

CONSORZIO STRADALE VIA DELLA CAFFARELLA  
VERBALE ASSEMBLEA GENERALE 06.07.2022

Il 06/07/2022 alle ore 09,00 su invito del Presidente è stata convocata l'Assemblea generale del Consorzio Caffarella; a tale ora e luogo oltre al Presidente non è presente alcun consorziato pertanto la seduta è rinviata in seconda sessione.

Il 06/07/2022 alle ore 10.30 in seconda convocazione presso la sede del consorzio in Via Boezio 92 Roma si è riunita l'Assemblea del Consorzio su invito del Presidente, per discutere e deliberare sul seguente all'ordine del giorno:

- 1) Comunicazioni del Presidente
- 2) Approvazione bilancio consuntivo 2020
- 3) Approvazione bilancio consuntivo 2021
- 4) Bilancio preventivo 2021 emissione ruolo ordinario
- 5) Approvazione preventivo 2022 - emissione ruolo ordinario
- 6) Approvazione programmazione poliennale 2023-2024 - emissione ruoli ordinari
- 7) Servitù di passaggio - decisioni in merito
- 8) Varie ed eventuali

A tale ora e luogo, oltre al Presidente Natalia Coppa Solari e al consigliere Bianchi Sergio, sono presenti i consorziati Cantoro Massimo, Pellegrini Pio, Pesare Giovanni e per delega Galbiati Edoardina (delega Pio Pellegrini), Soavi Michele (delega Pio Pellegrini).

In considerazione di quanto sopra, i consorziati presenti corrispondono a 164,36 / 1000 totali.

Oltre ai consorziati di cui sopra è presente il dott. Andrea Gennari che cura tramite la G3 Srl la segreteria e che viene chiamato dal Presidente a fungere da segretario.

Constatata la regolarità della convocazione il Presidente alle ore 10.45 apre i lavori assembleari.

Sul pt 1 all'odg - Comunicazioni del Presidente - il Presidente porta alla conoscenza dei convenuti la richiesta di rimborso delle spese legali liquidate in sentenza presentata dall'Avv.to Canini per conto della Fondazione Ecclesiastica Istituto Marchesi Teresa, Guerino e Lippo Gerini.

Il Presidente evidenzia come gli importi liquidati in sentenza, pari ad € 4.503,22 (comprensivi di € 208,75 di contributo unificato), non sono mai stati riportati nei Bilanci Consuntivi delle precedenti gestioni; infatti la causa è sorta nel 2014-2015 e la sentenza è datata 2018.

Chiede di intervenire il sig. Pesare, che ricopriva le funzioni di Presidente e che, come da verbale del Cda del 23.02.2015, avrebbe dovuto prendere contatti con la controparte per definire transittivamente la questione, il quale rammenta che nell'incontro tenuto presso la Fondazione alla presenza anche dell'Avvocato Carini, dopo aver preso atto che la proprietà della Fondazione Gerini era stata acquisita dal Comune di Roma, si concordò tra le parti una definitiva chiusura della controversia alle seguenti condizioni:

- impegno del Consorzio al discarico delle iscrizioni a ruolo,
- impegno conseguente dell'avvocato Carini ad ANNULLARE la causa, senza spese per il Consorzio.

Essendo quindi il comportamento dell'avvocato Carini difforme dagli accordi assunti e visto che il Consorzio ha ottemperato all'impegno assunto, si ritiene utile che il Consorzio si rivolga a un legale per trovare una definizione transattiva.

Segue discussione circa le diverse possibili iniziative da intraprendere al termine della quale l'Assemblea delibera di dare mandato al Presidente di chiedere una consulenza ad un legale per capire se procedere subito con la liquidazione delle imposte di registro di € 208,00 e se ci siano o

meno i termini per addivenire ad un accordo transattivo con l'avv.to Carini, al fine di ridurre al massimo l'importo a carico del Consorzio da iscrivere a bilancio.

Sul pt. 2 all'odg - Approvazione bilancio consuntivo 2020 - il Presidente dà la parola al dott. Gennari che illustra le risultanze di bilancio. Al termine dell'esposizione il Presidente pone ai voti lo stesso che viene **approvato** all'unanimità.

