



**CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI TORRE GAIA
ROMA**

Assemblea Straordinaria 9 ottobre 2015

ORDINE DEL GIORNO

- 1. Contenzioso Società Sportiva Torre Gaia s.r.l. vs. Gestore Centro Sportivo: informativa e conseguenti determinazioni.**

NOTA INFORMATIVA -PERCHE' L'URGENZA ?-

Signori Consorziati e Soci, -

è ormai a tutti noto che i rapporti fra il gestore del Centro Sportivo, la nostra Società controllata Torre Gaia S.r.l. e i consorziati/soci ed i frequentatori non sono di reciproca stima e cordiale collaborazione.

Le motivazioni sono numerose e numerosi sono stati i tentativi di dirimere le questioni che le hanno determinate.

Allo scopo di mettervi in condizione di stabilire serenamente con noi le decisioni da prendere vi rappresentiamo sinteticamente come si sono svolti i fatti che hanno costretto all'avvio della procedura di sfratto.

Prima della scadenza contrattuale fissata al 31 agosto 2012 per evitare continue discussioni relativamente al calcolo dei Canoni di locazione -legati come sapete al numero degli iscritti-, si convenne di rinegoziarlo con la modifica, soprattutto, dell'articolo che doveva prevedere il canone fisso determinato sulla base della media delle mensilità degli anni e mesi precedenti.

Numerosi sono stati gli incontri fra le parti, presenti anche i rispettivi legali, durati mesi a causa dei continui ripensamenti da parte del gestore, su quanto già deciso in precedenza; tattica utilizzata, a nostro avviso, al solo scopo di far scadere i termini di invio della disdetta contrattuale da parte della Torre Gaia S.r.l. Così è stato!

Successivamente - mese di settembre 2014- a seguito delle trattative interrotte, ed avvio delle necessarie ed opportune azioni legali, si verificò il mancato pagamento del canone di locazione da parte del gestore.

Da tale circostanza, a parere del legale della Torre Gaia S.r.l., poteva scaturire una semplice azione di sfratto per morosità con conseguente cessazione del rapporto di locazione.

Azione avviata e terminata nostro malgrado, non come auspicato; il giudice non ha ritenuto sufficiente concedere lo sfratto per un solo mese di morosità in quanto nel frattempo il conduttore aveva continuato a versare nei termini i canoni dovuti.

Conseguentemente è stata avviata una nuova azione nei confronti del gestore per le numerose inadempienze contrattuali. (una delle quali, parte integrante del contratto, il mancato rinnovo della fideiussione a garanzia-)

Nel corso delle udienze il giudice, a seguito di specifica richiesta del gestore, ha invitato le parti a tentare ancora un accordo prima dell'udienza "conclusiva?" fissata per il giorno l'8 ottobre p.v.

La nostra Società, anche su parere dell'avvocato di parte, valutate le circostanze che porterebbero alla soluzione immediata della questione, ha ritenuto sussistere le seguenti due possibili soluzioni:

-Quella negoziale – per verificare nell'incontro programmato per martedì 29 c.m. con la controparte, la congruità della sua "assurda" richiesta di € 180.000,00. In luogo di quella della nostra Soc. Torre Gaia Srl. di €. 30.000 e definire quella risolutiva. **(Speriamo avere elementi dettagliati per il giorno dell'assemblea).**

-Quella Giudiziale - per riferire al giudice, come detto l'8 ottobre prossimo, la mancata soluzione della mediazione ed attendere l'emissione della sentenza -.

Nel frattempo si avvierà con urgenza la richiesta di offerte per l'eventuale futura gestione, dalle quali ci si augura, scaturiscano elementi di positiva valutazione.

Infatti, dalla differenza fra le entrate "ipotizzate" -futura gestione ?/ oppure continuazione del contratto in essere- e le uscite ben note- , emergerà l'indispensabile importo che il Consorzio "Socio Unico" deve destinare alla Società controllata per il pagamento del mutuo, delle imposte e di quant'altro necessario per la sopravvivenza (circa €.150.000,00).

In sintesi, se la trattativa negoziale si concluderà positivamente, bisognerà inserire nel bilancio del Consorzio circa € 60.000,00 (30.000,00 per compenso gestore + 30.000,00 oneri ipotizzati per manutenzione straordinaria di nostra competenza) ed acquisire con urgenza l'offerta più vantaggiosa per l'aspetto economico e quello fiduciario.

In caso contrario bisogna continuare l'azione legale ed attendere la sentenza; in tale ipotesi si continuerà a percepire il canone di locazione "attuale" di circa 50.000,00 ed a fare fronte alle continue spese legali connesse. Importo da inserire in bilancio circa € 120.000,00.

Speriamo di essere stati, pur se in sintesi, sufficientemente chiari; comunque, come è ovvio, maggiori dettagli vi saranno forniti nel corso dell'Assemblea, direttamente dai responsabili della nostra controllata Soc. Torre Gaia s.r.l.

Vi aspettiamo numerosi soprattutto in considerazione dell'urgenza di assumere le delicate ed impegnative decisioni prima dell'approvazione del bilancio di previsione per il 2016.

Grazie.

Torre Gaia, 29 settembre 2015

Prot. n° 595/15

Il Presidente

F.to Antonio COCCO