

Repertorio n. 1267

Raccolta n. 935

VERBALE NON CONTESTUALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno ventidue del mese di giugno, in Roma via Monte Zebio n. 28

22 giugno 2017

Avanti di me Dr. FILIPPO PINCHI, Notaio in Civita Castellana con Studio in Località Pizzo Garofalo, via Rio Mozzo snc, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti.

E' comparso il Prof. Avv. Bernardi Giuseppe, nato a Bari il 1 luglio 1952, domiciliato per la carica ove in appresso, il quale dichiara d'intervenire al presenta atto in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione del consorzio "OLGIATA", con sede legale da Statuto in Roma via A.G. Bragaglia n. 2, codice fiscale n. 80403390588.

Detto comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi dichiara che è stata convocata ad ore nove e minuti trenta, il giorno ventisette maggio duemiladiciassette, in Roma via Antonio Conti, presso i locali della Parrocchia dei Santi Pietro e Paolo, in seconda convocazione - essendo la prima andata deserta - l'assemblea del prefato consorzio, alla quale io Notaio ho assistito, per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

**Registrato a:  
VITERBO**  
il 03/07/2017  
n. 6977  
serie 1T

1) relazione del Consiglio di amministrazione e approvazione bilancio 31/12/2016 ed allegati

2) esame ed approvazione del preventivo di spesa per l'esercizio 2017 e piano di riparto quote 2017

3) relazione del Consiglio di amministrazione sul Piano Sicurezza e descrizione degli interventi progettati:

- sistema integrato si sicurezza

- illuminazione strade buie

- passaggio pedonale strada B

Esame preventivo di spesa per il Piano Sicurezza e approvazione istituzione "Fondo Spese Piano Sicurezza pluriennale"

4) Terzo varco: presentazione del progetto e del preventivo di spesa:

- approvazione

- istituzione del "Fondo terzo varco"

Il comparente richiede a me Notaio di ricevere il relativo verbale di assemblea, alla quale ho assistito, in forma pubblica ed io Notaio, aderendo alla richiesta fattami, do conto di quanto è avvenuto in mia presenza in forma contestuale come segue.

Per una migliore intellegibilità del verbale, tutti gli accadimenti assembleari verranno resi con l'uso dell'indicativo presente.

Essendo le ore dieci, assume la Presidenza dell'assemblea ai sensi dell'art. 11 Statuto il sovracomparso Prof. Ber-

nardi Giuseppe, il quale

dato atto e constatato

a) che la presente assemblea è stata convocata in conformità dell'art. 10 Statuto

b) che all'apertura dell'Assemblea sono presenti, in proprio o per regolari deleghe regolarmente ricevute e conservate agli atti del Consorzio, consorziati portatori di carati 292.695,51 (duecentonovantaduemila seicentonovantacinque virgola cinquantuno) su carati 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), come risulta dalle schede di elaborazione elettronica che si allega al presente atto sotto la lettera "A"

c) che è presente il Consiglio di amministrazione in persona di:

- sé medesimo Presidente
- Ing. Pierandrea Felici, Vice Presidente
- Sig.ra Maria Antonietta Maisto Tringali, Consigliere
- Dr. Roberto Bianchini, Consigliere
- Dr. Cristiano Barbarossa, Consigliere
- Dr.ssa Paola Caurana, Consigliere cooptato in seguito alle dimissioni rassegnate dal Consigliere Prof. Fernando Aiuti
- Sig.ra Paola Villa, Consigliere
- Ing. Luciano Frazitta, Consigliere

d) che è presente il Collegio sindacale in persona di:

- Dr. Luigi Scordo
- Dr. Valerio Pagano

- Dr. Alessandro de' Micheli,

il tutto come risulta dai fogli presenze che si allegano in unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera "B"

e) che si è accertato dell'identità e della legittimazione dei presenti ad intervenire e votare

dichiara

la presente assemblea in conformità dell'art. 12 Statuto regolarmente costituita per discutere e deliberare sugli argomenti del suindicato ordine del giorno.