Sul pt. 3 e 4 all'odg - Approvazione bilancio consuntivo 2021 e Bilancio preventivo 2021 emissione ruolo ordinario - prima di procedere con l'esposizione delle risultanze di bilancio il Presidente chiede al dott. Gennari di evidenziare i motivi per i quali il Cda ha deliberato salvo conguaglio là dove applicabile, di attribuire a Roma Capitale per il 2020 una percentuale di contribuzione obbligatoria pari al 20% rispetto al 50% da sempre applicato.

Il dott. Gennari evidenzia che il Consorzio negli ultimi anni ha potuto continuare a richiedere ai consorziati contributi minimali con ruoli totali pari ad € 10.000,00 di cui a carico di Roma Capitale € 5.000,00 quale contributo obbligatorio ed € 1.234,00 per le proprietà per un totale di € 6.234,00 ed a carico dei consorziati € 3.766,00 di cui € 670,00 a carico di morosi cronici e quindi di certa non riscossione ed € 3.096,00 a carico di consorziati solitamente paganti, solo grazie alle giacenze di cassa (circa € 4.750 alla data del 10 feb 2021, data in cui si è potuto formalizzare il trasferimento dell'accesso al c/c MPS dal precedente Presidente Pio Pellegrini al neo-Presidente Natalia Coppa) e grazie, non tanto ai versamenti annuali dei consorziati per circa € 3.100, ma soprattutto utilizzando un doppio versamento errato di € 13.945,94 fatto da parte dell'AdER sui contributi versati da Roma Capitale nel 2017. Quanto sopra è evidente dai bilanci preventivi e consuntivi presentati ed approvati dalle precedenti Assemblee dai quali emerge che gli impegni annuali del consorzio ammontavano a circa € 16.000,00 che non potevano essere assolutamente coperti, nelle frequenti condizioni di latitanza di Roma Capitale nel puntuale versamento degli importi dovuti, da introiti di circa € 3.100. Tale situazione è stata del tutto evidente e palese nel corso del 2021 e occorre trovare il modo, emettendo il ruolo 2020, di aumentare la quota a carico dei Consorziati "paganti".

Per tale motivo il CdA decise, per il ruolo 2020, di diminuire, salvo conguaglio, la quota a carico di Roma Capitale (la cui morosità ammonta ad oggi a € 28.111,13 e la cui latitanza dai versamenti risale al 2016) e di aumentare conseguentemente la quota a carico dei Consorziati "paganti"; a tal fine il ruolo 2020 della quota obbligatoria a carico di Roma Capitale è stata ridotta, salvo conguaglio, utilizzando l'aliquota del 20%, invece del 50% dovuto in base alle normative vigenti.

Il Consorzio Pellegrini chiede la parola e fa presente di comprendere la ratio finanziaria di quanto messo in atto dal CdA per l'emissione, salvo conguaglio, dei ruoli 2020, ma sottolinea che il budget 2020 era già stato raddoppiato a € 20.000, dai soliti € 10.000, proprio per tener conto delle necessità finanziarie del Consorzio, e che sarebbe stato preferibile:

- emettere i ruoli 2020 facendo ricorso all'usuale modalità di ripartizione (quota obbligatoria del 50%), senza stravolgere le abituali modalità di calcolo (iniziativa che avrebbe fatto incassare con certezza dai Consorziati "paganti" circa € 6.200= 3.100x2, essendo raddoppiato il budget rispetto ai precedenti);
- anticipare l'emissione dei ruoli 2021 al terzo o al quarto trimestre 2021, previa approvazione del bilancio consuntivo 2020 e del bilancio preventivo 2021, situazioni contabili che già nel CdA del 10 feb 2021 furono informalmente esaminate, ma non furono approvate poiché non elencate nell'ordine del giorno del Consiglio e poiché era assente il consigliere Luca Arcari, rappresentante di Roma Capitale.

In tal modo sarebbe stato possibile tenere sotto controllo la situazione finanziaria e fronteggiare i costi consortili senza introdurre modifiche impopolari alle prassi consolidate.

