

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2020, il giorno 22 giugno alle ore 15:00 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. Modalità operative per “convocazione assemblea approvazione del Bilancio Consuntivo 2019”, “Adempimenti connessi al rinnovo Consiglio di Amministrazione”, “Determinazioni ordine problematiche del Centro Sportivo”;**
- 2. Determinazioni ordine pareri Commissione di Vigilanza;**
- 3. Richiesta progetto di laboratorio e pittura presentato da G.M. opportune determinazioni;**
- 4. Richiesta FABULA PICTURES SRL TV “ZERO” produzione cinematografica opportune determinazioni.**

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, Mario Pesce e Claudio Regoli;
- b) ed in collegamento telematico Roberto Perghem;
- c) per la Commissione di garanzia: il Presidente Aldo G. Jatosti.
- d) 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 15:10

Dichiara

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

- 1. Modalità operative per “convocazione assemblea approvazione del Bilancio Consuntivo 2019”, “Adempimenti connessi al rinnovo Consiglio di Amministrazione”, “Determinazioni ordine problematiche del Centro Sportivo”;**

Il Presidente rappresenta ai consiglieri che: *“per fissare la possibile data per l'esame ed approvazione da parte dell'assemblea del bilancio consuntivo 2019 chiuso il 31 dicembre, dobbiamo in primo luogo considerare che l'emergenza epidemiologica da “COVID 19” è purtroppo ancora in corso e quindi, dobbiamo definire come tutelare la salute pubblica di tutti i consorziati.*

Pertanto, nel rispetto delle disposizioni governative ed in osservanza delle medesime a tutela della salute, in considerazione delle straordinarie modalità di intervento e di espressione di voto all'assemblea (alla presenza degli scrutatori), per rendere più semplice e pratico (e ridurre al minimo la presenza fisica dei consorziati e la durata della riunione nel luogo dove la faremo),

potremmo fornire loro con largo anticipo ogni utile chiarimento ed informazione in modo che possano votare con serena obiettività”.

Sono già a disposizione i documenti oggetto di delibera (oltre ovviamente nel luogo della riunione) sul sito del consorzio www.consorziatorregaia.it e presso la segreteria ove potrà essere fatta richiesta telefonicamente o a mezzo e-mail e porre domande sui punti all’o.d.g. entro il 27 giugno. Il Consorzio risponderà sullo stesso sito e/o mail entro il 4 luglio.

AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA DEI CONSORZIATI

Tanto premesso, il Presidente effettuati gli opportuni controlli dei termini statutari, propone di convocare l’Assemblea ordinaria del Consorzio nei locali interni e/o esterni in Via di Torre Gaia 120 (possibilmente soltanto per la registrazione delle presenze e l’espressione di voto), per il giorno 9 luglio 2020 alle ore 23:00, in prima convocazione, e per il giorno **10 luglio 2020, alle ore 18:00**, in seconda convocazione, con il seguente ordine del giorno:

- 1. Approvazione Bilancio consuntivo al 31.12.2019 e deliberazioni conseguenti sulla destinazione del risultato d’esercizio.**
- 2. Rinnovo Consiglio di Amministrazione ed elezione commissione elettorale, relative determinazioni.**
- 3. Determinazione ordine problematiche del Centro Sportivo.**

Il C.d.A. concorda ed approva all’unanimità quanto proposto dal Presidente e gli conferisce anche il mandato di procedere alle formalità necessarie.

RINNOVO CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE ED ELEZIONE COMMISSIONE ELETTORALE

Considerato che il mandato del Consiglio di Amministrazione (essendosi insediato il 17 settembre 2017), andrà a scadere nel mese di settembre 2020 è necessario provvedere ai seguenti adempimenti:

- -nominare la Commissione elettorale che sarà formata da tre Consorziati - membri effettivi- e tre supplenti.
- -stabilire la data di presentazione delle candidature per il rinnovo del Consiglio- 15 giorni prima delle elezioni;
- -stabilire la data di svolgimento delle elezioni- di solito una domenica dalle ore 8,00 alle 20,00-.

Invito a chi intende candidarsi per la Commissione elettorale a segnalarlo, preferibilmente presso la segreteria del Consorzio, oppure direttamente durante l’Assemblea.

Pertanto, con riferimento a quanto premesso, si ritiene opportuno fissare la **data per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione domenica 20 settembre 2020** - fatte salve ovviamente le determinazioni che vorrà prendere l’assemblea -

Fissati i predetti termini -e considerato che bisogna nominare anche la commissione elettorale composta da tre elementi effettivi e tre supplenti-, il Presidente informa che hanno offerto la propria informale disponibilità 5 consorziati (in mancanza saranno sufficienti 2 supplenti) che dovranno comunque confermare – e quindi indicheremo - prima dell’invio delle convocazioni.

1-000000

2-000000

3-000000

4-000000

5- 000000

fatte salve ovviamente le integrazioni e determinazioni che vorrà prendere l'Assemblea anche in ordine ad altri nominativi-

Il C.d.A. concorda ed approva all'unanimità quanto proposto dal Presidente e gli conferisce anche il mandato di procedere alle formalità necessarie.