Trattazione e discussione

Il Presidente, salutati i presenti, apre la discussione con la trattazione congiunta dei punti uno e due, relativi al bilancio 2016 e preventivo di spesa 2017.

Con il consenso dell'assemblea da per letta la Relazione dell'organo amministrativo, aggiungendo alcune informazioni di cui non può aversi riscontro nella documentazione di bilancio, in quanto successive alla stessa convocazione dell'assemblea.

Inizia ringraziando l'Arch. Saturni per aver rinunciato all'azione legale avente ad oggetto la validità delle deliberazioni sulle acquisizioni delle "aree verdi": ciò rappresenta un gesto di responsabilità, che elimina spese per il Consorzio e consolida l'importante acquisizione delle suddette aree. Rimane tuttavia in corso l'appello del Dr. Saviotti. Al riguardo il Presidente ricorda la politica di abbattimento dei costi e delle morosità verso il Consorzio, perpetrata con l'avvalersi

di un avvocato interno per il recupero crediti.

Continua illustrando all'assemblea i motivi delle dimissioni del Dr. Assumma dalla carica di Consigliere. Precisa che sarà convocata un'assemblea per la conferma del Consigliere cooptato Dr.ssa Villa, oggi non consentita poiché le dimissioni sono del Dr. Assumma sono occorse successivamente alla convocazione della presente assemblea.

Passando alla nota vicenda della Convezione con il Comune di Roma, i cui termini sarebbero già scaduti, il Presidente illustra l'incontro che lui e il Prof. Aiuti hanno avuto con la Dirigenza comunale, che ha speso parole di elogio nei confronti dell'Olgiata. D'altro canto, il Presidente fa notare due cose: da una parte il Comune non avrebbe nessun interesse all'acquisizione dell'urbanizzazione primaria stradale; dall'altra lo Statuto, approvato dal Comune già prima della Convezione, pone la scadenza del Consorzio al 2100, e tra le funzioni inderogabili del Consorzio vi è il "controllo degli accessi", a prescindere dalla durata della Convezione.

Interviene un Consorziato, chiedendo numi sulla voce "crediti verso consorziati".

Rispondono:

- l'Ing. Felici snocciolando alcuni dati: il monte crediti è sceso dell'1% (uno per cento), confermando la tendenza alla, seppur tenue, decrescita; è leggermente salita la percentuale di coloro che pagano tempestivamente le quote annua-

li; circa l'80% (ottanta per cento) dei debitori sono stati aggrediti con decreti ingiuntivi; i crediti non riscuotibili vengono tolti dal monte crediti e spostati nel "fondo rischi"

- il Presidente dichiarando che la difficoltà oggettiva di recupero si ha solo verso le società fallite, mentre gli altri debitori hanno tutti garanzie immobiliari capienti, sulle quali far leva.

Interviene un altro Consorziato e chiede informazioni sul contenzioso dei carati.

Il Presidente risponde che i contratti di servizio verranno meno con le nuove carature. Comunque nel 2018 si andrà in udienza, precisamente verso la fine del 2018 qualora non si riesca ad anticipare.

Il Presidente rimette quindi la parola al Sindaco Dr. de' Micheli, il quale legge all'assemblea le osservazioni al bilancio.

Per la predisposizione del bilancio, comprensivo di tutta la documentazione sotto indicata, ed il suo deposito presso la sede consortile al fine di consentire ai consorziati di prendere visione, si rinvia a quanto di sposto dagli art. 2323 e seguenti cod. civ., in conformità a quanto disposto dall'art. 19 Statuto.

Alle ore dieci e minuti trenta si apre la votazione sui punti uno e due dell'Ordine del giorno, da esprimersi con la compilazione delle schede numero uno e due.

