

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Periodo 01/01/2014 - 31/12/2014

Signori Consorziati,

durante l'esercizio chiuso al 31/12/2014 l'attività del Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2014 è stata la seguente:

1. Comunicazione del Presidente: Morosità consorziati aderenti e non aderenti - Situazione debitoria del Consorzio al 31/12/2014:

Il Consiglio di Amministrazione informa i Consorziati aderenti al Consorzio che dall'inizio dell'anno 2014 al 31/12/2014 ci sono stati versamenti per quote consortili pari ad Euro 514.037,45, oltre la cessione di credito delle quote consortili della Cooperativa Giardino di Roma per € 256.000,00 per un totale di € 770.037,45. Inoltre abbiamo ricevuto rimborsi per € 25.718,83 per un totale di Tesoreria di € 795.756,28 così suddivisi:

QUOTE CONSORTILI CONSORZIO:

| | | | |
|--|---|-------------------|--------------|
| a) Quote consortili Consorziati aderenti | € | 486.695,55 | |
| b) Fondo Morosità ACEA consorziati aderenti | € | 27.341,90 | |
| c) <u>Operazione cessione di crediti Cooperativa al 31/12/2012</u> | € | <u>256.000,00</u> | € 770.037,45 |

RIMBORSI VARI:

| | | | |
|---|---|--------------|---------------------|
| d) Rimborso energia sede secondaria | € | 270,00 | |
| e) Rimborso energia pubblica stradale | € | 25.355,10 | |
| f) <u>Interessi BancoPosta</u> | € | <u>93,73</u> | € 25.718,83 |
| <u>TOTALE ENTRATE DI TESORERIA</u> | | | € 795.756,28 |

Le entrate di tesoreria dell'anno 2014 comprendono un'entrata di cassa "STRAORDINARIA" relativa alla cessione di credito della Cooperativa "Giardino di Roma" pari ad € 256.000,00, pertanto il CdA ha risolto definitivamente il mandato ricevuto dalla Assemblea del 07/03/2013 alle condizioni migliori deliberate ed ha sottoscritto con il notaio Dr. Elio Casalino il contratto di cessione di credito "pro-soluto" pari ad € 256.000,00 in data 30/07/2014 con le condizioni deliberate dall'Assemblea del 07/03/2013:

"Accettare la transazione tombale per il periodo 2004÷2012, pari ad € 220.000,00 che successivamente è stata portata ad € 256.000,00 e nel caso che il Consorzio non consegna le opere di urbanizzazione entro il 1° e 2° semestre 2013 e la consegna avvenga successivamente, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché i consumi idrici ed elettrici a partire dal 01/01/2013 saranno a carico soltanto dei Consorziati-obbligati aderenti al Consorzio", come da statuto vigente del Consorzio Art. 8 "Amministrazione" 2° paragrafo.

Il Consiglio di Amministrazione, come a Voi noto, nell'esercizio 2013 aveva raggiunto l'accordo con la Cooperativa per sottoscrivere una transazione "tombale" della complessiva vicenda e cioè dal 2004 a tutto il 2012 per un totale di € 256.000,00 con pagamento alla firma del documento transattivo, come da delibera assembleare del 07/03/2013, ma all'ultimo momento il legale della Cooperativa, prima della firma del documento contrattuale della transazione tombale ha richiesto

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

una fidejussione bancaria a garanzia della transazione, pertanto il Consorzio non potendo rilasciare la fidejussione bancaria richiesta, la transazione non ha avuto seguito.

Pertanto il Consiglio di Amministrazione per poter accelerare la consegna della opere di urbanizzazione del 1° e 2° Lotto funzionale al Comune di Roma ed eseguire le manutenzioni straordinarie delle opere necessarie ha studiato la possibilità di risolvere il contenzioso con la Cooperativa realizzando così la cessione del credito con le condizioni deliberate dall'Assemblea del 07/03/2013 per la transazione "**TOMBALE**" per gli anni 2004/2012 e per i successivi anni fino alla consegna delle opere di urbanizzazione al Comune di Roma.

Il contenzioso tra il Consorzio e la "Cooperativa Giardino di Roma" (non aderenti al Consorzio) ammontava a tutto il 2012 ad € 429.875,20 - di cui € 397.565,64 per le quote consortili ed € 32.309,56 per interessi moratori - pertanto il Consorzio accettando a saldo la somma di € 256.000,00 come transazione tombale con la cessione del credito "pro-soluto" ed a saldo delle quote a tutto il 31/12/2012 ed alle quote consortili future ha definitivamente risolto il contenzioso in atto con la Cooperativa Giardino di Roma.

La differenza tra l'importo del contenzioso pari ad € 429.875,20 e l'importo ricevuto di € 256.000,00 pari ad € 173.875,20 è stata regolarizzata con il Fondo Morosità costituito nel passivo di bilancio proposto dal Consiglio di Amministrazione e deliberato dall'Assemblea dei Consorziati che al 31/12/2013 ammontava ad € 188.118,68 somme recuperate ed accantonate come conseguenze delle minori liquidazioni delle transazioni fatte per i debiti dei fornitori di servizi, il tutto senza chiedere e/o addebitare nessuna quota consortile ai Consorziati-aderenti al Consorzio per la regolarizzazione della perdita per la cessione di credito della Cooperativa.

Pertanto con l'incasso della cessione di credito della Cooperativa il Consorzio ha accelerato la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione per poterle consegnare al Comune di Roma, come descritto al punto 5°. Nel 2014 abbiamo consegnato le seguenti opere al Comune di Roma:

- a) La rete fognaria;
- b) L'impianto di depurazione delle acque reflue;
- c) L'impianto di illuminazione stradale di tutto il comprensorio.