DETERMINAZIONI ORDINE PROBLEMATICHE DEL CENTRO SPORTIVO

In considerazione di quanto da tempo rappresentato dalla Hyperion in ordine alle momentanee esigenze di liquidità in cui versava, è stato invitato il Consiglio di Amministrazione della Torre Gaia a chiedere formalmente alla Hyperion, di fornire chiarimenti sul modo e termini cui intendesse garantire il puntuale pagamento dei canoni di locazione dovuti (monetizzare "asset" strategici, ristrutturazione aziendale con future capacità reddituali oppure altro).

E, altresì, di fornire un dettagliato piano di copertura e rientro del debito pregresso, per poter esaminare se ricorrerono gli estremi per valutare la eventuale ipotesi di revisione del canone da sottoporre - ovviamente - ai pareri del C.d.A. del Consorzio e dell'Assemblea dei Consorziati.

In caso di mancato adempimento e riscontro della Società, procedere all'inoltro della diffida ad adempiere - quindi risoluzione del contratto - anche per poter procedere alla serie di interventi per adeguamento della struttura alle vigenti norme; nel caso non si decida di volerla chiudere temporaneamente.

Il Presidente della Società Zacchigna procede alla lettura di una dichiarazione a verbale:

"Sulla base di quanto stabilito dal C.d.A. del Consorzio Torre Gaia del 22/01/2020, in data 07/02/2020 è stata inviata alla Società Hyperion una diffida ad adempiere e messa in mora tramite i legali della Torre Gaia S.r.L., ponendo un termine di 30gg dalla data dell'invio della comunicazione, per poter estinguere la propria situazione debitoria pregressa nei confronti della Torre Gaia S.r.L.

Successivamente, intervenuto il blocco delle attività, a causa dell'emergenza Coronavirus, è stata sospesa ogni iniziativa fino al 30/05/2020.

Nel frattempo, il giorno 02/03/2020 è stata ricevuta, dal legale della controparte, una richiesta d'incontro transattivo che, per la particolare situazione precedentemente illustrata, non ha avuto seguito sino alla scorsa settimana, data in cui è stata trasmessa alla controparte, a mezzo del nostro legale, una proposta di accordo al fine di verificare le condizioni per un'eventuale prosecuzione del rapporto contrattuale:

- adeguamento del canone di locazione a 6.000 euro/mese oltre IVA;
- piano di rientro delle mensilità pregresse, per un totale di 120.000 euro comprensivo della riduzione delle spese di manutenzione straordinaria, garantito da fidejussione bancaria a prima richiesta, concessa da primario istituto bancario:
 1. 15.000 euro da corrispondere entro il 2020;
 2. 15.000 euro da corrispondere nell'anno 2021;
 3. 20.000 euro/anno per i successivi tre anni (2022-2024);
 4. 30.000 euro da corrispondere nell'anno 2025;
- autorizzazione al esercizio dell'attività Paddle, previa verifica della compatibilità con l'attività del Centro Sportivo, nel rispetto delle Norme Consortili;
- disponibilità ad effettuare le manutenzioni straordinarie che si rendessero necessarie per l'operatività del Centro Sportivo, compatibilmente con il budget a disposizione.

Quanto sopra, in ogni caso, previa verifica da parte di Torre Gaia dell'adempimento di Hyperion a tutte le condizioni sopra indicate, anche rispetto alla garanzia delle somme dovute e della tempistica di pagamento.

Siamo in attesa di riscontro al fine di poter riferire agli organi competenti per le opportune determinazioni.

Qualora il CdA del Consorzio non ritenesse opportuna la metodologia su descritta può, a suo insindacabile giudizio, procedere alla convocazione di un'Assemblea straordinaria della Torre Gaia, al fine di procedere al rinnovo delle Cariche Sociali.

A questa dichiarazione si associano e concordano il Sig. Roberto Di Dio Rosso – VicePresidente Torre Gaia e il Sig. Mario Pesce Consigliere Torre Gaia.”

Il Consigliere Perghem relativamente alla proposta della Torre Gaia srl, non la ritiene condivisibile, rappresenta di rinnovare pienamente la sua posizione al riguardo espressa nei precedenti consigli di amministrazione.

Considerato quanto rappresentato da Zacchigna si ritiene indispensabile attendere il riscontro della Hyperion fino al 27 giugno p.v. pertanto si effettuerà una riunione del CdA il 3 luglio 2020 per fornire le indicazioni all'assemblea per le determinazioni che vorrà assumere.

Il CdA all'unanimità concorda ed approva quanto proposto dal Presidente e delibera di riunirsi il 3 luglio p.v. alle ore 15:00 per fornire le indicazioni all'assemblea al riguardo.

Alle 16:45 il Consigliere Perghem chiude il collegamento.