Passando alla trattazione del punto tre dell'Ordine del giorno, e sono le dieci e minuti cinquanta, il Presidente lascia la parola all'Ing. Luca Marella della società "Staer Servizi S.r.l." (di seguito, per brevità, "Staer") per l'esposizione del Piano di sicurezza. L'Ingegnere passa quindi ad illustrare sinteticamente il Progetto, avvalendosi di slides esplicative sui dati di consorzio (estensione territoriale, lunghezza del confine, numero abitazioni, strade, etc.), sul sistema di protezione e prevenzione "Security Operations System" e dei sottosistemi integrati, sul sistema di controllo dei varchi/gestione dei flussi (proponendo il controllo delle entrate/uscite e il riconoscimento di almeno un occupante del veicolo), sul controllo del perimetro e sul sistema "anti-panico" per la sicurezza "esterna" al di fuori delle abitazioni. Passa quindi ad una breve lettura delle cosiddette F.A.Q. (Frequently Asked Questions).

Interviene un Consorziato obiettando che la delinquenza, oltre che esterna, potrebbe sussistere anche dall'interno del perimetro consortile. Chiede se la card che dovrebbe essere predisposta per il riconoscimento all'ingresso possa essere disabilitata ed invita il Consiglio di amministrazione a regolare in maniera rigorosa le comunicazioni di chi lascia o viene ad occupare le abitazioni del Consorzio. Invita inoltre alla predisposizione di un sistema di sicurezza che tenga conto anche di chi subentri al Consorzio successivamente.

Un altro Consorziato interviene per far notare l'apparente limitatezza dei presidi di sicurezza a sud dell'Olgiata; per richiedere di predisporre delle colonnine fisse "anti-panico" ad uso di chi non avesse con sé il dispositivo mobile; per proporre l'adozione del sistema biometrico di sicurezza, in conformità alla normativa sulla privacy.

Rispondono:

- l'Ing. Felici il quale da una parte condivide la necessità di un controllo interno efficace ma, dall'altra, sottolinea che il sistema si basa in ogni caso sulla figura del "garante", ovvero il Consorziato residente sotto la cui responsabilità è rimesso l'accredito di chi entra nel Consorzio

- il Presidente che invita ad un più rigoroso senso di responsabilità, dal momento che molti disservizi sono dipesi dalla condotta contestabile di alcuni Consorziati che - in spregio alla fiducia su di loro riposta del sistema - hanno violato ripetutamente le regole imposte, ad esempio tenendo in casa lavoratori domestici non dichiarati, ovvero consentendo ad amici estranei, accreditati, di sfruttare i varchi per poter superare il traffico del circuito urbano.

Interviene un Consorziato in rappresentanza del Country Club, esprimendo approvazione per il progetto e ringraziando il Consiglio di amministrazione per l'opera svolta. Viene quindi rassicurato dall'Ing. Marella che i radar non sono nocivi e che il sistema garantisce la copertura dell'intero pe-



rimetro.

Un'altro Consorziato rinnova la necessità di telecamere interne, che il sistema attuale non prevede.

Il Presidente ribadisce che il sistema è aperto ad ogni opportuna integrazione, e che l'assemblea è il naturale luogo di confronto per argomenti sensibili come quello in oggetto.

Lo stesso Presidente invita nuovamente a denunciare le locazioni al Consorzio.

