

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA **DEL CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI TORRE GAIA**

L'anno 2016, il giorno **13 del mese di Maggio**, alle ore 20:30 si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea Ordinaria del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, presso i locali – messi a disposizione- in Via di Torre Gaia, 120, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1. Approvazione Bilancio consuntivo al 31.12.2015 e deliberazioni conseguenti sulla destinazione dell'utile.**
- 2. determinazioni conseguenti la mancata definizione dell'accordo con il Gestore del Centro Sportivo per la cessazione anticipata del contratto di locazione.**

A norma dell'art. 27 dello Statuto, assume la presidenza dell'Assemblea il signor Antonio Cocco, il quale, constatato e dato atto che:

- a. l'Assemblea è stata regolarmente convocata -(con avviso affisso all'Albo della Sede del Consorzio in data 20 aprile scorso e inviato successivamente ai Consorziati nei tempi prescritti dall'articolo 15 dello Statuto consortile vigente)- per il giorno 12 maggio, alle ore 23:50 in prima convocazione e per oggi alle ore 20:30 in seconda convocazione, sempre nello stesso luogo;
- b. la prima convocazione è andata deserta;
- c. **all'apertura della seduta sono presenti n. 85 Consorziati, di cui n. 34 rappresentati per delega, (regolarmente iscritti a norma di legge e di statuto) per 103,45 millesimi di proprietà (allegato A).**
Nel corso della riunione saranno aggiornati i dati dei presenti.
- d. sono presenti per il Consiglio di Amministrazione: il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo ed i consiglieri Giorgio Modica, Roberto Perghem, Mario Pesce, Alfredo Rastelli e Claudio Regoli;
- e. sono presenti i Revisori dei Conti: Umberto Alviti e Grazia Bandiera;
- f. sono altresì presenti per la Commissione di Garanzia: Francesco Curci e Guido Passaretti.

DICHIARA

alle ore 21,20 l'Assemblea validamente costituita -ex art. 16 Parte I dello Statuto- e valida a deliberare sul sopra riportato ordine del giorno.

Il Presidente, con il consenso dei presenti, chiama a fungere da Segretario il Dott. Carmine Vox che accetta.

Prima di iniziare la discussione sui punti all'ordine del giorno, il Presidente stabilisce le seguenti direttive per gli interventi ed invita i presenti al loro rispetto:

- attenersi scrupolosamente agli argomenti posti all'o.d.g.;
- effettuare interventi concisi (massimo 5 minuti) e non ripetitivi, ciò allo scopo di dare la possibilità a tutti di intervenire ed anche di potere, eventualmente, trattare informalmente altri problemi alla fine della discussione dei punti all'o.d.g.

Ciò premesso il Presidente passa all'esame dei punti all'o.d.g.

1. Approvazione Bilancio consuntivo al 31.12.2015 e deliberazioni conseguenti sulla destinazione dell'utile.

Il Presidente ringrazia i presenti per la partecipazione e per la paziente attesa, e, scusandosi per il ritardo dell'inizio dei lavori, dovuto alla necessità di raggiungere il numero di presenze valido per deliberare e, pur ritenendo sufficientemente esaustiva la nota informativa inviata a tutti, illustra comunque brevemente il bilancio consuntivo 2015, la cui bozza è stata approvata all'unanimità dal C.d.A. del 11 Aprile u.s.

Invita pertanto, soprattutto coloro che non hanno avuto il tempo e/o la possibilità di consultarlo a mezzo connessione al sito web ufficiale del Consorzio e/o attraverso la su richiamata copia cartacea a disposizione in segreteria - a esporre, altrettanto sinteticamente i chiarimenti che desiderano avere. Quindi, con l'ausilio del dott. Carmine Vox, dà lettura della relazione.

Il bilancio, fatta eccezione per le -ormai consuete- prestazioni professionali, spese legali, imposte e tasse, utenze acqua, luce e gas, gli adeguamenti contrattuali al personale dipendente, ed i vari interventi di manutenzione, non evidenzia variazioni riconducibili ad una o più voci significative, ove si considerino alcuni aspetti dell'attività svolta per l'effettuazione dei seguenti sintetici interventi:

- potenziamento e sistemazione delle attrezzature dei giardini danneggiate e/o deteriorate,
- rifacimento del tappeto erboso in alcune aree dei parchi,
- sistemazione di alcuni dossi particolarmente pericolosi,
- rifacimento di alcuni tratti della segnaletica orizzontale -strisce- e potenziamento della verticale;
- adeguamento delle aree video-sorvegliate.

Naturalmente, oltre ai suddetti interventi **ne sono stati attivati altri, pur importanti e molto apprezzati da numerosi consorziati, che hanno comportato spese meno rilevanti.**

Interventi che si sono resi necessari durante l'anno 2015 con utilizzo del fondo oneri:

- manutenzione e implementazione software gestionale della piattaforma ufficio € 6.601,40;
- realizzazione del passaggio pedonale (relativi lavori di installazione del cancello e dell'impianto di videosorveglianza, opere murarie ed elettroniche) e sistemazione del giardino intercondominiale Via Gravina di Puglia, per l'accesso all'adiacente parco ed all'Orto Botanico dell'Università di Tor Vergata, per un totale di € 19.749,77;
- il rifacimento di alcuni tratti di pavimentazione stradale e il potenziamento dell'impianto di videosorveglianza.