Al 31/12/2014 il saldo dei consorziati morosi comprensivo del conguaglio a credito del Consuntivo 2014 è il seguente:

| | | |
|---|---------------------|-----------------|
| 1) Consorziati aderenti al Consorzio | € 767.955,81 | pari al 91,58%; |
| 2) Consorziati non aderenti al Consorzio | € 61.531,05 | pari al 7,34%; |
| 3) Studio Erre - ex commercialista (Credito inesigibile) | € 9.054,88 | pari al 1,08% |
| TOTALE CREDITI CONSORZIO | € 838.541,74 | 100,00% |

I Consorziati aderenti al Consorzio al 31/12/2014 con decimillesimi 8833 devono al Consorzio € 767.955,81 (settecentosessantasettemilanovecentocinquantacinque/81) che rappresentano il 91,58% della morosità che in definitiva rappresentano il 100,00% della morosità in quanto:

La morosità dei n° 8 aderenti facenti parte del Comprensorio, ma che non hanno aderito al Consorzio né alla convenzione urbanistica, al 31/12/2012 ammontava ad € 61.531,05, che rappresenta il 7,34% della morosità totale del Consorzio, che secondo il nostro legale è di dubbia esigibilità. Il Consorzio per il saldo del credito al 31/12/2012 ha costituito nel passivo del Bilancio un "Fondo Morosità non aderenti" in previsione dell'inesigibilità del credito.

Infine nel bilancio figura nei crediti diversi: Studio Erre - ex commercialisti (credito inesigibile) pari ad € 9.054,88.

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

Il Tribunale di Roma sez. penale udienza del 03/12/2012 ha emesso la sentenza condannando l'ex commercialista a rimborsare il Consorzio di € 11.454,88, ma non avendo beni a suo nome, non possiamo recuperare il credito si propone all'Assemblea di regolarizzare il credito con il Fondo morosità esistente nel passivo del Bilancio.

Il Consiglio d'Amministrazione con la transazione fatta con l'Aceca S.p.A. ha ridotto il debito al 30/06/2014 di € 137.000,00 ed ha aumentato il Fondo morosità di tale importo ed ha costituito nel passivo del bilancio un Fondo morosità consorziati non aderenti di € 61.531,05 oltre il 2013 e 2014 per un totale di € 80.277,06.

Il Consiglio di Amministrazione nell'attività svolta nei trascorsi esercizi e nell'esercizio 2014 propone di incrementare il Fondo morosità che al 31/12/2013 ammontava ad € 188.118,68 di incrementarlo ad € 268.730,00 come conseguenza della minor liquidazione e della transazione di alcuni debiti e dei costi dell'energia elettrica stradale non liquidate, oltre il Fondo Morosità Aceca S.p.A. pari ad € 27.341,90 per un totale di € 296.071,90.

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA SITUAZIONE DEBITORIA AL 31/12/2014

| | IMPORTO |
|--|---------------------|
| Fondo consortile - Soc. costituenti | € 60.000,00 |
| Consorzio Lavori Giardino di Roma | € 176.420,83 |
| Ambiente 2000 s.r.l. | € 104.323,71 |
| Illumia S.p.A./ ACEA Energia/ Idrico | € 2.441,13 |
| ACEA - Manutenzione illuminazione stradale | € 172.971,76 |
| Elettromeccanica D.T.M. - Manutenzione Pompe | € 17.300,60 |
| ACEA S.p.A. | € 1.241,51 |
| SALUBER 04 s.r.l. - Manutenzione e lavori depuratore | € 82.856,96 |
| Ing. Celano - D.L. lavori depuratore | € 3.050,00 |
| Vuesse Costruzioni | € 30.936,29 |
| Studio Vanni - Perizia contabile | € 9.984,00 |
| A.M.A. - Bonifiche discariche abusive | € 8.276,00 |
| Arch. Iozzo Domenico - Progetto segnaletica | € 3.195,04 |
| Arch. Coviello - Segnaletica stradale | € 68,19 |
| Studio Petrini s.r.l. - Commercialista | € 9.455,00 |
| FG Segnaletica s.n.c. | € 23.931,68 |
| CEBAT - Lampade imp. Illuminazione | € 3.699,30 |
| Consiglio di Amministrazione | € 33.962,71 |
| Centro Copie - L'Istantanea | € 129,54 |
| Cutini Alvaro | € 8.000,00 |
| Arpa Lazio - Depuratore | € 4.500,00 |
| Autospurgo Di Pietro | € 256,00 |
| VM Proietti s.n.c. | € 4.950,00 |
| Notaio Casalino | € 61,00 |
| Avv. Carlevaris | € 8.140,16 |
| Avv. Andrea De Santis | € 20.086,15 |
| Gentilsider s.r.l. | € 3.080,00 |
| TOTALE | € 793.317,56 |

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

Il Consiglio di Amministrazione ricorda, ancora una volta, a tutti gli Amministratori condominiali che il Consorzio, a suo tempo costituito secondo quote decimillesimali proporzionali per ciascun fabbricato, ha per scopo la gestione della manutenzione delle opere di urbanizzazioni realizzate, dei consumi di energia elettrica ed idrici fino alla consegna delle menzionate opere di urbanizzazione al Comune di Roma. I relativi oneri sono a carico degli acquirenti, e/o dei suoi aventi causa, delle unità immobiliari per espressa adesione al Consorzio contenuta nel rispettivo rogito di acquisto con mandato irrevocabile all'esercizio delle attività consortili relative alla gestione stessa.