Interviene il Dr. Carnevali, ricordando che la sua proposta di un sistema di sicurezza non ebbe buon esito. Saluta favorevolmente l'iniziativa, ma ne contesta alcuni aspetti tecnici e il fatto che sia messo un "tetto di spesa" per una questione così importante come la sicurezza delle persone. Verranno di seguito riportate dapprima le obiezioni (O) del Dr. Carnevali e, a seguire, le risposte (R) dell'Ing. Marella:

O - "Il sistema di riconoscimento RFID ai varchi è inefficace con una sola sbarra; ne occorrerebbero due, con aumento dei costi ed inevitabile conseguenze negative sul volume di traffico in entrata e uscita"; R - "La doppia barriera non è necessaria se si adotta un sistema di controllo integrato con riconoscimento autoveicolo tramite targa e contestuale riconoscimento di uno degli occupanti del veicolo tramite scheda passiva dotata di tag RFID e lettori di ultima generazione

O - "Il sistema di protezione perimetrale non è chiaro: potrebbero esserci molti falsi allarmi; potrebbe essere un si-

stema nocivo per l'altissimo volume di dati trasmessi e altresì molto costoso per le infrastrutture di supporto che richiede"; R - "Il sistema è basato su telecamere ottiche e radar termici dotati del sistema IVA, che consentono il rilevamento di immagini ad alta definizione anche in condizioni di scarsa o assente illuminazione, cumulando le funzioni di sensore di movimento e di telecamera; d'altro canto, il sistema IVA, a differenza del sistema TVCC, provvede all'analisi video a bordo della telecamera e comunica al Centro solo l'evento di allarme. Pertanto, la rete di trasmissione proposta nel progetto sopporta senza problemi il ridotto traffico dati richiesto, il quale è di conseguenza non nocivo per la salute delle persone. In ogni caso siamo aperti ad estendere la fibra ottica già esistente, di concerto con il Consiglio di amministrazione, ove richiesto. In ogni caso è d'uopo precisare che la Staer non produce le apparecchiature né fornisce i materiali, che invece vengono reperiti sul mercato tra le migliori offerte per qualità/prezzo".

Il Dr. Carnevali quindi propone uno stress-test di collaudo finale, per verificare che il sistema sia efficace allo stesso modo di come si presenta. Chiede poi il perché non ci si sia avvalsi di professionisti "interni" all'Olgiata.

Il Presidente risponde che il Consiglio di amministrazione si è avvalso di un procedimento similare a quello dello "appalto-concorso", ed ha proceduto a selezionare, tramite una

Commissione esaminatrice, quattro imprese con adeguate referenze tecnico-contabili, tra cui la vincente Staer. La scelta di non avvalersi di "interni" è stata intenzionale e viene motivata dal fatto di voler escludere a priori potenziali conflitti di interesse. Da ultimo, ribatte che non c'è necessità di alcuno stress-test, in quanto eventuali inadempimenti contrattuali della Staer saranno fonte di responsabilità civile, da far valere nelle opportune sedi per il ristoro degli eventuali danni patiti dal Consorzio Olgiata.

Interviene il Dr. Santiapichi e chiede perché la Acotel S.p.A., società con ottime referenze, sia stata esclusa a vantaggio della Staer. Richiamando i dati camerali che consulta sul cellulare, afferma che la società sia stata costituita nel 2015, che manchi il deposito dei bilanci, che la società abbia un numero di dipendenti inadeguato rispetto al compito che l'Olgiata sta per affidare alla società di che trattasi. Il Presidente chiede la verbalizzazione di tali affermazioni, mentre il Dr. Santiapichi chiede una mozione assembleare per far inserire nel contratto di appalto con la Staer una garanzia fideiussoria a coprire il periodo successivo all'installazione del sistema di sicurezza. Il Presidente risponde che la scelta è ricaduta sulla Staer in primis per motivi di professionalità accertata di detta società. Risponde altresì che la Staer è collegata, sebbene non in forma di bilancio consolidato, ad altre società il cui fatturato complessivo è nell'ordi-

ne di sette-otto milioni di Euro. D'altro canto rivendica il diritto del Consiglio di amministrazione ad esercitare la discrezionalità amministrativa secondo i parametri di buona fede e di diligenza del buon padre di famiglia. Tale discrezionalità sarà valutata dall'assemblea, la quale ha sempre i poteri di revoca del mandato amministrativo. Il Presidente poi respinge la mozione, che tale non è trattandosi semmai di una "raccomandazione" ritenuta superflua, rivendicando la competenza sua e del Consiglio a predisporre un contratto di appalto che tuteli a pieno gli interessi dell'Olgiata. Infine il Sig. Santiapichi viene invitato a moderare i toni nei confronti della Presidenza e a evitare l'utilizzo di termini offensivi - avendo proferito la parola "scemo" nei confronti del Presidente - perché l'assemblea deve rimanere un luogo di civile confronto.

