

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2020, il giorno 22 gennaio, 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. Urgenti ed inderogabili provvedimenti in ordine alla soluzione delle problematiche del Centro Sportivo.

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: Girolamo Cottone, Bruno Mariani, Roberto Perghem, Mario Pesce e Claudio Regoli;
- b) per la Commissione di garanzia: il Presidente Aldo G. Jatosti ed il vice presidente Pasquale Dimasi ed i componenti Angelo Giuliani e Guido Passaretti;
- c) per la Torre Gaia srl: il Presidente Claudio Zacchigna il Vice Presidente Roberto Di Dio Rosso ed il consigliere Alfredo Rastelli.

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 anche i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretario l'impiegata del Consorzio Alessia Tassone e, alle ore 16:00

Dichiara

il Consiglio di Amministrazione validamente costituito e atto a deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Urgenti ed inderogabili provvedimenti in ordine alla soluzione delle problematiche del Centro Sportivo.

Come concordato nella riunione congiunta - dei Consigli di Amministrazione del Consorzio e della Torre Gaia S.r.l - avvenuta il 10 gennaio scorso, siamo impegnati ad esaminare le risultanze della riunione del Consiglio della Torre Gaia S.r.l., del giorno 20, - che sinteticamente si riportano - e della nota Hyperion, che sarebbe stata inviata ai legali per posta certificata datata 28 dic. 2019 ma consegnata a mano in segreteria, dal Presidente Zacchigna, il pomeriggio del 17 gennaio.

Estratto del verbale della Torre Gaia srl:

“Proposte della Hyperion:

- riduzione del canone di locazione (portarlo a €. 6100,00 iva compresa);**
- proposta piano di rientro del debito pregresso €.15.000,00 annui;**
- inserire tra le attività del centro sportivo anche il gioco del Paddle.**

“Consequente proposta del Presidente Zacchigna della Torre Gaia S.r.l.

-€. 6.000,00/6.500,00 netti mensili come canone di locazione;

-piano di rientro garantito da fideiussione bancaria a prima richiesta, come segue:

-anno 2020 €. 15.000,00

-anno 2021 €. 15.000,00

-anni dal 2022 al 2024 €. 20.000,00 annui (tot. € 60.000,00)

- anno 2025 € 30.000,00

per un totale di €. 120.000,00 con la riduzione alle spese di manutenzione straordinaria da riconoscere per €. 18.000,00 circa.

-autorizzazione all’esercizio dell’attività paddle.

Il Presidente Zacchigna, dopo avere illustrato i costi ed i ricavi 2019 forniti dalla Hyperion a supporto della richiesta di rivisitazione del canone di locazione, invita i consiglieri a deliberare su quanto illustrato in merito alla risposta da fornire alla Hyperion.

Il C.d.A. approva a maggioranza la proposta del Presidente Zacchigna e gli dà mandato di presentarla al vaglio del socio unico”.

Contenuto della su richiamata nota dell’Hyperion, di seguito sinteticamente riportato:

“a) Elevati consumi energetici, b) gravi problemi strutturali esistenti nel centro, c) impegno della Torre Gaia a pianificare il ripristino, anche parziale, dei problemi più gravi e più rischiosi per l’incolumità e d) un adeguamento del canone di locazione, c)” -inserire tra le attività del centro sportivo anche il Paddle-“

Detto ciò, in conclusione rappresentano che, comunque, per “effettuare un rientro possibile sarebbero anche disposti a restituire una somma annuale di €. 15.000,00.

“Attendono un riscontro per sedersi ad un tavolo allo scopo di mostrare le effettive motivazioni... scambio di idee...concordare modalità, pianificazioni e soluzioni utili per il percorso che si vuol decidere di intraprendere”.

