



CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI TORRE GAIA ROMA

NOTA INFORMATIVA

Assemblea straordinaria dell'8 ottobre 2021

SIGNORI CONSORZIATI,

L'assemblea straordinaria è stata convocata (pur essendo purtroppo ancora in corso l'emergenza epidemiologica da "COVID 19"), per il solo opportuno ed indispensabile motivo di mettervi al corrente sugli sviluppi delle problematiche connesse alla gestione del centro sportivo ed alla conseguente cessazione del rapporto di gestione, come anticipatovi nella riunione di luglio dello scorso anno 2020.

Abbiamo definito come meglio tutelare la salute di tutti i consorziati nel rispetto delle disposizioni governative ed in osservanza delle medesime, così come avvenne appunto nella precedente riunione- pertanto potete state tranquilli -.

Per rendere più semplice e pratiche le operazioni di voto (-ridurre al minimo la presenza fisica dei partecipanti e la durata della riunione nel luogo dove la faremo-), vogliamo fornirvi con largo anticipo ogni utile informazione riguardante il punto all' O.d.g.

Siccome le poche righe che seguono potrebbero essere ritenute non sufficientemente esaustive abbiamo messo a disposizione in segreteria, perché possa essere visionata, un'apposita cartella contenente tutta la documentazione.

Inoltre qualsiasi chiarimento potrà essere chiesto anche telefonicamente oppure a mezzo e-mail.

In sintesi ecco i fatti: *come anticipatovi nella su richiamata assemblea, con la gestione Hyperion, fin dai primi mesi del 2019, sono emersi problemi per il ridotto e/o mancato pagamento dei canoni di locazione.*

Il predetto gestore ha tentato di addebitare alla Torre Gaia S.r.l., tra l'altro, la mancata effettuazione dei lavori di straordinaria manutenzione che gli impedivano l'effettuazione di tutte le attività.

La Torre Gaia, ovviamente, ha opportunamente con prove documentali smentito la Hyperion, facendole rilevare che la situazione creatasi era da addebitarsi esclusivamente ad essa, soprattutto per il modo di gestire - esempio la mancata programmazione necessaria per individuare e ridurre i costi operativi, sia per dare corso ad un pur minimo incremento degli investimenti sia, infine, per non essere riuscito a fornire i servizi che chiedevano i consorziati che intendevano iscriversi al centro -.

La Hyperion, in difficoltà per carenza di argomentazioni valide, ha corrisposto il canone mensile ridotto autonomamente, dal gennaio 2019 pagandolo soltanto per 12 mesi per poi chiederne ufficialmente la riduzione.

Ai mancati adempimenti della Hyperion, ed a seguito dei tentativi conciliativi disattesi, la Torre Gaia in data 4/8/2020, tramite lo studio legale Cancrini e P. ha inviato alla Hyperion una intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida.

Purtroppo a causa dell'emergenza Coronavirus, è stata sospesa ogni iniziativa "fino al 30/05/2020".

Pertanto il 16.6.21 la sentenza relativa alla intimazione di sfratto per morosità si è conclusa come segue:

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- 1) rigetta la domanda di risoluzione per grave inadempimento della conduttrice del contratto di locazione in corso tra le parti e stipulato in data 15.6.2017, per la locazione ad uso commerciale del complesso sportivo sito in Roma, via Gravina di Puglia n.43 b/c;*
- 2) condanna la conduttrice Hyperion s.r.l.s. al pagamento, in favore di Società Sportiva Torre Gaia s.r.l., dell'importo di euro 234.008,10, per i canoni di locazione non corrisposti alla data del maggio 2021, oltre agli interessi di cui al decreto legislativo n. 231/2002 dalle singole mensilità fino al saldo;*
- 3) rigetta la domanda dell'intimante di condanna dell'intimata al pagamento delle mensilità successivamente maturate e maturande, fino al rilascio dell'immobile;*
- 4) condanna Hyperion s.r.l.s. al pagamento, in favore della Società Sportiva Torre Gaia s.r.l., delle spese di lite del presente giudizio, che si liquidano in euro 4.015,00 oltre ad IVA, c.p.a. e 15% per spese generali.*

