

# **VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'anno 2021, il giorno 16 luglio 2021 alle ore 15:00 si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia in modalità CONGIUNTA con il Consiglio della Torre Gaia S.r.l. presso la sede legale in Roma, Via di Torre Gaia 19, per trattare il seguente:

## **ORDINE DEL GIORNO**

### **1. Determinazioni ordine problematiche conseguenti la sentenza del 16 giugno 2021 connessa allo sfratto per morosità del gestore del Centro Sportivo.**

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

- a) per il Consiglio di Amministrazione del Consorzio: il Presidente Antonio Cocco, il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo e i Consiglieri, Giuseppe Lijoi, Bruno Mariani, Roberto Perghem.
- b) in collegamento telematico: Mario Pesce e Paolo Capogna.
- c) per il Consiglio della Torre Gaia srl: il Presidente Claudio Zacchigna e Alfredo Rastelli e in collegamento il vice Presidente della Torre Gaia srl Roberto Di Dio Rosso, e il Consigliere Girolamo Cottone.
- d) per la commissione di Garanzia: il vice Presidente Guido Passaretti.

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 convocati ed informati della stessa tutti i componenti della Torre Gaia S.r.l. ed anche i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretario l'impiegata del Consorzio Alessia Tassone e, alle ore 15:05

## **Dichiara**

i Consigli di Amministrazione del Consorzio e della Torre Gaia S.r.l. **validamente** costituiti per deliberare sul seguente O.d.G.

### **1 Determinazioni ordine problematiche conseguenti la sentenza del 16 giugno 2021 connessa allo sfratto per morosità del gestore del Centro Sportivo.**

Si riportano sinteticamente le fasi di svolgimento della controversia.

Con atto di citazione a comparire dinanzi al Tribunale, la Società Sportiva Torre Gaia S.r.l., ha intimato lo sfratto per morosità alla conduttrice Hyperion per il mancato pagamento di canoni di locazione per svariate mensilità.

La Hyperion s.r.l.s. si è costituita in giudizio opponendosi alla convalida dello sfratto deducendo, in primis, la carenza di legittimazione ad agire della Torre Gaia, stante la mancata autorizzazione da parte del Consorzio Torre Gaia a promuovere l'azione di sfratto.

Quindi ha chiesto compensarsi la morosità dichiarata con gli interventi strutturali da essa eseguiti per incuria della Torre Gaia dichiarando, per l'effetto, l'inesistenza di ogni e qualsiasi morosità.

Il Giudice ha rigettato l'eccezione preliminare formulata dalla parte intimata di carenza di legittimazione ad agire dell'attrice per mancata autorizzazione del Consorzio Torre Gaia.

Comunque dalla consulenza tecnica, resa nel giudizio promosso dalla Hyperion s.r.l. parte intimata dinanzi all'intestato Tribunale, il giudice ritenendo che la stessa non poteva, di fatto, utilizzare tutto il centro sportivo locato perché non adeguato, ha rigettato la domanda di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento della Hyperion.

Il Giudice ha però accolto la domanda di condanna della conduttrice Hyperion s.r.l.s. al pagamento in favore della Società Sportiva Torre Gaia s.r.l. dei canoni di locazione di € 234.008,10 oltre alle spese di lite del giudizio (che ha liquidato in euro 4.015, oltre ad IVA, c.p.a e 15% per spese generali).

In considerazione di quanto rappresentato appare chiaro che non si poteva perdere ulteriore tempo. Pertanto è stato chiesto un incontro urgente allo studio legale C.&P per stabilire le conseguenti più appropriate azioni da intraprendere, tenuto conto che:

- La Hyperion s.r.l.s in virtù della sentenza deve corrispondere l'importo di € 234.008,10 oltre spese legali, ci deve comunicare in che modo e tempi intende procedere,
- nessun lavoro di straordinaria manutenzione può essere eseguito se non dopo l'avvenuto pagamento dei canoni dovuti dalla Hyperion.

Dall'incontro è stato stabilito quanto emerge dalla corrispondenza intercorsa di cui viene data lettura dal Presidente della Torre Gaia Claudio Zacchigna.

Terminata la lettura prende la parola il Presidente Cocco: *“dalla lettura della nota dell’Avv. difensore della Hyperion, mi sento in dovere di rilevare che la proposta non meriterebbe di essere presa in considerazione. A mio parere, esso difensore, non avrebbe svolto la vera funzione attribuitagli. Non avrebbe in sostanza, nemmeno valutata l’utilità e la possibilità della conciliazione della lite ma si è identificato con il cliente pur essendo chiaramente a conoscenza del dispositivo della sentenza. Ovviamente considerati i tempi ristretti per assumere decisioni ritengo indispensabile valutare responsabilmente e collegialmente la situazione e prendere le appropriate ed opportune determinazioni”*.

**I suddetti componenti dei C.d.A. dopo ampia discussione e valutazione puntuale nel merito deliberano all’unanimità (i Consiglieri collegati telematicamente hanno dato tutti il loro assenso verbale) di “accettare la proposta inviata dall’Avv. della Hyperion srls subordinata ovviamente alla inderogabile consegna di tutto il complesso entro e non oltre il 31 luglio p.v., con facoltà per la Hyperion srls di ritirare i propri beni entro e non oltre il 30 agosto p.v. concordando previamente con il Consorzio le relative modalità.**

**Le altre condizioni di accettazione dell’accordo di stralcio sono trascritte in un memorandum che verrà consegnato allo studio legale C. & P.”.**

Il Presidente alle ore 17:00 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

**Il Presidente**  
F.to Antonio Cocco

**La Segretaria**  
F.to Alessia Tassone

**Per il Cda del Consorzio**

**Paolo Capogna**

**Francesco Paolo Gargiulo**

**Giuseppe Lijoi**

**Bruno Mariani**

**Roberto Perghem**

**Mario Pesce**

**Per la Torre Gaia srl**

**Il Presidente** Claudio Zacchigna

**Il vice Presidente** Roberto Di Dio Rosso

**I Consiglieri:** Girolamo Cottone

Alfredo Rastelli

**Per la Commissione di Garanzia:** Il Vice Presidente Guido Passaretti