fontane e cioè che nell'ultimo mese i problemi relativi al taglio dell'erba sono dipesi anche dalle condizioni metereologiche che non hanno permesso una presenza costante nel Quartiere ed in più hanno favorito la crescita dell'erba.

In ogni caso il Presidente comunica all'Assemblea che il prima possibile incontrerà il titolare della ditta per fare il punto della situazione e per risolvere la questione nel migliore dei modi per i consorziati.

Il Presidente, esaurita la discussione sul punto 3 dell'Odg, per unanime richiesta, mette a **votazione** il Bilancio Preventivo per l'intero anno 2018 e conseguente Piano di Riparto al 31/12/2018 che risulta approvato come segue:

Consortiati presenti:	5.680/8.833
Consortiati con diritto di voto:	4.350,81/5.680
Voti favorevoli:	4.012,84/4.350,81
Voti astenuti (Amm.re De Angelis):	337,97/4.350,81
Voti contrari:	0,00/4.350,81

Pertanto i presenti **approvano a maggioranza** con 4.012,84/4.350,81 voti favorevoli il Bilancio Preventivo 2018 e conseguente piano di riparto al 31/12/2018 per un importo totale di € 177.216,40 con la esigibilità delle quote consortili in 4 rate come da Statuto così ripartite:

1° rata € 70.886,56 scadenza 31/03/2018;
2° rata € 70.886,56 scadenza 31/05/2018;
3° rata € 17.721,64 scadenza 15/06/2018;
4° rata € 17.721,64 scadenza 15/09/2018.

A questo punto il Presidente dichiara approvato il Bilancio Preventivo 2018, Piani di riparto anno 2018 con le quote consortili da richiedere ad ogni consorziato con voti favorevoli: 4.012,84 decimillesimi; voti astenuti (Amm.re **DE ANGELIS**): 337,97 decimillesimi, voti contrari: 0,00.

4 - Si passa alla trattazione del 4° punto all'O.d.G.: Comune di Roma: consegna ultima opera di urbanizzazione: "Verde pubblico ed aree a servizi";

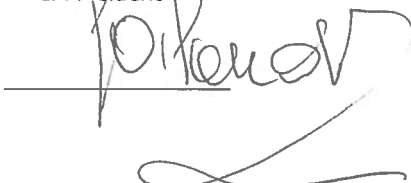
Tutte le discussioni relative a questo punto sono state già trattate nel primo punto all'Ordine del Giorno, pertanto il Presidente decide di passare al prossimo argomento.

5 - Si passa alla trattazione del 5° punto all'O.d.G.: Varie ed eventuali:

Il Presidente rilevati esauriti gli argomenti posti all'O.d.G. e rilevato che nulla di altro vi è da discutere e deliberare nelle varie ed eventuali dichiara chiusa la seduta assembleare alle ore 18:00.

Del che è verbale.

Il Presidente



Il Segretario