Interviene un altro Consorziato che si dichiara esperto di appalti commissionati per l'acquisto di impianti di sicurezza e invita ad illustrare, oltre alla scelta, i criteri adottati per la scelta stessa.

Il Presidente ribatte in primo luogo al rilievo Dr. Carnevalli, affermando che il "tetto di spesa" è inevitabile per la predisposizione di un piano di sicurezza e, in secondo luogo, alla richiesta dell'ultimo Consorziato intervenuto, ribadendo che gli atti della Commissione di scelta dell'impresa appaltatrice sono pubblici e di libera consultazione. Quindi

legge all'assemblea una delle schede con i criteri di scelta adottati e la composizione della Commissione esaminatrice.

Intervengono un Consorziato per criticare il fatto che non ci si sia avvalsi di un board tecnico per vagliare le proposte delle imprese e un altro consorziato per contestare la mancanza di informativa pre-assembleare.

Il Presidente risponde nell'ordine che la Commissione esaminatrice aveva sufficiente competenza tecnica e che il Consiglio di amministrazione ha provveduto con largo anticipo a fornire tutta la documentazione di supporto informativo sugli argomenti all'ordine del giorno.

Alle ore dodici e minuti quarantacinque si apre la votazione sul punto tre dell'Ordine del giorno, da esprimersi con la compilazione della scheda numero tre.

Passando alla trattazione del quarto e del quinto punto all'ordine del giorno, e sono le ore tredici, il Presidente cede la parola al Consigliere Dr. Bianchini, che invita l'assemblea a riflettere sui seguenti elementi, al fine di esprimere in maniera ponderata il voto. Le due direttrici Cassia e Cassia-bis sono spesso impraticabili per il traffico, e la situazione rischia di aggravarsi con i nuovi interventi di urbanizzazione delle zone limitrofe. La stazione Olgiata ha un treno ogni quindici minuti e si presenta come valida alternativa di collegamento con la città di Roma. Passa quindi ad illustrare le caratteristiche dell'intervento, con particolare

riferimento all'ubicazione e al sistema di sicurezza dell'ingresso pedonale nonché alla predisposizione e al funzionamento delle aree di sosta.

Prende quindi la parola il Progettista, che completa l'illustrazione avvalendosi di diapositive. Risponde alle domande su illuminazione, caratteristiche del varco e sicurezza dell'ingresso, anche in relazione al sistema di sicurezza generale di cui al punto tre dell'ordine del giorno, rispettivamente come segue: l'illuminazione è presente e viene indicata nella diapositiva proiettata a muro; il varco ha larghezza di novanta centimetri e non è predisposto per gli handicappati, i quali necessitano di un sistema di ingresso sostanzialmente diverso da quello che si dovrebbe installare; per la sicurezza vi sono diverse proposte (citofono, telecamera, biometrico, badge, etc.), che sono oggetto di discussione, e comunque vi sarebbe il sostegno, ulteriore e non esclusivo, del sistema di sicurezza di cui al punto tre dell'ordine del giorno, ove venisse approvato.