Nel bilancio sono state inserite le coperture delle perdite della Società Sportiva relative agli anni 2013 e 2014 in applicazione della normativa vigente.

Relativamente alla "fontanella ecologica" rappresentiamo che l'entrata straordinaria, relativa al servizio di erogazione dell'acqua, ha completamente coperto i costi dell'utenza idrica e quello delle tessere (€ 5.865,30).

Come concordato nelle riunioni del CdA, il Presidente chiede ed invita l'Assemblea a destinare l'avanzo di gestione al fondo oneri di urbanizzazione, come avvenuto lo scorso anno.

Prende la parola il Dott. Vox Carmine, segretario dell'Assemblea e responsabile della consulenza amministrativa e contabile del Consorzio, il quale dà lettura della relazione allegata al fascicolo di Bilancio 2015 e ne illustra sinteticamente le voci, le destinazioni delle spese effettuate, i ricavi e la relativa situazione contabile dalla quale si evidenzia un avanzo di gestione di **€13.608,65**.

Evidenzia le singole voci significative che lo compongono con l'ausilio dei relativi allegati che illustrano sinteticamente le voci, le destinazioni delle spese effettuate, i ricavi e la relativa

situazione finanziaria dalla quale emerge la diminuzione delle morosità con un recupero di quelli relativi agli anni precedenti (ad esclusione dell'anno 2015) per € 112.067,69. Viene evidenziata la riscossione dei contributi complessivi incassati- con riduzione dei Crediti verso i consorziati - per € 753.881,87.

Evidenzia inoltre che, a seguito dell'attuazione del provvedimento di legge n. 228 del 24/12/2012 (art.1 commi 527/528), il decreto del Ministero delle Economia e delle Finanze -il 15/06/2015- ha stabilito l'annullamento dei crediti non interessati da procedure/contenziosi o dilazioni in corso - relativi agli anni ante 1999- e ciò senza oneri a carico degli Enti (tra quali rientra il Consorzio). Pertanto in attuazione del decreto, Equitalia ha disposto l'elenco delle quote in oggetto per le quali si è proceduto all'eliminazione attraverso la riduzione del fondo perdite su crediti a suo tempo istituito, per l'importo di € 61.229,68.

Il Presidente Cocco, prima di aprire la discussione sul bilancio consuntivo 2015 chiede ai Revisori dei Conti di relazionare in ordine all'attività svolta.

Interviene il Dott. Alviti Umberto che legge la relazione al bilancio, nella quale viene sinteticamente evidenziata la correttezza delle voci iscritte sia sullo stato patrimoniale, sia sul conto economico sia, infine, sulle schede allegate nelle quali sono descritti alcuni valori significativi. **(Allegato B)**.

Terminato l'intervento il Presidente apre la discussione sul bilancio ed invita i presenti ad effettuare osservazioni per acquisire i necessari chiarimenti.

Il Sig. Russo Francesco chiede informazioni sui crediti 2015 che come da bilancio ammontano ad € 148.185,32, incrementati rispetto all'anno precedente. Risponde il Dott.Vox informando che il valore descritto, rispetta la consistenza al 31/12/2015 non ancora riscossa.

Non avendo nessun'altro dei presenti richiesto di intervenire, il presidente chiede all'assemblea di nominare gli scrutatori per le manifestazioni di voto in merito all'approvazione del bilancio dell'anno 2015.

Cessati gli interventi e prima della votazione, il Presidente Cocco procede alla nomina degli scrutatori.

Vengono nominati ed eletti i Sig.ri :

Gaetano GALASSO

Roberto DI DIO ROSSO

Primo SORCI

Dichiara quindi aperta la votazione per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2015 ed invita l'Assemblea ad approvarlo e destinare l'avanzo di gestione, per l'anno 2016, al fondo oneri di urbanizzazione, come avvenuto lo scorso anno.

Si passa quindi alla votazione per appello nominale -approvazione bilancio e destinazione avanzo di gestione al fondo oneri di urbanizzazione

Di seguito si riportano i risultati della votazione:

Presenti:	n. 53	per un totale di millesimi	52,05
Deleghe:	n. 35	per un totale di millesimi	54,30
Votanti	n. 88	per un totale di millesimi	106,35
Favorevoli:	n. 87	per un totale di millesimi	105,85
Astenuti:	n. 1	per un totale di millesimi	0,5
Contrari:	n. 0	per un totale di millesimi	0

L'assemblea approva a larghissima maggioranza il **bilancio consuntivo 2015**, come su riportato, **(Allegato C)**.

2. determinazioni conseguenti la mancata definizione dell'accordo con il Gestore del Centro Sportivo per la cessazione anticipata del contratto di locazione.

Il Presidente Antonio Cocco, considerato quanto rappresentato nella nota informativa, ritiene siano sufficientemente edotto sugli sviluppi della situazione a tutto l'8 febbraio u.s., soprattutto coloro che hanno avuto modo di leggere i verbali delle riunioni del consiglio di amministrazione.

