

VERBALE ASSEMBLEA SOCI E LOTTISTI IN COMUNIONE

VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEI SOCI E LOTTISTI IN COMUNIONE DEL CONSORZIO COLLE DEI PINI LAURENTINO TENUTASI IL 24 OTTOBRE 2025 PRESSO IL CENTRO POLIVALENTE LAURENTUM DI VIA DI FOSSO DI RADICELLI 215 - ROMA

In data 24/10/2025 alle ore 23:30, nei locali del Centro Polivalente Laurentum di Colle dei Pini Laurentino, si sono riuniti in prima convocazione i soci e lottisti in comunione del Consorzio Colle dei Pini Laurentino. Il Sig. Ritarossi Cristian ha chiamato alle funzioni di segretario il Sig. Piersanti Luca. Constatata l'assenza dei soci invitati, si è deciso di rinviare l'assemblea in seconda convocazione per il 25/10/2025 alle ore 16:30 nello stesso luogo. Alle ore 23:45 si è chiusa la riunione.

Il Presidente

Ritarossi Cristian

Il Segretario

Luca Piersanti

VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEI SOCI E LOTTISTI IN COMUNIONE DEL CONSORZIO COLLE DEI PINI LAURENTINO TENUTASI IL 25 OTTOBRE 2025 PRESSO IL CENTRO POLIVALENTE LAURENTUM DI VIA DI FOSSO DI RADICELLI 215 – ROMA

In data 25/10/2025 alle ore 16:30, nei locali del Centro Polivalente Laurentum, si sono riuniti in seconda convocazione, poiché nella prima non si era raggiunto il numero minimo necessario alla validità dell'assemblea, i soci e lottisti in comunione del Consorzio Colle dei Pini Laurentino. Alle ore 17:50, raggiunto il numero legale per la validità dell'assemblea straordinaria con 150 presenze, di cui 85 per delega (vedi allegato 3 "modello 1 - Registro firme presenze e votazioni cariche sociali"), il presidente dà inizio all'assemblea sul seguente:

Ordine del Giorno

- 1. Relazione del presidente del consorzio.**
- 2. Proroga e rinnovo dello statuto del consorzio “COLLE DEI PINI LAURENTINO”**
- 3. Lettura ed approvazione del bilancio preventivo anno 2025 e determinazione della quota ordinaria**
- 4. Discussione recupero quote consortili anni precedenti.**
- 5. Varie ed eventuali.**

Apertura dei lavori e nomine assembleari

Il Presidente del Consorzio, Sig. Cristian Ritarossi, propone la nomina della Sig.ra Valentina Comparelli come Presidente dell'Assemblea e del Sig. Loredana Montoneri come Segretario.

Relazione del Presidente del Consorzio

Il Presidente dell'Assemblea, Sig.ra Comparelli, concede la parola al Sig. Ritarossi, il quale illustra le attività svolte dal nuovo Consiglio di Amministrazione negli ultimi mesi, tra cui:

- Digitalizzazione dell'anagrafica consortile
- Creazione del sito web ufficiale: www.consorziocolledeipini.it
- Sistemazione delle bacheche informative
- Avvio della gara d'appalto privata per il rifacimento del manto stradale (sono stati ricevuti 3 preventivi da ditte selezionate)

Proroga dello Statuto del Consorzio

La parola viene ceduta al Notaio Eleonora Capozzi, che illustra le modifiche proposte allo Statuto:

- Art. 8: proroga della durata dello Statuto fino al 2065 (40 anni).
- Art. 17: modifica della penale per mora a €50.

A seguito di dissenso da parte di alcuni soci, viene approvata solo la proroga dello Statuto (Art. 8), mentre la modifica dell'Art. 17 viene respinta.

La proroga dello Statuto viene approvata all'unanimità.

Bilancio preventivo 2025 e determinazione della quota ordinaria

Ricevuta la parola dal Presidente dell'Assemblea Valentina Comparelli, il Sig. Luca Piersanti presenta la proposta di bilancio preventivo 2025, come da convocazione, con una quota ordinaria inizialmente fissata a €0,70/mq, comprensiva del recupero delle quote 2019–2024, da versare in 3 rate entro 12 mesi.