Il Consorzio Pellegrini termina il suo intervento suggerendo di esaminare e approvare, come da odg odierno, il Bilancio Consuntivo 2021 e i Bilanci Preventivi 2021 e 2022, in modo che si possano emettere entro l'ormai prossimo quarto trimestre 2022, con un solo addebito, sia a Roma Capitale che ai Consorziati, i seguenti ruoli, tutti calcolati con la quota obbligatoria del 50% a carico di Roma Capitale:

1. conguaglio per i ruoli 2020, conguaglio che sarà a debito, per chi ha ricevuto un ruolo 2020 inferiore al dovuto, o a credito, per chi ha ricevuto un ruolo 2020 superiore al dovuto;
2. emissione dei ruoli 2021;
3. emissione dei ruoli 2022.

Prende la parola il Presidente Coppa Solari la quale prende atto della proposta del consorzio Pellegrini e ne rimanda la trattazione alla avvenuta approvazione del Bilancio Preventivo 2022.

Proseguendo il suo intervento, il Presidente fa presente di aver fatto ricorso ad un intervento di pulizia straordinario che ha permesso di rimuovere le cause dei problemi e dei danni causati alle proprietà private dall'acqua che transitava sulla consortile, pulendo tutte le caditoie che erano oramai intasate e colme di detriti.

In considerazione di quanto sopra il Cda, al fine di mantenere in uno stato di buona efficienza manutentiva la consortile, ha studiato e predisposto una procedura d'appalto nel rispetto della vigente normativa.

Inoltre la Presidente Natalia Coppa Solare, anticipando il pt.7 all'Odg, sottolinea la volontà della proprietà Coppa Solari di procedere con la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti che usufruiscono del sistema di raccolta delle acque reflue che passa nella loro proprietà di una servitù di passaggio.

Essendosi prolungata la seduta, i convenuti deliberano all'unanimità di sospendere i lavori assembleari alle ore 12.40 e di riprenderli mercoledì 13.07.22 alle ore 09.00 presso la sede del Consorzio in Via Boezio 92 durante la quale verranno prese le decisioni operative su tutti gli argomenti all'ordine del giorno

Il Presidente  
f.to Natalia Coppa Solari

Il Segretario  
f.to Andrea Gennari

CONSORZIO STRADALE VIA DELLA CAFFARELLA VERBALE ASSEMBLEA GENERALE  
06.07.2022

Riapertura lavori assembleari 13/07/2022

Il giorno 13/07/2022 alle ore 09:15 presso la sede del consorzio in Via Boezio 92 Roma, il consigliere Sergio Bianchi riapre la seduta dell'Assemblea del Consorzio interrotta il 6 luglio scorso. A tale ora e luogo sono presenti per sé o per delega i consorziati Natalia Coppa Solari (delega Carlo Gennari), Pesare Giovanni, Pellegrini Pio, Galbiati Edoardina (delega Pio Pellegrini), Soavi Michele (delega Pio Pellegrini). Pari a 153,342/1000

Il Consigliere Bianchi evidenzia l'assenza del Presidente per problemi personali e pertanto a termini di Statuto assume lui la presidenza della seduta e chiama a fungere da segretario verbalizzante il dott. Andrea Gennari.

I lavori assembleari ripartono dalla discussione congiunta dei punti 3 e 4 all'Odg.

Segue ampia discussione tra tutti i convenuti al termine della quale, in riferimento alle ripartizioni delle quote, l'Assemblea **delibera** di attribuire la percentuale di contribuzione obbligatoria al 50% ex art. 3 del D.Lgt 1146/18 a carico di Roma Capitale anche sul ruolo 2020 e per tutti i ruoli a seguire, in considerazione dell'uso intensivo e crescente della strada consortile effettuato dai cittadini che, in auto o in bicicletta o a piedi, intasano la strada consortile per accedere al Parco della Caffarella.

In un contesto che vede la strada privata consortile come unico accesso al Parco, non sono accettabili, né proponibili, le sollecitazioni dell'Amministrazione Comunale finalizzate a ridurre la percentuale di contribuzione obbligatoria a loro carico.

In conseguenza della presente delibera, i consorziati che avessero già liquidato la quota 2020 in maniera maggiore del deliberato odierno si troveranno ad avere un credito da scalare dalle successive contribuzioni.