Peraltro l'esercizio di tale mandato, come previsto dallo Statuto del Consorzio e comunque trattandosi di oneri a carattere reale afferenti il suolo edificato, compete all'Amministratore Condominiale in caso di edificio/appartamenti riuniti in Condominio, e come previsto dall'Art. 18 del **Regolamento di Condominio contrattuale** che recita:

"Gli immobili oggetto del presente regolamento sono inclusi nel comprensorio urbanistico residenziale "Giardino di Roma" previsto dal Piano Regolatore Generale e per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di Roma il 20 agosto 1992 la convenzione urbanistica a rogito del Notaio dottor Maurizio Misurale di Roma (repertorio n° 92924) che apposta a carico dei proprietari e dei loro aventi causa tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché degli impianti, del comprensorio urbanistico fino alla assunzione da parte del Comune di tali funzioni. Per l'assolvimento in forma organica dei suddetti oneri a partire dalla ultimazione di ciascuna opera o impianto, è stato costituito un apposito consorzio di cui il presente Condominio fa parte ed i cui contributi faranno carico a ciascun corpo di fabbrica per una quota pari al rapporto tra la volumetria edificabile fuori terra per esso prevista dal progetto planivolumetrico e quella analoga complessiva a destinazione privata dell'intero comprensorio. Tali oneri saranno ripartiti secondo la tabella millesimale "A".

Lo Statuto vigente del Consorzio "Art. 8 Amministrazione" 2° paragrafo prevede quanto segue:

"La ripartizione dei contributi previsti dal Bilancio Preventivo è approvata dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio secondo la tabella decimillesimale ma in proporzione alle quote dei soci partecipanti a quel momento, salvo il successivo regresso verso i proprietari non consorziati".

Il Consiglio di Amministrazione con una riunione del cda ha conferito l'incarico professionale per il recupero delle morosità allo studio legale dell'avv. Andrea De Santis, che nel suo memo, tra le altre cose, afferma quanto segue:

"Fermo restando che, come visto, i "consorziati" sono i singoli proprietari e dunque, i singoli condomini, sulla base dell'art. 18 del Regolamento di Condominio si ricava che "l'assolvimento in forma organica" degli oneri consortili debba far carico, in caso di Condominio, "a ciascun corpo di fabbrica", costituendo un apposito Consorzio di cui il condominio fa parte e di cui i proprietari di ogni unità immobiliare nell'atto notarile di acquisto hanno aderito pro quota, e che gli oneri in questione si ripartiscono tra i singoli condomini secondo tabella decimillesimale "A". Tali oneri, in breve, sulla base di tale articolo avrebbero potuto essere riscossi e pagati, come in effetti è sempre avvenuto, al Consorzio dai vari condomini in persona degli Amministratori.

2) Approvazione Bilancio Consuntivo Anno 2013 e piano di riparto al 31/12/2013:

Il Consiglio di Amministrazione sottopone ai consorziati il Bilancio consuntivo dell'anno 2013 relativo alla gestione del 2013. In esso sono indicati tutti i costi delle forniture sia dei materiali che della energia elettrica ed acqua nonché le prestazioni di servizio per la manutenzione e gestione degli impianti così come di seguito specificato. Il Bilancio Consuntivo anno 2013 si differenzia dal Bilancio Preventivo 2013 per una diminuzione di €- **123.167,38** a credito dei consorziati ovvero

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

€ 745.007,70 Bilancio Preventivo 2013 contro € 621.840,32 Bilancio Consuntivo anno 2013 oltre le spese individuali di € 1.966,55. La differenza di €- 123.167,38 del conguaglio a credito dei consorziati è dovuta principalmente alla non esecuzione delle manutenzioni straordinarie delle opere di urbanizzazione per la consegna al Comune di Roma pari a circa Euro 130.000,00 che per mancanza di tesoreria non si sono realizzate.

| CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA | | | | |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Raffronto Preventivo 2013/Consuntivo 2013 | | | | |
| | VOCI DI BILANCIO | Consuntivo Costi anno 2013 | Preventivo Costi anno 2013 | differenze +/- |
| 1) | Energia Pozzi e illuminazione stradale | € 115.803,90 | € 98.340,00 | € 17.463,90 |
| 2) | Depuratore: | | | |
| | a) Energia elettrica - acqua | € 133.536,87 | € 134.200,00 | € -663,13 |
| | b) Manutenzione ordinaria/straordinaria | € 40.864,19 | € 48.480,00 | € -7.615,81 |
| | c) Furto cavi elettrici | € 53.625,00 | € 20.548,00 | € 33.077,00 |
| | e) Ritiro e trasporto fanghi depuratore | € 44.525,34 | € 15.125,00 | € 29.400,34 |
| 3) | Fontanelle - antincendio | € -28.920,54 | € 14.465,00 | € -43.385,54 |
| 4) | Manut. ACEA illuminazione stradale | € 63.363,59 | € 64.130,00 | € -766,41 |
| 5) | Verde Pubblico | | | € - |
| | a) Manutenzione verde | € 103.133,43 | € 102.850,00 | € 283,43 |
| | b) Lavori extra contratto | € 5.403,35 | € 18.150,00 | € -12.746,65 |
| | c) Impianto irrigazione e n.4 pozzi imp. irrigazione | € 32.481,50 | € 48.231,70 | € -15.750,20 |
| | d) Disinfestazione | € 6.588,00 | € 6.050,00 | € 538,00 |
| 6) | Impianto sollevamento manut. ord. e straord. | € 5.820,00 | € 20.438,00 | € -14.618,00 |
| 7) | Assicurazione R.C. | € 1.650,00 | € 1.650,00 | € - |
| 8) | Commercialista contabilità fiscale e tributaria | € 12.401,68 | € 10.890,00 | € 1.511,68 |
| 9) | Fotocopie e cancelleria | € 155,21 | | € 155,21 |
| 10) | Parchi giochi Riparazione e manutenzione | € - | € 22.000,00 | € -22.000,00 |
| 11) | Segnaletica stradale Progetto / Lavori | € - | € 59.125,00 | € -59.125,00 |
| 12) | Manutenzione strade, marciapiedi e caditoie | € 6.472,35 | € 30.250,00 | € -23.777,65 |
| 13) | Fondo spese legali recupero morosità | € 9.020,33 | € 12.100,00 | € -3.079,67 |
| 14) | Consiglio Di Amministrazione | € 10.500,00 | € 10.250,00 | € 250,00 |
| 15) | Spese generali, postali, bancarie, Prontobollo, CCIA | € 5.683,16 | € 5.920,00 | € -236,84 |
| 16) | Sede secondaria consorzio | € 380,03 | € 1.815,00 | € -1.434,97 |
| 17) | Entrate Straordinarie | € -647,07 | | € -647,07 |
| | TOTALE | € 621.840,32 | € 745.007,70 | € -123.167,38 |
| | Spese Individuali | € 1.966,55 | € - | |
| | TOTALE GENERALE DI GESTIONE | € 623.806,87 | € 745.007,70 | |