Si è aperto dunque un'ampia discussione sulla quota anno 2025, in particolare su richiesta di più di qualche socio si è deciso di discutere separatamente il punto 3 e il punto 4 dell'O.d.G. e quindi far approvare separatamente la quota del 2025 dal recupero delle quote precedenti. Accolta la proposta si è passati quindi a votare la **quota relativa al singolo anno 2025, la quale è stata fissata a 0.10 euro/mq, l'assemblea approva all'unanimità.**

Data la modifica della quota relativa all'anno 2025, si trasmette in allegato (allegato 1), il bilancio preventivo 2025 aggiornato.

Recupero delle quote consortili arretrate

Si è passati perciò al punto 4 dell'O.d.G. Anche in questa occasione si è aperto un ampio dibattito tra i presenti, alcuni dei quali propongono di posticipare la discussione e l'approvazione riguardante il recupero delle quote degli anni precedenti nella prossima assemblea. Inoltre è stata accolta dall'assemblea la proposta per il recupero delle quote consortili arretrate fatta dal socio Elio Torelli, che per completezza si trasmette in allegato (allegato 2) e quella del socio Gregorio Camilletti, che ha proposto di verificare le effettive uscite effettuate dai soci negli anni passati e deliberare una quota in base ad esse. Dato l'orario e i numerosi interventi, il presidente dell'assemblea propone di posticipare l'approvazione del recupero delle quote degli anni precedenti nella prossima assemblea, dove verranno riportate le varie proposte avanzate e si voterà a riguardo.

Varie ed eventuali

Si è passati infine al punto 5 dell'O.d.G. Alcuni soci hanno chiesto aggiornamenti riguardo l'illuminazione di Via Furore e sulla cooperativa Raggio di Sole, la quale dovrebbe essere incorporata all'interno del consorzio dato l'utilizzo delle parti comuni. Ricevuta la parola dal Presidente dell'Assemblea Valentina Comparelli, il sig. Luca Piersanti ha confermato la necessità di aprire un tavolo di discussione con l'urbanistica del municipio IX del comune di Roma per poter intervenire nelle zone ancora non illuminate e in tutte quelle situazioni in cui il comune potrebbe supportare il consorzio.

Discorso analogo per la cooperativa Raggio di Sole, anche in questo caso il C.d.A si impegna ad aprire un dialogo con i soci della cooperativa in modo da farli includere nel consorzio.

Alcuni soci hanno sollevato il quesito relativo alla responsabilità della pulizia delle aree comuni, in particolare delle porzioni di strada adiacenti ai singoli lotti, chiedendo se tale attività rientri tra i compiti del consorzio.

A tal proposito, si è deciso di inserire questo tema come punto separato all'ordine del giorno della prossima assemblea, al fine di discuterlo in modo approfondito. Attualmente, infatti, all'interno del consorzio si riscontrano situazioni eterogenee, in cui i proprietari dei terreni non intervengono in maniera uniforme nella manutenzione delle suddette aree.

Un socio ha proposto, inoltre, di eliminare le spese postali relative alle convocazioni assembleari, sostituendo l'invio tramite raccomandata con la trasmissione via posta elettronica.

Tuttavia, si è evidenziato che tale modalità non potrà essere applicata in maniera uniforme, in quanto non tutti i consorziati dispongono di un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC). Pertanto, la proposta verrà eventualmente adottata su base volontaria, previa disponibilità dei singoli soci.

Infine, un socio ha richiesto di valutare l'avvio di un'azione di responsabilizzazione per danni nei confronti della precedente gestione consortile, in relazione alla causa pendente presso la Corte d'Appello di Roma – RG 6578/2020.

Si è stabilito che tale proposta verrà inserita come punto all'ordine del giorno della prossima assemblea, affinché possa essere discussa in modo approfondito.

Chiusura dei lavori

Alle ore 19:45, il Presidente dell'Assemblea dichiara conclusa la riunione.