L'Assemblea odierna, richiamate le precedenti tabelle millesimali, prende atto che a termini di statuto è stata aggiornata dal Cda la tabella millesimali dei consorziati alla luce delle modificazioni del territorio. La stessa viene allegata al presente verbale per memoria. Eventuali modificazioni nel tempo di tali millesimi ordinari saranno considerati aggiornamenti delle consistenze.

Quanto alle quote straordinarie l'Assemblea **delibera** di confermare quella attualmente vigente per il Lotto 18 (Circolo Quo Vadis, attività commerciale) e pari al 15% del Budget annuo deliberato.

Quanto al pt.3 all'Odg - Approvazione bilancio consuntivo 2021 - il Presidente della seduta Bianchi pone ai voti l'approvazione dello stesso. L'Assemblea **approva** all'unanimità il bilancio consuntivo 2021 proposto dal Cda.

Quanto al pt.4 all'Odg - Bilancio preventivo 2021 emissione ruolo ordinario - il Presidente della seduta Bianchi pone ai voti l'approvazione dello stesso. L'Assemblea all'unanimità approva il bilancio preventivo 2021 proposto dal Cda e **delibera** l'emissione di un ruolo di contribuzione di € 14.000,00 a copertura dei costi sostenuti nell'esercizio.

Quanto al pt.5 all'Odg - Approvazione preventivo 2022 - emissione ruolo ordinario - il Presidente della seduta Bianchi pone ai voti l'approvazione della proposta presentata dal consorziato Pesare di un Bilancio Preventivo 2022 con un fabbisogno finanziario di € 15.000,00.

L'Assemblea all'unanimità approva il bilancio preventivo 2022 e **delibera** l'emissione di un ruolo di contribuzione di € 15.000,00

In considerazione della delibera assembleare circa i punti 4 e 5 all'odg l'Assemblea dà mandato al Cda di:

1) procedere con celerità alla emissione dei ruoli 2021 e 2022 con una preventiva richiesta diretta delle quote da versare sul c/c del Consorzio entro il 31 dicembre 2022 e successiva emissione delle cartelle di pagamento a carico degli inadempienti con le maggiorazioni per le spese amministrative e

funzionali, previste a termini di Statuto e Regolamento e determinate in € 50,00 per ogni iscrizione a ruolo.

2) Rinegoziare il numero di interventi di manutenzione ordinaria sulla consortile al fine di far rientrare il costo degli stessi nel budget annuale deliberato.

Quanto al pt.6 all'Odg - Approvazione programmazione poliennale 2023-2024 - emissione ruoli ordinari - il Presidente della seduta Bianchi pone ai voti l'approvazione della proposta presentata dal consorzio Pesare di Bilanci Preventivi 2023 e 2024 con un fabbisogno finanziario di € 15.000,00 ad esercizio; ovviamente il Bilancio Preventivo 2024, anche in funzione degli incassi derivanti dalla auspicabile riduzione delle rilevanti morosità dell'Amm.ne Comunale, potrà essere aggiornato in occasione dell'Assemblea che approverà il Bilancio Consuntivo 2022.

L'Assemblea all'unanimità, **approva** i Bilanci Preventivi 2023-2024 e delibera che il ruolo di contribuzione di € 15.000,00 per l'esercizio 2023 venga emesso dopo il primo semestre del 2023.

Sul pt. 7 all'Odg - Servitù di passaggio - decisioni in merito - il Presidente dà la parola al delegato della proprietà Coppa Solari, Gennari Carlo, il quale richiama quanto deliberato nell'Assemblea del 20.10.2020 e già espresso dalla sig.ra Natalia Coppa Solari nella precedente seduta e relativa alla necessità di procedere con la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti che usufruiscono del sistema di raccolta delle acque reflue che passa nella loro proprietà di una servitù di passaggio.

Verrà quindi richiesto a tutti di fornire documentazione completa tecnica/asseverata che evidenzi esattamente particelle asservite, il progetto degli allacci gli immobili allacciati coi i relativi calcoli di portata e relativi proprietari attuali nonché le autorizzazioni ottenute dagli Uffici comunali preposti.