2. Determinazioni ordine pareri Commissione di Vigilanza.

La Commissione, nella riunione del 18/06/2020 relativamente al progetto presentato dal Sig. G.L. *“ha preso atto del nuovo elaborato grafico, acquisito il 15/06/2020 con prot. 364, con il quale vengono recepite le osservazioni fornite e nello specifico:*

1 progetto 1:100; 2) individuazione dei due posti auto art. 7 ;3) misure dei due posti auto, timbro e firma.

Si prende atto che sono stati indicati anche i due posti auto relativi ai due interni 1 e 2.

Si suggerisce inoltre che in fase di realizzazione per una fruibilità adeguata di estendere la lunghezza indicata in 10.30 almeno a 11:00 mt.

È altresì opportuno che venga avvisata la proprietà della strada (condominio) sulla apertura del nuovo cancello che consente di accedere al posto privato n. 2.

La Commissione chiede infine di essere avvisata a lavori ultimati per una verifica di conformità”.

Il Cda all'unanimità prende atto e concorda con le valutazioni della Commissione e delibera di rilasciare il N.O. di competenza alle consuete condizioni e con le precisazioni di quanto da essa suggerito.

3. Richiesta progetto di laboratorio e pittura presentato da G.M. opportune determinazioni.

La Sig.ra G.M. ha presentato la richiesta per poter eseguire (nei giardini e, occorrendo anche nella sala riunioni) il *“PROGETTO LABORATORIO di DISEGNO e PITTURA” arricchito con “GIOCHI TEATRALI”* destinato ai bambini, adolescenti, adulti che vorranno partecipare ai costi in convenzione - che saranno stabiliti in base al numero delle adesioni - stabiliti per il Consorzio e con l'obiettivo di condurre gli allievi in un percorso di conoscenza del mondo dell'arte.

Il CdA delibera all'unanimità di apprezzare l'iniziativa per lo svolgimento dei corsi nei giardini che indicherà la richiedente - non essendo possibile impegnare i locali interni costantemente utilizzati per le attività consortili -, ma di autorizzarlo per un limitato periodo di prova di circa un mese, - salvo proroghe - e previa sottoscrizione della convenzione, con l'impegno della richiedente all'assunzione di ogni responsabilità al riguardo.

I Consorziati che vorranno aderire potranno rivolgersi direttamente alla richiedente che ne curerà l'organizzazione e raccoglierà le adesioni.

4. Richiesta FABULA PICTURES SRL TV "ZERO" produzione cinematografica opportune determinazioni.

La Soc. F. P. società di produzione cinematografica, attualmente impegnata nella lavorazione della Serie Tv in oggetto per Netflix, chiede l'autorizzazione allo svolgimento di riprese all'interno di un immobile di Via Torre Gaia 37 - non sono previste riprese esterne -.

La prima fase è prevista dal 21 al 23 luglio 2020 in orario indicativo 14:00/24:00 La data della seconda fase non è al momento disponibile ma saranno indicativamente 3 giorni tra la fine di agosto e inizio di settembre p.v.

In sostanza, la Soc. chiede l'autorizzazione del Consorzio per utilizzare i seguenti spazi:

-Area di parcheggio/sosta di circa ml. 60 su Via Torre Gaia - dal civico 30 al civico 38 (incluso parcheggio disabili a cui garantirebbero lo spazio di sosta) per posizionamento e temporanea sosta dei mezzi tecnici (Cinemobile/Camion Macchinisti/Camion Macchine da presa)-.

-Spazio recintato di via Pupinia per parcheggio delle auto della troupe.

Il Cda dopo ampia discussione a maggioranza/unanimità "in via del tutto eccezionale considerato tra l'altro che molti residenti sono in vacanza-, concede il nulla osta di competenza per il temporaneo stazionamento/sosta degli automezzi necessari - gruppo elettrogeno e automezzi tecnici - all'altezza del civico 30 e fino al civico 38 di Via di Torre Gaia per effettuare le riprese in oggetto.

Il nulla osta è subordinato e a condizione, che la "Compagnia" adotti nello svolgimento delle riprese quelle cautele opportune e, soprattutto all'impegno, a non arrecare disturbi e danni, ed impedisca intralci all'uso dei beni privati e comuni e, infine, apponga le necessarie segnalazioni dello stazionamento. E' gradita la preannunciata offerta a titolo gratuito di due telecamere (mod. Bullet IP 4K EXIR identiche a quelle installate per il rinnovo della videoregistrazione) per l'integrazione del servizio di videosorveglianza.

Resta altresì espressamente stabilito che il Consorzio è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità anche nei riguardi di terzi."

Il Presidente Antonio Cocco alle ore 17:30 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente

F.to Antonio Cocco

La Segretaria

F.to Alessia Tassone

I Consiglieri

Girolamo Cottone

Francesco Paolo Gargiulo

Bruno Mariani

Roberto Perghem

Mario Pesce

Claudio Regoli

Il Presidente della commissione di Garanzia Aldo G. Jatosti