ALLEGATO 1

BILANCIO PREVENTIVO ANNO 2025 (Alleg. 1)			
ENTRATE		USCITE	
Cassa Ordinaria 31/12/2024	€ 8113.96	Materiale per ufficio	€ 200
Quota anno 2025 € 0,10	€ 51219.00	Servizi di Sede	€ 3600
Possibile recupero quote pregresse	€ 78,744.30	Manutenzione strade	€ 20000
		Spese Postali-Bolli-Tasse	€ 4000
		Servizi assemblee	€ 200
		Spese legali	€ 3,500.00
		Versam.in c/ anticipi soci € 0,10 annu	€ 78,744.30
		Fondo cassa al 31/12/2025	€ 27832.96
Totale	€ 138077.26	Totale	€ 138077.26
ENTRATE - USCITE		0.00 €	
Quota Ordinaria 2025 Euro/mq		€ 0.10	



ALLEGATO 2

MOZIONE

RIFERITA ALLE QUOTE CONSORTILI ARRETRATE: punto 4) all'o.d.g. dell'Assemblea Straordinaria del Consorzio "Colle dei Pini" del 25 ottobre 2025

PREMESSA

Considerando il lungo periodo dovuto ad ECCEZIONALI E IMPREVEDIBILI SOSPENSIONI E INATTIVITA' consortili degli ultimi anni (causa COVID e vicende interne), si ritiene che - tenendo, tuttavia, conto delle inscindibili incombenze amministrative comunque ricadenti sul Consorzio -non sia giusto, né congruo, PER QUEL PERIODO, dover pagare le quote annue per intero.

Pertanto, ragionevolmente, si propone **di sottoporre a votazione assembleare la seguente proposta**, anche al fine di evitare eventuali contestazioni o conflitti che potrebbero insorgere.

Nello specifico:

PER COLORO CHE NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI (OLTRETUTTO, NELL'OSSERVANZA DEI TERMINI DI PRESCRIZIONE PREVISTI DALLA LEGGE) RISULTASSERO INADEMPIENTI, SI STABILISCE IL VERSAMENTO DELLA META' DELLA QUOTA ANNUA DI LORO SPETTANZA (0,10 COME DA ULTIMA ASSEMBLEA PRE-COVID), E PER CHI LE AVESSE COMUNQUE PAGATE PER INTERO, LA RESTITUZIONE DELLA LORO META'.

CON POSSIBILITA', PER EVENTUALI RICHIEDENTI, E ANCHE DA PARTE CONSORTILE, DI DILAZIONARE I PAGAMENTI O LE RESTITUZIONI. CIRCOSTANZE CHE ANDRANNO CONCORDATE FRA LE PARTI.

FAVOREVOLI

CONTRARI

ASTENUTI



LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

Via Pellezzano n°38 - 00134 ROMA

Codice Fiscale 97740470584

Natura giuridica: 11 – Consorzi senza personalità giuridica

Tipo di attività: 683201 – Gestione di beni immobili per conto terzi

ALLEGATO 3

Pagina 1 di 11

MODELLO 1 – REGISTRO FIRME PRESENZE ASSEMBLEA STRAORDINARIA 25/10/2025



CONSORZIO COLLE DEI PINI LAURENTINO

Consiglio d'amministrazione

Via Pellezzano n° 38 - 00134 Roma

E.Mail: consorziocdpl@gmail.com

C.F.: 97740470584

N°	NOMINATIVO SOCIO/LOTTISTA	DELEGA	NOMINATIVO DELEGATO	N° DOCUMENTO IDENTIFICATIVO	FIRMA PRESENZA
1		SI			Comprensione
2		SI			Comprensione
3					Paolo Pomi
4		SI			Paolo Pomi
5		SI			Paolo Pomi
6		SI			Paolo Pomi
7					Paolo Pomi
8		SI			Federica Zolze
9		SI			Federica Zolze
10		SI			Federica Zolze
11		SI			Federica Zolze
12		SI			Federica Zolze
13					Federica Zolze
14		SI			Federica Zolze
15		SI			Federica Zolze
16		SI			Federica Zolze
17					Federica Zolze
18					Federica Zolze
19					Federica Zolze
20					Federica Zolze
21		SI			Federica Zolze
22		SI			Federica Zolze
23		SI			Federica Zolze
24					Federica Zolze
25		SI			Federica Zolze
26		SI			Federica Zolze
27		SI			Federica Zolze
28					Federica Zolze
29					Federica Zolze
30		SI			Federica Zolze
31		SI			Federica Zolze
32					Federica Zolze
33					Federica Zolze
34					Federica Zolze
35		SI			Federica Zolze
36		SI			Federica Zolze



LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

Via Pellezzano n°38 - 00134 ROMA

Codice Fiscale 97740470584

Natura giuridica: 11 – Consorzi senza personalità giuridica

Tipo di attività: 683201 – Gestione di beni immobili per conto terzi

MODELLO 1 – REGISTRO FIRME PRESENZE ASSEMBLEA STRAORDINARIA 25/10/2025

N°	NOMINATIVO SOCIO/LOTTISTA	DELEGA	NOMINATIVO DELEGATO	N° DOCUMENTO IDENTIFICATIVO	FIRMA PRESENZA
37					
38					
39					
40					
41		SI			
42		SI			
43		SI			
44		SI			
45		SI			
46		SI			
47		SI			
48					
49					
50		SI			
51					
52					
53		SI			
54					
55					
56					
57		SI			
58		SI			
59					
60					
61		SI			
62		SI			
63		SI			
64		SI			
65		SI			
66					
67					
68		SI			
69		SI			
70					
71		SI			
72					
73					
74					
75		SI			



LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

Via Pellezzano n°38 - 00134 ROMA

Codice Fiscale 97740470584

Natura giuridica: 11 – Consorzi senza personalità giuridica

Tipo di attività: 683201 – Gestione di beni immobili per conto terzi

Pagina 3 di 11

MODELLO 1 – REGISTRO FIRME PRESENZE ASSEMBLEA STRAORDINARIA 25/10/2025

N°	NOMINATIVO SOCIO/LOTTISTA	DELEGA	NOMINATIVO DELEGATO	N° DOCUMENTO IDENTIFICATIVO	FIRMA PRESENZA
76		SI			Giuseppe Ullas
77					Giuseppe Ullas
78					
79		SI			Giuseppe Ullas
80					
81					Ullas
82		SI			Ullas
83		SI			Ullas
84		SI			Ullas
85					Ullas
86		SI			Ullas
87					
88					Ullas
89					Ullas
90		SI			Ullas
91		SI			Ullas
92					Ullas
93		SI			Ullas
94					
95		SI			Ullas
96		SI			Ullas
97					Ullas
98		SI			Ullas
99		SI			Ullas
100		SI			Ullas
101		SI			Ullas
102		SI			Ullas
103		SI			Ullas
104					Ullas
105		SI			Ullas
106		SI			Ullas
107		SI			Ullas
108					Ullas
109		SI			Ullas
110		SI			Ullas
111		SI			Ullas
112					Ullas
113					Ullas
114					Ullas



LIBRO VERBALI ASSEMBLEA

Via Pellezzano n°38 - 00134 ROMA

Codice Fiscale 97740470584

Natura giuridica: 11 – Consorzi senza personalità giuridica

Tipo di attività: 683201 – Gestione di beni immobili per conto terzi

Pagina 4 di 11

MODELLO 1 – REGISTRO FIRME PRESENZE ASSEMBLEA STRAORDINARIA 25/10/2025

N°	NOMINATIVO SOCIO/LOTTISTA	DELEGA	NOMINATIVO DELEGATO	N° DOCUMENTO IDENTIFICATIVO	FIRMA PRESENZA
115		☺			Stefano...
116		☺			Te...
117					Ilves.
118		☺			Ilves.
119		☺			Ilves.
120		☺			Ilves.
121					Ilves.
122		☺			Ilves.
123		☺			Ilves.
124		☺			Ilves.
125					Ilves.
126		☺			Ilves.
127					Ilves.
128					Ilves.
129					Ilves.
130		☺			Ilves.
131		☺			Ilves.
132		☺			Ilves.
133					Ilves.
134					Ilves.
135					Ilves.
136					Ilves.
137					Ilves.
138					Ilves.
139		☺			Ilves.
140		☺			Ilves.
141		☺			Ilves.
142		☺			Ilves.
143					Ilves.
144					Ilves.
145		☺			Ilves.
146		☺			Ilves.
147		☺			Ilves.
148		☺			Ilves.
149		☺			Ilves.
150					Ilves.
151					Ilves.
152		☺			Ilves.
153					Ilves.

Il Presidente
Cristian Ritarossi

Il Segretario
Luca Piersanti