

# **VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno 2017, il giorno 31 marzo, alle ore 15,30 si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, presso la sede legale in Roma, Via di Torre Gaia 19, per trattare il seguente:

## **ORDINE DEL GIORNO**

**1. Riconsegna immobili Centro Sportivo per risoluzione consensuale rapporto contrattuale in essere.**

**(Determinazioni di competenza a seguito verbale - 28.c.m. - del c.d.a della Torre Gaia s.r.l. ed esito richiesta di conferma dell'impegno inviata alla Virtus anche per l'avvio delle verifiche e sottoscrizione del relativo verbale)-**

All'ora e nel luogo indicati nella convocazione sono presenti:

- a) per il Consiglio di Amministrazione: il Presidente Antonio Cocco, il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo, i Consiglieri: Giorgio Modica, Roberto Perghem, Mario Pesce, Alfredo Rastelli e Claudio Regoli;
- b) per la Torre Gaia srl: il Presidente Claudio Zacchigna ed il Vice Presidente Roberto Di Dio Rosso.

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Antonio Cocco, il quale, constatato e fatto constatare ai presenti che sono state rispettate le formalità di legge e di Statuto per la convocazione dell'odierna adunanza e che sono stati debitamente informati della stessa i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretario l'impiegata del Consorzio Alessia Tassone alle ore 15:45

## **Dichiara**

il Consiglio di Amministrazione validamente costituito e atto a deliberare sul sopra riportato ordine del giorno.

**1.Riconsegna immobili Centro Sportivo per risoluzione consensuale rapporto contrattuale in essere.** (Determinazioni di competenza a seguito verbale - 28.c.m. - del cda della Torre Gaia s.r.l. ed esito richiesta di conferma dell'impegno inviata alla Virtus anche per l'avvio delle verifiche e sottoscrizione del relativo verbale)-

Si è preso visione della sintesi del verbale -28 cm.- della S.S. Torre Gaia e della relazione della ditta Fondi incaricata per la verifica per l'accertamento dello stato dei luoghi-

Dal verbale si rileva che il Presidente Zacchigna ha ribadito i termini dell'accordo, siglato in data 31.1.2017, non vincolante tra le Parti sino all'avvenuta formale ratifica da parte del CDA del Consorzio Torre Gaia, i cui i contenuti principali consistono:

"1)- La Società Torre Gaia srl corrisponderà la somma concordata pari a €40.000,00.=

(quarantamila/00) previa visione dello stato degli immobili al fine di poter accertare che non ci siano danni agli impianti ed alla struttura da parte del Locatario e verranno contestualmente rimborsati i canoni delle mensilità di febbraio e marzo 2017;

2)- Il pagamento dell'importo di €40.000,00 (quarantamila/00) la Torre Gaia srl lo corrisponderà alla Virtus in una unica soluzione al momento della consegna delle chiavi del Centro che interverrà entro il 31 marzo 2017".

Riguardo al rapporto con l'Hyperion, il Presidente Zacchigna ha comunicato al Consiglio di essere stato informato, per le vie brevi, dal Sig. Antonaci Stefano – Amministratore Unico dell'Hyperion – che l'accordo con la Virtus si è concluso positivamente e che la formalizzazione avverrà entro il 30 marzo p.v..

Il Presidente Zacchigna informa inoltre di aver ricevuto, in data 27 marzo c.m. la seguente formale comunicazione, da parte della Hyperion Srls:

*“c.a. presidente Torre Gaia srl*

*e p.c. segreteria consorzio Torre Gaia.*

*Rimettiamo in allegato i documenti da voi richiesti, propedeutici alla firma del contratto tra la società Torre Gaia srl e la Hyperion srls composta dallo scrivente Stefano Antonaci (rappresentante legale) e Roberto Cesandri (socio).*

*Vi confermiamo, inoltre, che all'atto della sottoscrizione del contratto d'affitto la Hyperion srls rilascerà contestualmente la fidejussione bancaria da Voi richiesta.*

*Statuto e Atto Costitutivo della Hyperion srls saranno consegnati a seguito dell'appuntamento con il notaio Marco Pinto del giorno 30/03/2017 alle 13:30.*

*Lo scopo della costituzione della nuova società, con i medesimi soci, è da ascrivere essenzialmente alla possibilità di recuperare l'IVA presente nel canone di locazione, consentendo un risparmio di circa 20.000 € annui, nonché di poter usufruire dei benefici previsti per le cosiddette start-up.”*

Il Presidente Zacchigna, informa il Consiglio che appena riceverà la comunicazione formale della conclusione dell'accordo tra la Virtus e l'Hyperion, chiederà al Presidente del Consorzio l'accredito alla Torre Gaia Srl dell'importo di €. 50.000,00 (€40.000,00 più l'abbuono di due mensilità), così come approvato dall'Assemblea del Consorzio, in modo da consentire alla Torre Gaia Srl di adempiere a quanto convenuto con la Virtus, “sub iudice” all'esito del sopralluogo.