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

3) Approvazione Bilancio Consuntivo anno 2014 e piano di riparto al 31/12/2014:

Il Consiglio di Amministrazione sottopone ai consorziati il Bilancio Consuntivo dell'anno 2014 relativo alla gestione del 2014. 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 2014 si differenzia dal Bilancio Preventivo anno 2013 (ultimo Preventivo approvato dall'Assemblea dei consorziati, in quanto il Preventivo dell'anno non è stato approvato poiché l'Assemblea non si è celebrata per non aver raggiunto il quorum sufficiente) per una diminuzione di € **100.230,16** a credito dei consorziati ovvero € **745.007,70** Bilancio Preventivo 2013 contro € **644.777,54** Bilancio Consuntivo 2014 oltre le spese individuali per € **26.507,04**. La differenza di € **100.230,16** a credito dei consorziati è dovuta principalmente ai risparmi di energia elettrica per aver consegnato le seguenti opere di urbanizzazione al **Comune di Roma** nel trascorso dell'anno 2014:

- a) Impianto di depurazione delle acque reflue;**
- b) Rete di illuminazione Pubblica stradale di tutto il Comprensorio;**
- c) Rete fognante del Comprensorio.**

Allo stesso tempo per poter consegnare le menzionate opere al Comune di Roma abbiamo eseguito le seguenti manutenzioni straordinarie delle opere di urbanizzazione:

a) Impianto di depurazione delle acque reflue:

Il Consorzio, in data 21/07/2014, non ritenendo più affidabile il comportamento ritardatario del manutentore Saluber 04 s.r.l. e su consiglio dell'Acea Ato 2 S.p.A., che è stata sempre disponibile a ricevere la consegna del depuratore condizionato alla sua piena funzionalità ed in ordine come comunicatoci nei vari sopralluoghi effettuati, ci ha comunicato il nominativo indicato come consulente tecnico qualificato, affidabile e di Sua fiducia per poter completare l'iter di consegna del depuratore al Comune di Roma e per esso all'Acea Ato 2 S.p.A.

Il giorno 08/08/2014 il Comune di Roma, Acea Ato 2 S.p.A. ed il Consorzio di Gestione Giardino di Roma hanno sottoscritto il verbale di immissione in possesso e consegna dell'Impianto di depurazione del Comprensorio Giardino di Roma con le seguenti prescrizioni che l'Acea Ato 2 S.p.A. ha rilevato a seguito delle verifiche che si sono svolte in data 05/08/2014 rilevando quanto segue:

- a) la necessità di provvedere alla bonifica degli "ispessitori" e alle lavorazioni propedeutiche (svuotamento vasche) per la sostituzione dei piattelli porosi nelle vasche di ossidazione;
- b) la sostituzione dei piattelli porosi nelle vasche di ossidazione;
- c) il ripristino del funzionamento dell'impianto di illuminazione;
- d) il ripristino del funzionamento dei tre compressori di riserva a servizio del comparto di ossidazione;
- e) la pulizia e bonifica di tutto il materiale di risulta compreso quello all'interno dei locali tecnici;
- f) sistemazione porta di accesso locali "soffianti";
- g) sistemazione sportello "contatore elettrico";
- h) verifica ed intervento per eventuale insonorizzazione locale soffiante;
- i) risoluzione problematica alimentazione ricircolo fanghi da sedimentazione secondario n°2.

Il Consorzio in relazione alle lavorazioni individuate si è impegnato all'esecuzione delle stesse con la consulenza del Dott. Paravati e con ditte di fiducia dell'Acea stessa nel tempo massimo di 60-90 giorni naturali e consecutivi. Nel caso che detto termine non fosse rispettato, l'Acea procederà all'esecuzione delle prescrizioni fatte in danno del Consorzio a valere sulla fidejussione in atti dell'ufficio U. O. Strumenti Attuativi.