Un Consorziato prende la parola e afferma che l'intervento, a fronte del costo e dell'impatto ambientale che avrebbe, non è supportato da sufficienti esigenze collettive; un'altro ribatte che al contrario determinerà un incremento di valore della proprietà immobiliare olgiatina, supportato da altro intervento che ne sottolinea anche la meritevolezza sociale; un'altra ancora invita a prendere in considerazione il

sistema di ingresso con Qr-code tramite cellulare; un altro ancora invita al predisporre un servizio di navetta per chi si trovi distante dal varco; un'altro ancora chiede se l'intervento richieda un accordo con il Comune di Roma; un'altro Consorziato infine invita il Consiglio a vigilare e, se del caso, sanzionare chi userà l'edificanda area di sosta come parcheggio.

A tutto quanto sopra risponde il Presidente come segue: sottolinea la necessità del servizio navetta; ribadisce che il Consiglio non ha poteri sanzionatori e che pertanto la buona educazione e il senso civile degli Olgiatini sono componenti imprescindibili per il corretto funzionamento del sistema; precisa che non deve avere luogo nessun accordo con il Comune o con Sales e che anzi Trenitalia si è già resa disponibile a concedere in comodato d'uso la striscia di terreno da destinare a camminatoio.

Riprende infine la parola il Progettista riassumendo quanto segue: il progetto non prevede abbattimento di alberi e non richiede approvazioni da parte del Comune; il progetto ha una sua sicurezza, indipendente da quella del punto tre all'ordine del giorno; il sistema di sicurezza del progetto è aperto ad ogni valida proposta; il progetto attualmente non prevede un'area destinata a parcheggio.

Su tale ultimo punto il Presidente conferma che l'ipotesi dell'area di parcheggio è stata scartata perché, in ogni

caso, avrebbe avuto un numero esiguo di posti. D'altro canto ribadisce che eventuali disservizi o danni non deriveranno certo dal progetto, ma dall'inciviltà di coloro ne fruiranno impropriamente.

Alle ore tredici e minuti quaranta si apre la votazione sui punti quattro e cinque dell'Ordine del giorno, da esprimersi con la compilazione delle schede numero quattro e cinque.

Si passa quindi allo scrutinio delle schede e sono le ore quindici. Io Notaio sono assistito dai Consiglieri Pierandrea Felici e Luciano Franzitta, dalla consorziata Cristina Dominici e dal personale amministrativo dell'Olgiata, sotto la supervisione del Presidente.

Effettuato lo scrutinio, il Presidente, dopo l'accertamento fattone, proclama i risultati delle votazioni sui punti all'ordine del giorno dando lettura delle schede di elaborazione elettronica delle votazioni, che si allegano al presente verbale in unica fascicolazione sotto la lettera "C" e che qui devono intendersi integralmente riportate e trascritte.

All'esito della proclamazione, il Presidente dichiara approvati tutti i punti all'ordine del giorno sottoposti alla votazione.

Null'altro essendovi da deliberare il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore sedici e minuti quarantacinque.

Allegazione



Si allega al presente atto:

- sotto la lettera "D" copia conforme al documento originale esibito e reso da me Notaio formata in data odierna repertorio n.1266 del Bilancio di esercizio, comprensivo della relazione del Consiglio di amministrazione, del conto economico 2016, lo stato patrimoniale 2016, la nota integrativa, la nota esplicativa al consuntivo di spesa, la gestione acqua irrigua, il preventivo di spesa 2017, le note esplicative a detto preventivo, la Relazione del Collegio sindacale. Si allega altresì in unica fascicolazione sotto la medesima lettera "D" il Piano di riparto della gestione "Acqua irrigua 2016" anch'esso in copia conforme del medesimo documento esibito e reso in data odierna repertorio n.1266.

Del presente atto io Notaio ho dato lettura al comparente, che lo approva. Lo stesso mi dispensa dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza.

E' scritto da persona di mia fiducia con strumentazione elettronica e completato a penna su cinque fogli per pagine diciotto fino a qui e viene sottoscritto dal comparente e da me Notaio ad ore ventuno e minuti trenta

F.to: GIUSEPPE BERNARDI n.q. - FILIPPO PINCHI Notaio.