Il Consiglio, preso atto delle comunicazioni del Presidente, approva a maggioranza:

- di procedere alla risoluzione consensuale anticipata del contratto di locazione con la Virtus;
- di procedere alla firma del contratto con l'Hyperion Srls.

Si è presa visione altresì della acquisita disponibilità della Virtus alla riconsegna ed alla effettuazione del sopralluogo di verifica nonché della relazione del sopralluogo effettuato dalla ditta Fondi pervenuta nella mattinata di oggi dalla quale emerge l'esistenza di alcune irregolarità che meritano di essere valutate.

Dal verbale della Torre Gaia S.r.l non si evince l'esito della formale definizione -concordata tra le parti interessate- delle clausole che regoleranno modalità e termini in ordine alla risoluzione consensuale del rapporto contrattuale in essere e nemmeno, ovviamente, alcuna determinazione in ordine a quanto riporta la relazione della ditta Fondi che è pervenuta, come detto, soltanto nella mattinata di oggi.

Ne consegue che per esprimere le valutazioni di merito è indispensabile vengano messi a disposizione tutti gli elaborati necessari: **in primo luogo la sottoscrizione da parte del conduttore della relazione del sopralluogo di verifica degli impianti, atto preliminare alla firma del verbale di riconsegna contestuale alla consegna dell'impianto.**

**Quindi l'atto costitutivo e lo statuto della Hyperion Srls. (di nuovissima costituzione in luogo alla denominazione della società con la quale fu stipulato il preaccordo), la sottoscrizione da parte della medesima del verbale di visita sopralluogo - anch'esso preliminare alla firma del verbale di consegna dell'impianto - ed infine la documentazione contrattuale (contratto ed allegati più fideiussione bancaria).**

Quanto sopra in adempimento alla delibera assembleare del 25.11.2016 (ed al verbale del C.d.A. del 24 gennaio scorso):

Estratto delibera assembleare

**“SI AUTORIZZA IL C.D.A. DELLA TORRE GAIA S.R.L. A PORTARE A TERMINE LA TRATTATIVA IN CORSO ENTRO IL 31 GENNAIO 2017 ALLE SEGUENTI CONDIZIONI: PROCEDERE ALLA VERIFICA E RICONSEGNA DEL CENTRO SPORTIVO, VERSARE AL CONDUTTORE L'IMPORTO CONCORDATO DI €. 40.000 NEI MODI E TERMINI PATTUITI E STORNARE LE FATTURE CORRISPONDENTI A DUE MENSILITA'. PROCEDERE CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE -CON IL**

**GESTORE SUBENTRANTE- DEL NUOVO CONTRATTO E DEGLI ALLEGATI AL CANONE ANNUO DI €. 90.000 PIU' IVA, ACQUISIRE LA FIDEIUSSIONE BANCARIA DI € 50.000,00 –CHE PREVEDA L'ESCUSSIONE A PRIMA RICHIESTA-, EFFETTUARE LA CONSEGNA DEL CENTRO SPORTIVO”.**

**IN CASO DI MANCATO ACCORDO SI AUTORIZZA IL PREDETTO C.D.A. AD INVIARE LA DISDETTA DEL CONTRATTO, NEI TERMINI PREVISTI, ED ATTENDERE LA SUA NATURALE SCADENZA AL 31 AGOSTO 2018.**

Il Consigliere Perghem mantiene il suo voto contrario come già espresso in precedenti consigli e rileva dubbi sul mutamento societario della ditta subentrante.

Tanto premesso, per evitare indebita ingerenza del Socio unico nell'autonomia decisionale della Torre Gaia S.r.l. -vedi su riportato estratto delibera assembleare-, il C.d.A a maggioranza prende atto di quanto rappresentato dalla medesima e resta in attesa delle finali sue determinazioni dopo l'acquisizione della suddetta documentazione; quindi provvederà a quanto di competenza delegando fin d'ora il Presidente Cocco anche autonomamente.

Il Presidente Cocco ringrazia per la fiducia ma promette che tutto sarà esaminato congiuntamente.

Alle ore 16:30 esaurita la trattazione dell'unico punto all'O.d.g. il Presidente dichiara sciolto il Consiglio previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

**Il Presidente**

F.to Antonio Cocco

**Il Segretario**

F.to Alessia Tassone

**I Consiglieri**

Gargiulo Francesco Paolo

Modica Giorgio

Roberto Perghem

Pesce Mario

Rastelli Alfredo

Regoli Claudio