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

La consegna delle opere di cui trattasi è eseguita in data 08/08/2014 con decorrenza, come concordato tra il Consorzio e l'AceA, a partire dal giorno 13/08/2014, in detta data si procedeva alla consegna formale delle chiavi dell'impianto di depurazione alla quale data l'effluente doveva essere conforme ai limiti tabellari di cui all'autorizzazione della Provincia n. RU 7967 del 14/11/2011.

Di quanto sopra il Consorzio provvedeva ad informare la Saluber 04 s.r.l. con lettera del 08/08/2014 e del 13/08/2014 comunicando ed attribuendo alla Saluber 04 s.r.l. il grave inadempimento agli obblighi contrattuali ed i gravi ritardi per la consegna dell'impianto causati dal comportamento della Saluber 04 s.r.l., riservandosi il Consorzio di quantificare il risarcimento di tutti i danni subiti e subendi che il Consorzio è stato costretto a sopportare.

Attualmente la situazione debitoria con la Saluber '04 s.r.l., comprensiva anche dei ricambi per le apparecchiature dell'impianto, che secondo il Consorzio sono tutti compresi nel contratto di manutenzione del 04/01/2011 è la seguente:

€ 82.856,96 di cui:

€ 53.740,96 già fatturati ed

€ 29.116,00 in attesa di essere fatturati.

Pertanto il Consorzio ha sottoscritto il verbale con le menzionate prescrizioni con la condizione che l'AceA Ato 2 S.p.A. avrebbe preso in carico il depuratore dal giorno 13/08/2014 **(il Consorzio consegnando il depuratore prima di fare i lavori indicati dall'AceA Ato 2 S.p.A. nel verbale di consegna, ha risparmiato per 90 giorni le spese fisse di gestione e manutentive, per € 33.537,65 e con il risparmio ha effettuato le lavorazioni prescritte dall'AceA S.p.A.)**, compromettendosi il Consorzio ad eseguire le menzionate manutenzioni straordinarie entro 60-90 giorni naturali dal 13/08/2014 con ditte di fiducia dell'AceA e con la direzione del consulente di fiducia indicato dall'AceA nella persona del Dr. Floro Paravati.

Pertanto il Consorzio dal 13/08/2014 ha rescisso il contratto con il manutentore Saluber 04 s.r.l. ed ha eseguito le prescrizioni AceA con la direzione del Dr. Paravati nei tempi stabiliti dall'AceA. In questo modo il Consorzio ha risparmiato l'energia elettrica nei mesi di agosto (dal 13/08/2014 al 31/08/2014), settembre ed ottobre per un totale di € 25.617,65 oltre il costo contrattuale di manutenzione della Saluber di € 7.920,00.

Allo stesso tempo abbiamo incaricato l'Avv. De Santis di richiedere alla Saluber 04 s.r.l. i danni subiti dal Consorzio per aver ritardato la consegna all'AceA S.p.A. oltre il costo delle prescrizioni indicate dall'AceA stessa **per un totale di circa € 35.000,00.**

b) Impianto di illuminazione pubblica stradale di tutto il Comprensorio:

Il Comune di Roma per poter firmare il verbale di presa in consegna dell'impianto di illuminazione ha preteso che il Consorzio doveva regolarizzare la posizione debitoria con l'AceA S.p.A. che alla data di giugno 2014 per la manutenzione dell'impianto di illuminazione stradale del comprensorio ammontava ad € 359.239,52.

Il Consorzio in data 10/06/2014 ha sottoscritto con l'AceA S.p.A. una transazione con un debito residuo € 222.237,00 accettando il pagamento dell'importo dovuto suddiviso in 16 rate di cui la 1° di € 22.654,61 e le altre 15 a cadenza mensile dal 30/11/2014, con un risparmio di € 137.000,00 avendo ottenuto uno sconto del 38,14% del debito originario di 359.239,52.

Pertanto il Consorzio avendo regolarizzato la posizione debitoria con l'AceA S.p.A. il 18/06/2014 ha sottoscritto il verbale di presa in consegna con il Comune di Roma e l'AceA S.p.A. dell'impianto di illuminazione ottenendo di sottoscrivere la data di consegna non dal 18/06/2014, ma con data retroattiva dal 01/01/2014, recuperando così lo storno dei consumi dell'energia elettrica stradale dal mese di gennaio a giugno 2014 per un totale di € 60.504,15 di costi risparmiati.

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

Allo stesso tempo abbiamo eseguito le seguenti manutenzioni straordinarie per poter consegnare al Comune le seguenti opere di urbanizzazione che attualmente rimangono da consegnare:

| | | |
|--|----------|-------------------|
| 1) Strade, marciapiedi e parcheggi | € | 66.281,93 |
| Segnaletica stradale, progetto definitivo e Direzione Lavori | € | 56.351,31 |
| Impianto sollevamento acque | € | 14.300,00 |
| | | |
| 2) Verde Pubblico | | |
| Manutenzione straordinaria | € | 15.760,80 |
| Manutenzione impianto di irrigazione | € | 14.650,00 |
| <u>Manutenzione straordinaria parco giochi</u> | € | 9.680,00 |
| TOTALE | € | 177.024,04 |