Per opportuna e più completa informazione vi facciamo rilevare che, tra l'altro, nel corpo della sentenza è anche riportato quanto segue: "il mancato pagamento della Hyperion dei canoni di locazione non può ritenersi inadempimento grave e di non scarsa rilevanza (ai sensi dell'art. 1455 c.c.)", pertanto il giudice ha rigettato la richiesta fatta dalla Torre Gaia srl di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento della parte convenuta Hyperion.

Considerato quindi che l'**Hyperion** avrebbe potuto continuare a gestire le attività pur non corrispondendo il canone - quindi con ulteriore aggravio delle passività -, l'unico modo della Torre Gaia di risolvere il rapporto e rientrare in possesso degli immobili era quello di avviare trattative con il gestore, così come suggerito peraltro anche dallo studio legale avv. Cancrini e P.

Conseguentemente il predetto ha inviato alla Soc. Hyperion una nota con la quale la invitava a voler liberare l'immobile entro e non oltre il 31.7.2021; in tal caso la Torre Gaia sarebbe stata anche disposta a concedere uno sconto sull'ammontare dell'intero debito maturato con abbandono del giudizio pendente.

Dopo estenuanti trattative **La Hyperion ha accettato la proposta transattiva, per il rilascio definitivo degli immobili il 31 agosto 2021 per l'asporto delle proprie attrezzature, a condizione però che le venisse estinto in toto l'intero ammontare del debito. La Torre Gaia, ovviamente, pur di concludere il rapporto ha accettato le suddette condizioni.**

Quindi, finalmente, il 31 agosto a tarda sera come previsto e concordato, siamo rientrati in possesso del Centro Sportivo e subito dopo ci siamo attivati per procedere con interventi -pilota- (allo scopo di rendere possibile una sollecita riattivazione della sua piena funzionalità) per individuare ed eliminare le parti ammalorate della struttura, soprattutto della piscina e, nel contempo consentire i necessari sopralluoghi convocando i pretendenti gestori (che già ne hanno fatto richiesta e, se necessario, anche altre società interessate) - ai fini di dare loro la possibilità di presentare la proposta e le specifiche per lo svolgimento della gestione.

*Il Consiglio di Amministrazione della Torre Gaia S.r.l., nella riunione del 7 settembre u.s. ha esaminato ed approvato il proprio bilancio al 31 agosto 2021 e rilevato una perdita di esercizio per complessivi €. 159.780,72. Conseguentemente – essendosi verificata la situazione prevista dagli artt. 2446 e 2482 bis del Codice Civile - per perdite oltre il terzo del capitale sociale, quindi nel rispetto delle disposizioni di legge - ha deliberato la convocazione dell'assemblea societaria per **deliberare in merito.***

N.B. per opportuna info, la perdita è determinata soprattutto per l'accordo raggiunto con la transazione a seguito della quale si è conclusa la locazione con la Hyperion ed è avvenuta la conseguente riconsegna degli immobili.

Il consiglio dell'Amministrazione del Consorzio, ha preso atto dell'avvenuta convocazione dell'assemblea societaria per il 22/9 p.v. ore 15:00 in prima convocazione e, occorrendo, in seconda convocazione per il 24/9/2021 ore 15:30 della Torre Gaia S.r.l. Società Uninominale per deliberare in merito a quanto su detto.

Considerate tutte le circostanze oggettive descritte nella relazione illustrativa della situazione patrimoniale della società, in un primo momento aveva conferito pieni poteri ad Antonio Cocco- in qualità di Presidente del Consorzio Socio Unico - a partecipare all'assemblea ed a deliberare in conseguenza di quanto su riportato.