Salvo aggiornamenti, che sicuramente di seguito ci darà il presidente della Torre Gaia, il consiglio di amministrazione del consorzio è a conoscenza che si è svolta la gara per la gestione del centro sportivo in adempimento alle indicazioni emerse dall'Assemblea straordinaria dei consorziati al riguardo (svoltasi il 9 ottobre 2015).

La gara non è stata assegnata, sia perché le offerte pervenute sono state ritenute irregolari e/o inammissibili in ordine a quanto disposto dagli atti di gara.

Invita quindi il presidente della Torre Gaia, Claudio Zacchigna, a riferire in merito.

Prende la parola il Presidente della società Torre Gaia srl ed informa i presenti sulla situazione economica e finanziaria della società che presenta come già da tempo i consorziati sono a conoscenza, una perdita strutturale dovuta alla insufficienza dei ricavi rispetto ai costi d'esercizio in quanto determinati dall'unica fonte di redditività afferente al conto economico costituita dal canone di locazione percepito dal gestore del centro sportivo. Per cui, venendo meno i ricavi calcolati sulle iscrizioni al centro sportivo, i costi, seppur tendenzialmente costanti nel tempo hanno assunto valori eccedenti di circa 30.0000 euro per l'anno 2015. Tale situazione, può subire una inversione di rotta soltanto sostituendo l'attuale gestore con un altro più efficiente e capace di rilanciare l'intera struttura. Purtroppo l'obiettivo non appare realizzabile in tempi brevi a causa del contenzioso in essere con il gestore. Il conflitto ormai insanabile, porterebbe a due soluzioni: intervenire con un accordo transattivo proponendo una somma a titolo di buonuscita ed individuando comunque un soggetto disposto a subentrare nella gestione, oppure qualora l'offerta venga respinta e comunque l'accordo diventa irraggiungibile, intervenire legalmente.

Sulla questione si apre un ampio dibattito dove emergono pareri contrastanti legati all'inefficienza degli impianti e ad eventuali danni che potrebbero essere addebitati al gestore per la carente manutenzione operata nel corso degli anni. Tale situazione comporterebbe come consigliato dal Sig. Imbergamo una valutazione delle responsabilità del gestore che andrebbero evidenziate nelle opportune sedi contrattuali o in giudizio.

Secondo il Sig. Russo, sarebbe opportuno, qualora non si raggiunga un accordo, attendere la fine naturale del contratto prevista per la metà dell'anno 2018, in considerazione della lentezza dei tempi processuali di un eventuale contenzioso.

Francesconi propone di coinvolgere il gestore negli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti, magari rivedendo al ribasso i ricavi attraverso un'ipotesi di compensazione delle spese a carico del gestore.

Il Presidente Zacchigna ritiene necessaria una decisione, perché ormai la situazione tende sempre più a degradare e potrebbe assumere risvolti anche di natura fiscale a causa delle ripetute perdite che portano la società ad essere considerata tecnicamente in "perdita sistemica". Tale circostanza provocherebbe con buona probabilità un accertamento dell'Agenzia delle Entrate con l'apertura di un possibile contenzioso.

Il consigliere Perghem ritiene di astenersi dal voto in quanto la presentazione dei quesiti presenta elementi di confusione.

Il Presidente Cocco considerato quanto è emerso dagli interventi, soprattutto in ordine all'affidamento al Consiglio di Amministrazione del Consorzio, proposto dai presenti, per la conduzione delle trattative e/o azioni legali, presenta le seguenti due mozioni allo scopo di

dirimere le perplessità ed invita i presenti a prendere atto della situazione e a decidere in merito:

Mozioni

1. Portare a termine, entro e non oltre il 30 maggio p.v., la concordata risoluzione anticipata del contratto, ai noti termini e sulla base di quanto deliberato dall'assemblea del 9 ottobre 2015. Affidare la gestione ad una referenziata ditta opportunamente individuata dal C.d.A. della Torre Gaia S.r.l. previa delega del C.d.A. del Consorzio. Se non si conclude la trattativa si dia corso subito all'azione legale così come predisposta dallo Studio Legale Cancrini.
2. Non procedere a trattative ed all'azione legale ed attendere le determinazioni del gestore.

Si passa quindi alla votazione delle mozioni per appello nominale

Di seguito si riportano i risultati della votazione:

Presenti:	n. 53	per un totale di millesimi	52,05
Deleghe:	n. 35	per un totale di millesimi	54,30
Usciti:	n: 13	per un totale di millesimi	9,38
Votanti	n. 75	per un totale di millesimi	96,97
Favorevoli:	n. 65	per un totale di millesimi	86,71
Astenuti:	n. 8	per un totale di millesimi	9,29
Contrari:	n. 2	per un totale di millesimi	0,97

L'assemblea non è idonea a deliberare per mancanza del numero legale.

Alle ore 23,30 del giorno 13 Maggio 2016, l'assemblea è sciolta.

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

Il Segretario
F.to Carmine Vox