L'Assemblea unanime **approva** e dà mandato al Cda di procedere con una verifica in atti dei documenti già presenti e qualora non fossero rintracciabili taluni atti di richiederli agli utilizzatori della fognatura così da collazionare tutto quanto necessario alla sottoscrizione della servitù.

Quanto al pt. 8 all'Odg - Varie ed eventuali - L'Assemblea, preso atto della definitiva registrazione dei tre nuovi Consorziati, ai quali dà il benvenuto, con l'astensione del consorzio Bianchi, delibera all'unanimità quanto segue:

- quota d'ingresso pro capite di € 1.500,00 che dovrà essere bonificata sul c/c del Consorzio in 3 rate trimestrali di € 500,00/cad. Qualora non si provvedesse al pagamento di quanto stabilito, la quota verrà iscritta a ruolo esattoriale con le previste maggiorazioni;
- considerata la necessità di ricalcolo dei ruoli 2020, per quanto deliberato sui punti 3 e 4 all'odg, l'aggiornamento della Ripartizione Millesimale con l'inserimento dei tre nuovi Consorziati avrà efficacia per la determinazione dei ruoli a far data dal primo gennaio 2020.
- Sollecitare formalmente il Comune a saldare quanto prima il debito verso il Consorzio stante le copie delle DD inviate dal Municipio che ad oggi però non si sono trasformate in riscossioni da parte dell'AdER

Alle ore 12.00 non essendovi altro da deliberare la seduta si conclude.

Il Presidente  
f.to Sergio Bianchi

Il Segretario  
f.to Andrea Gennari

All. Ripartizione Millesimale a valere dal primo gennaio 2020, con l'inserimento dei tre nuovi Consorziati, Bianchi, Calabresi e Trinca

# CONSORZIO STRADALE VIA DELLA CAFFARELLA

ripartizione millesimale aggiornamento 2022 - delibera Assemblea Generale luglio 2022

16mq =1 vano per calcolo superficie virtuale per chi ha solo immobili

Lotto	Consoziato	Possesso %	Millesimi
16	ABT LOCATIONS DI AGATA BRACCI TESTASECCA S.N.C.	100	12,10
23	AMM.NE PATRIMONIO SEDE APOSTOLICA - A.P.S.A. SANTA SEDE	100	28,15
17	APPIA ANTICA R.E. SOCIETA' PER AZIONI	100	11,32
11	CANTORO MASSIMO	100	10,93
20	CIAMPELLETTI ADRIANA	100	27,29
22	CIONCI MASSIMO	100	36,05
12+13	CONDOMINIO V.A.ANTICA 61,61/A 63,65,67	100	41,96
12+13	BIANCHI	100	7,40
12+13	TRINCA	100	10,82
12+13	CALABRESI	100	6,27
3	COPPA ELEONORA	100	47,83
7	FIA ITALIANA IMMOBILIARE I3 REGIONE LAZIO	100	65,96
18	GALBIATI EDOARDINA	100	45,20
5	LA RAPPRESENTANZA PERMANENTE DELLA REP. POPOLARE CIN	100	32,24
21	SOAVI MICHELE	34	16,77
	SOAVI ALBERTINA	33	16,27
	CARUSO ROBERTO	33	16,27
19	PELLEGRINI PIO	100	19,17
15 + 16	PESARE GIOVANNI	100	15,82
2	PINNA MARIO	100	76,37
11+14	POGGI MARCELLA	76	8,93
	MAZZA COSTANZA ROSY	8	0,94
	MAZZA IVANA	8	0,94
	MAZZA TOMMASO	8	0,94
11	QUARANTA MARIA	100	3,38
7	REGIONE LAZIO	100	17,09
8	ROMA CAPITALE	100	14,28
1	ROMA CAPITALE	100	35,73
9	ROMA CAPITALE	100	75,25
24	ROMA CAPITALE	100	127,65
9bis	ROMA CAPITALE	100	97,74
4	TIMOSHCHUK ALEKSANDR	100	35,41
6	TIMOSHCHUK ALEKSANDR	100	37,51
		TOTALI	1.000,00

PERCENTUALI	
FRONTE	15
VANI	42,5
SUP	42,5
	100