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

Raffronto Preventivo/Consuntivo 2014

| VOCI DI BILANCIO | Consuntivo Costi anno 2014 | Preventivo Costi | differenze +/- |
|---|----------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1) Energia Pozzi ed illuminazione stradale | € 20.750,04 | € 98.340,00 | -€ 77.589,96 |
| 2) Depuratore | | | |
| a) Energia elettrica - Acqua | € 86.918,19 | € 134.200,00 | -€ 47.281,81 |
| b) Manutenzione ordinaria/straordinaria | € 81.719,11 | € 48.480,00 | € 33.239,11 |
| c) Furto cavi elettrici | | € 20.548,00 | -€ 20.548,00 |
| d) Ritiro trasporto fanghi depuratore | € 91.440,34 | € 15.125,00 | € 76.315,34 |
| 3) Fontanelle - Antincendio | € 9.951,19 | € 14.465,00 | -€ 4.513,81 |
| 4) Manut. Acea illuminazione stradale | € 19.937,41 | € 64.130,00 | -€ 44.192,59 |
| 5) Verde Pubblico | | | |
| a) Manutenzione Verde | € 103.700,10 | € 102.850,00 | € 850,10 |
| b) Lavori extra-contratto | € 15.760,80 | € 18.150,00 | -€ 2.389,20 |
| c) Impianto irrigazione e n. 4 pozzi imp. Irrigazione | € 14.650,00 | € 48.231,70 | -€ 33.581,70 |
| d) Disinfestazione | € 8.174,00 | € 6.050,00 | € 2.124,00 |
| 6) Impianto sollevamento manut. ord. e straord. | € 20.156,00 | € 20.438,00 | -€ 282,00 |
| 7) Assicurazione R. C. | € 1.650,00 | € 1.650,00 | € 0,00 |
| 8) Commercialista contabilità fiscale e tributaria | € 18.910,00 | € 10.890,00 | € 8.020,00 |
| 9) Fotocopie e cancelleria | € 129,54 | 0 | € 129,54 |
| 10) Parco giochi Riparazione e manutenzione | € 9.680,00 | € 22.000,00 | -€ 12.320,00 |
| 11) Segnaletica stradale Progetto / Lavori | € 56.351,31 | € 59.125,00 | -€ 2.773,69 |
| 12) Manutenzione strade marciapiedi e caditoie | € 66.281,93 | € 30.250,00 | € 36.031,93 |
| 13) Fondo spese legali | € 6.100,00 | € 12.100,00 | -€ 6.000,00 |
| 14) Consiglio di Amministrazione | € 9.603,49 | € 10.250,00 | -€ 646,51 |
| 15) Spese generali, postali, bancarie, Prontobollo e CCIAA | € 2.985,16 | € 5.920,00 | -€ 2.934,84 |
| 16) Sede Secondaria Consorzio | -€ 71,06 | € 1.815,00 | -€ 1.886,06 |
| | | | |
| TOTALE | € 644.777,54 | € 745.007,70 | -€ 100.230,16 |
| Spese Individuali | € 26.507,04 | | |
| TOTALE GENERALE DI GESTIONE | € 682.454,58 | | -€ 100.230,16 |

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

4) Approvazione Bilancio Preventivo Anno 2015 e piano di riparto al 31/12/2015:

Il Consiglio di Amministrazione sottopone ai consorziati il Bilancio Preventivo dell'anno 2015 periodo 01/01/2015 - 31/12/2015:

Il Bilancio Preventivo dell'anno 2015 oltre le spese ordinarie di gestione prevede piccoli lavori di manutenzione straordinaria necessari per poter consegnare le ultime opere di urbanizzazione al Comune di Roma. Il Preventivo dell'anno 2015 è pari ad 1/3 dell'ultimo Preventivo approvato dall'Assemblea (Preventivo anno 2013), la diminuzione è dovuta principalmente alla consegna delle opere al Comune di Roma, quali: Depuratore ed Impianto di illuminazione stradale.

L'importo previsto per l'anno 2015 di € 263.134,00 è così ripartito:

Gestione Ordinaria:

Manutenzione Ordinaria e consumi elettrici ed idrici € 213.834,00

Gestione Straordinaria:

Ripristino e manutenzione straordinaria opere di

Urbanizzazione da consegnare al Comune di Roma € 49.300,00

TOTALE € **263.130,00**

5) Comune di Roma - Opere di urbanizzazione 1° e 2° Lotto funzionale - Situazione consegna delle opere al Comune di Roma

Il Consiglio di Amministrazione richiama quanto comunicato nelle riunioni assembleari precedenti sulla situazione dei collaudi e consegna delle opere al Comune di Roma:

Il Consorzio, avendo già collaudato le opere per lotti funzionali come da deliberazione del C.C. n° 67 del 07/04/2003 ad oggi ha collaudato e controfirmato positivamente i collaudi delle opere di urbanizzazione **PRIMARIA** e **SECONDARIA** (con il biennio di garanzia scaduto da tempo):

1° Lotto Funzionale:

- Sistemazione delle aree destinate a parco pubblico e a verde giochi;
- Costruzione della rete di innaffiamento delle aree a verde pubblico.

Il Comune di Roma ha approvato il collaudo ed in data 23/02/2009 ha emesso la Determinazione Dirigenziale n.177 confermando il biennio di garanzia dal 23/02/2009 al 22/02/2011, già scaduto da oltre 3 anni.

2° Lotto Funzionale:

- Rete stradale;
- Rete fognante;
- Impianto di illuminazione pubblica;
- Impianto di depurazione;
- Impianto idrico potabile.

Il Comune di Roma ha approvato il collaudo e in data 11/01/2010 ha emesso la Determinazione Dirigenziale n.20 confermando il biennio di garanzia dal 11/01/2010 al 10/01/2012, già scaduto da oltre 2 anni.