Tanto premesso, il Presidente Cocco chiede di essere autorizzato ad invitare, in modo formale, il C.d.A. della Torre Gaia S.r.l., ad inviare alla Hyperion, nel caso ciò non sia avvenuto nelle modalità e termini previsti, che verificherà lo studio legale incaricato, la diffida ad adempiere alla copertura del debito pregresso entro e non oltre un mese dalla data odierna e/o altra azione che lo studio legale consiglierà.

Ciò anche in considerazione - da quanto ci viene riferito - “del fatto che la Hyperion, non risulti rispetti gli impegni contrattuali (addirittura si è autoridotto il canone dovuto); non avrebbe mai fornito l’elenco ed il numero dei frequentatori, applicherebbe tariffe elevate e non concordate, iscriverebbe anche persone che non avrebbero diritto; ha realizzato innovazioni non autorizzate ecc.

Di contro continua ad esporre: “*gravi problemi strutturali nel centro*” (inesistenti gravi problemi, secondo i controlli, e ad essa comunicato e, pertanto non sono stati effettuati perché non ritenuti indispensabili nell’immediato per il prosieguo e/o la riduzione delle attività e si interverrà alla soluzione dei problemi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione);

e non solo “pretende anche l’impegno della Torre Gaia srl a pianificare il ripristino”.

Il Presidente puntualizza comunque che, nel caso si volesse procedere, se ricorrono le condizioni, all’eventuale prosieguo del contratto, si dovranno esaminare gli estremi per valutare l’ipotesi di revisione del canone.

Ovviamente, dopo la preventiva acquisizione dalla Hyperion sia del programma della copertura del debito pregresso sia la puntuale dimostrazione del modo e dei termini con cui intende garantire il pagamento dei canoni di locazione futuri.

Il Vicepresidente Gargiulo ed i consiglieri Mariani e Pesce concordano con quanto espresso dal Presidente Cocco sul procedere con la diffida ad adempiere alla Hyperion.

L'Avv. Dimasi, quale vicepresidente della commissione di garanzia, concorda con quanto espresso dal presidente Cocco e dai consiglieri suindicati. Ritiene necessaria la proposta di diffida ad adempiere prima di avviare ogni opportuna azione giudiziaria negli interessi di tutti i consorziati ed evitare inutili spese e lungaggini giudiziarie che si ripercuoterebbero nei confronti di essi consorziati.

Il Consigliere Perghem dichiara di non essere disposto a votare per la continuazione delle trattative sia per mancanza di fiducia verso la società Hyperion per quanto accaduto nei mesi scorsi sia per la circostanza che si tratterebbe di novazione contrattuale e ritiene quindi ci si possa riservare la facoltà di cercare anche altri possibili gestori (data anche l'ingente somma che il Consorzio sarebbe chiamato a rispondere per l'esecuzione dei lavori ed altro); quindi propone di chiedere allo studio Cancrini di illustrare i pro e i contro di una azione di risoluzione del contratto (e contestuale richiesta di pagamento dei canoni scaduti ed a scadere fino all'effettivo rilascio dell'immobile) con previo ricorso per evitare l'adeguamento della struttura per carenza di risorse.

I Consiglieri Cottone e Regoli concordano con quanto proposto dal Consigliere Perghem.

Il Cda a maggioranza delibera di autorizzare il Presidente Cocco ad invitare, in modo formale, il C.d.A. della Torre Gaia S.r.l., ad inviare alla Hyperion, nel caso ciò non sia avvenuto nelle modalità e termini previsti, che verificherà lo studio legale incaricato, la diffida ad adempiere alla copertura del debito pregresso entro e non oltre un mese dalla data odierna e/o altra azione che lo studio legale consiglierà.

Il Presidente Antonio Cocco alle ore 17:45 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente

F.to Antonio Cocco

Il Segretario

F.to Alessia Tassone

I Consiglieri

Girolamo Cottone

Francesco Paolo Gargiulo

Bruno Mariani

Roberto Perghem

Mario Pesce

Claudio Regoli

Per la commissione di Garanzia: il presidente Aldo G. Jatosti e vice presidente Pasquale Dimasi