Successivamente, considerata l'importanza della decisione e sempre nel rispetto delle disposizioni di legge, vengono prospettate le seguenti decisioni:

- 1) Procedere alla copertura della perdita mediante parziale rinuncia al finanziamento concesso dai consorziati. Tale situazione non risolverebbe il problema, ma lo rinvierebbe nel tempo, perché a causa della cristallizzazione della gestione (per i motivi precedentemente indicati), l'Assemblea sarebbe chiamata in futuro a rinunciare ad ulteriori crediti per ripianare le perdite che si verificheranno negli anni successivi;***
- 2) Mettere in liquidazione la società rinviando la perdita in attesa di procedere successivamente ad un piano di ristrutturazione aziendale, anche con l'intervento di terzi, al fine di ripristinare la continuità gestionale e garantire il funzionamento della società;***
- 3) Intervenire finanziariamente a copertura della perdita destinando le risorse ottenute agli interventi di ristrutturazione che si renderanno necessari per consentire la ripresa della Gestione ordinaria e ripristinare conseguentemente la continuità gestionale.***

Comunque, nell'assemblea societaria, si è ritenuto opportuno deliberare il rinvio della trattazione sull' o.d.g. in data successiva alle determinazioni che assumerà in merito l'Assemblea dei consorziati dell'8 ottobre.

Prima di concludere riteniamo opportuno informarvi che sono pervenute alcune richieste da parte di potenziali gestori di visionare il Centro ai fini di presentare offerte per una futura gestione. Lo hanno visitato e presenteranno dettagliate ipotesi per il futuro svolgimento di interessanti attività. Intanto abbiamo anticipato loro, informalmente, le nostre sintetiche condizioni che vi anticipiamo: Il centro dev'essere un accogliente, gradevole e confortevole "punto di aggregazione dei consorziati", quindi dovranno essere migliorati i vari servizi offerti - centro estetico e fisioterapico, l'area bar ristoro e

saletta per eventuali cerimonie, la cura del verde e degli spazi comuni oltre, ovviamente, a quelle che riterranno opportune in relazione alle ipotizzabili richieste dei consorziati.

Dopo la definizione delle problematiche in esame, se vorrete, potremo dare corso a quanto necessario per consentire la riapertura del centro.

CONCLUDENDO, l'assemblea odierna, considerato che si è verificata la situazione prevista dagli artt. 2446 e 2482 bis del Codice Civile - perdite oltre il terzo del capitale sociale - è chiamata a deliberare a:

- 1) coprire la perdita mediante parziale rinuncia al finanziamento concesso dai consorziati;**
- 2) mettere in liquidazione la società rinviando la perdita agli esercizi successivi;**
- 3) intervenire finanziariamente a copertura della perdita.**

Per rendere più semplici le operazioni (e ridurre al minimo la presenza fisica dei partecipanti e la durata della riunione nel luogo dove la faremo), vogliamo fornirvi con largo anticipo ogni utile chiarimento ed informazione in modo che possiate valutare, in breve tempo, l'operato del Consiglio di Amministrazione con serena obiettività.

Per tale motivo tutta la documentazione è già a disposizione presso la segreteria dove, tra l'altro, come detto, potrà essere acquisito ogni chiarimento al riguardo.

Riteniamo opportuno informarvi altresì che per rendere il più breve possibile la durata della riunione e limitare la presenza e permanenza nella sede assembleare, abbiamo deciso di dare la possibilità, a coloro che non hanno necessità di ulteriori informazioni, di acquisire contestualmente alla firma della presenza, un foglio sul quale possano esprimere il voto (ad assemblea costituita ed alla presenza degli scrutatori eletti).

In tale ipotesi si può essere liberi di decidere la permanenza o meno in aula.

Confidiamo nella vostra responsabile ed utile partecipazione e vi salutiamo cordialmente con l'augurio che il Covid 19 ci consenta quanto prima di riacquistare la piena "libertà".

Prot. n° 763/2021

Torre Gaia, 27 settembre 2021

Il Presidente
f.to Antonio COCCO