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

Nel mese di giugno ed agosto dell'anno 2014 il Consorzio finalmente è riuscito a consegnare al Comune di Roma le seguenti opere:

- a) **Rete fognante del comprensorio Giardino di Roma;**
- b) **Impianto di depurazione delle acque reflue a servizio del comprensorio Giardino di Roma**
- c) **Impianto di illuminazione pubblica stradale a servizio del comprensorio Giardino di Roma**

Pertanto restano da consegnare al comune le seguenti opere:

- 1) **Del I° Lotto funzionale:**
 - Sistemazione delle aree destinate a verde parco pubblico ed a verde giochi;
 - Impianto di irrigazione;
- 2) **Del II° Lotto funzionale:**
 - Rete stradale, marciapiedi e parcheggi;
 - Ed inoltre 5 aree destinate a servizi pubblici. Aree non soggette ad opere di urbanizzazione in convenzione

Nel corso dell'anno 2014 abbiamo tentato di consegnare le opere sopra descritte come di seguito specificato:

II° Lotto funzionale: strade marciapiedi e parcheggi con le 5 aree destinate a servizi pubblici:

Nel mese di luglio 2014 abbiamo fatto un sopralluogo con il Comune di Roma Dipartimento Attuazione Urbanistica ed un rappresentante del Comune di Roma Municipio X Ostia Lido.

In tale sopralluogo è stato deciso di fare alcune manutenzioni straordinarie per le strade e marciapiedi ed una pulizia generale sui marciapiedi delle erbe spontanee, decidendo la data del sopralluogo per la fine di settembre 2014 per la consegna e presa in possesso dell'impianto stradale e delle 5 aree a servizi pubblici.

1° CONVOCAZIONE:

In data 16/09/2014 riceviamo dal Comune di Roma - Dipartimento del Patrimonio la convocazione per il giorno 03/10/2014 per le operazioni di immissione in possesso della rete stradale e delle 5 aree destinate a servizi pubblici.

Presenze:

Consorzio Giardino di Roma: Il Presidente;
Comune di Roma: Dipartimento del Patrimonio
Comune di Roma: Dipartimento Attuazione Urbanistica
Municipio X: Tutela Ambiente

Assenti al sopralluogo:

Municipio X Patrimonio - Assente
Polizia Roma X U.I.T.S. - Assente.

Pertanto è stato sottoscritto il relativo verbale di consegna rimandando a nuova convocazione la consegna delle opere in oggetto.

Il Municipio X ha giustificato la propria assenza inviando al Comune di Roma - Dipartimento Patrimonio una lettera in data 03/10/2014 con una nota comunicante che le strade in oggetto non sono attualmente in condizioni di accettabilità e pertanto non vengono prese in consegna.

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

In data 14/10/2014 il Consorzio riceve dal Comune di Roma - Dipartimento Patrimonio sia una nuova convocazione per il giorno 28/10/2014 che la lettera del 03/10/2014 del Municipio X con gli interventi da fare per la consegna della rete stradale.

Il Consorzio immediatamente si organizza ed incarica la ditta Vuesse Costruzioni di eliminare le manchevolezze specificate dal Municipio X con lettera del 03/10/2014.

2° CONVOCAZIONE:

In data 28/10/2014 presenti al sopralluogo:

Il Consorzio Giardino di Roma: Il Presidente;
Comune di Roma: Dipartimento Patrimonio;
Comune di Roma: Dipartimento Attuazione Urbanistica.

Assenti al sopralluogo:

Municipio Roma X U.O.T. - Assente;
Polizia Gruppo X U.I.T.S. - Assente;
Tutela Ambiente - Assente.

Pertanto il Comune di Roma Dipartimento Patrimonio deve rinviare la consegna a data da destinarsi.

3° CONVOCAZIONE:

In data 07/11/2014 riceviamo una nuova comunicazione dal Comune di Roma dipartimento del patrimonio per le operazione di contestuale consegna della rete stradale e delle aree destinate a servizi pubblici per il giorno 13/11/2014

In data 13/11/2014 sono presenti nel sopralluogo:

Consorzio Giardino di Roma: Il Presidente;
Comune di Roma: Dipartimento Patrimonio;
Comune di Roma: Dipartimento Attuazione Urbanistica;
Municipio X U.O.T.: Geom Maurizio Riccio - Longo Andrea

Assenti:

Municipio X: Ufficio Patrimonio - Assente
Polizia Municipio X Gruppo Mare U.I.T.S. - Assente
Municipio X: Tutela Ambiente - Assente

Pertanto si redige il verbale con la solita frase: vista l'assenza della Polizia di Roma Capitale U.I.T.S., i rappresentanti del Municipio X non possono prendere in consegna la rete stradale e le 5 aree destinate a servizi pubblici ed aggiungono al verbale: per una futura consegna richiedono le lavorazioni degli interventi da fare descritti nel verbale del 13/11/2014.

Il Consorzio ha fatto immediatamente svolgere dalla ditta **Vuesse Costruzioni** gli interventi da fare.

Pertanto ad oggi, 19/02/2015, non avendo ancora ricevuto la quarta convocazione, il Consiglio di Amministrazione, spinto dalle continue lamentele degli abitanti del quartiere per i costi delle manutenzioni a loro carico, ha deciso di inviare la seguente lettera di diffida del giorno 18/02/2015 che alleghiamo alla presente, agli **ENTI PREPOSTI** per la consegna delle opere che ancora non sono state consegnate al Comune di Roma.

Qui di seguito riportiamo il testo della lettera del 18/02/2015 inviata agli **ENTI PREPOSTI** del Comune di Roma:

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

Cod. fisc. e P.Iva 08087181007 – REA Roma 1072714 Sede: Via Barberini 28 – 00187 – Roma
Telefono 06/45412304 - Fax 06/45412220
E-mail: consorziogiardinodiroma@gmail.com Pec: consgiardinodiroma@pec.it
Roma, 18 febbraio 2015

Spett.le
Roma Capitale
Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione
Largo Giovanni da Verrazzano, 7 - 00154 - ROMA

Raccomandata Pec:
protocollo.patrimonio@pec.comune.roma.it

Spett.le
Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica – U.O. Strumenti Attuativi
Viale della Civiltà del Lavoro, 10 - 00144 - ROMA

Raccomandata Pec:
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Spett.le
Roma Capitale
Municipio Roma X -U.O.T.
Via della Stazione Vecchia, 26 - 00122 Ostia Lido (RM)

Spett.le
Roma Capitale
Municipio Roma X
Presidente Andrea Tassone
Piazza della Stazione Vecchia, 26 - 00122 Ostia Lido (RM)

Raccomandata Pec:
protocollo.mun13@pec.comune.roma.it

Spett.le
Roma Capitale
Municipio Roma X
Direttore Claudio Saccottelli
Piazza della Stazione Vecchia, 26 - 00122 Ostia Lido (RM)

Spett.le
Municipio Roma X Direzione Ufficio Patrimonio
Via Claudio,1 - 00122 Ostia Lido (RM)

Raccomandata Pec:
protocollo.mun13@pec.comune.roma.it

Spett.le
Roma Capitale
Polizia Locale X Gruppo Mare –
U.I.T.S. e Tutela Ambiente
Via Capo delle Armi, 59 - 00122 Ostia Lido (RM)

Raccomandata Pec:
protocollo.polizialocale.10mare@pec.comune.roma.it

OGGETTO: Comprensorio convenzionato Giardino di Roma - Immissione in possesso e contestuale consegna della rete stradale e delle aree destinate a servizi pubblici

Lo scrivente Consorzio Lavori Giardino di Roma insieme al Consorzio di Gestione Giardino di Roma, premesso che tutti i lavori relativi alla rete stradale, alle aree destinate a servizi pubblici ed alle aree destinate a parco ed a verde pubblico sono stati eseguiti, sollecita una urgente convocazione con gli enti in indirizzo, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente, per poter procedere alla consegna delle opere di che trattasi con la preghiera che siano presenti tutti gli enti preposti del Comune di Roma.



CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

Cod. fisc. e P.Iva 08087181007 – REA Roma 1072714 Sede: Via Barberini 28 – 00187 – Roma

Telefono 06/45412304 - Fax 06/45412220

E-mail: consorziogiardinodiroma@gmail.com Pec: consgiardinodiroma@pec.it

Al riguardo, considerata l'esecuzione a regola d'arte delle opere:

Per il I° Lotto funzionale relativo alle aree destinate a parco e verde pubblico ed alla rete di innaffiamento come da collaudo del 23/02/2009 e Determina Dirigenziale n° 177 del 23/02/2009;

Per il II° Lotto funzionale relativo alla rete stradale come da collaudo del 06/10/2009 e Determina Dirigenziale n° 20 del 11/01/2010;

Ivi inclusi gli interventi minimi richiesti dal Municipio Roma X –U.O.T. con lettera prot. 116564 del 03/10/2014 e verbale di sopralluogo del 13/11/2014.

L'Amministrazione Comunale non può ulteriormente rifiutarsi di ricevere la consegna delle opere, in quanto la convenzione urbanistica del 20/08/1992 a rogito n° 23.356 del notaio Dr. Maurizio Misurale repertorio n° 23526, nell'art. 18 prevede:

"Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale 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".

La mancata presa in consegna ha determinato, infatti, un grave pregiudizio agli abitanti del quartiere facenti parte del Consorzio, sui quali gravano oneri e costi di manutenzione di competenza comunale.

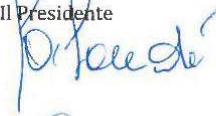
A tal proposito, si ribadisce che, essendo scaduti i bienni di garanzia **dal mese di febbraio 2011 relativamente al I° Lotto funzionale e dal mese di gennaio 2012 relativamente al II° Lotto funzionale**, il Consorzio si ritiene sollevato dalle ulteriori spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle dette opere e si riserva di chiedere i costi sostenuti a partire dalle date sopra indicate.

Infine, il Consorzio si ritiene altresì sollevato da qualsiasi responsabilità civile e penale che possa eventualmente medio tempore sorgere.

Con riserva di ogni ulteriore richiesta, anche di carattere risarcitorio.

Distinti saluti.

Consorzio di Gestione Giardino di Roma
Il Presidente



Consorzio Lavori Giardino di Roma
Il Presidente



CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

6) Varie ed eventuali:

Oggetto: Convocazione assemblea ordinaria.

Infine il Consiglio di Amministrazione convocherà l'assemblea ordinaria, secondo le norme dello statuto vigente del Consorzio, con il seguente ordine del giorno:

- 1) Comunicazioni del Presidente: Morosità consorziati aderenti e non aderenti - Situazione debitoria del Consorzio al 31/12/2014;
- 2) a) Approvazione Bilancio Consuntivo 2013 e piano di riparto al 31/12/2013;
b) Approvazione Bilancio anno 2103 e Situazione patrimoniale al 31/12/2013
- 3) a) Approvazione Bilancio Consuntivo 2014 e piano di riparto al 31/12/2014;
b) Approvazione Bilancio anno 2014 e Situazione Patrimoniale al 31/12/2014;
- 4) Approvazione Bilancio Preventivo anno 2015 e piano di riparto anno 2015;
- 5) Comune di Roma: consegna di opere di urbanizzazione 1° e 2° Lotto Funzionale;
- 6) Varie ed eventuali.