

VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA

CONSORZIO MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI TORRE GAIA

L'anno 2021, il giorno 8 ottobre, alle ore 20:30 si è riunita, in seconda convocazione, l'Assemblea Straordinaria del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, **presso i locali di Via di Torre Gaia, 120**, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno.

ORDINE DEL GIORNO

1. Determinazioni in ordine agli adempimenti conseguenti la situazione - della Torre Gaia srl uninominale - prevista dagli artt. 2446 e 2482 bis del Codice Civile: coprire la perdita attraverso la rinuncia al credito del "Consorzio" socio unico oppure porre in liquidazione la società e rinviare la perdita a periodi successivi.

A norma dell'art. 26 dello Statuto, assume la presidenza dell'Assemblea il Signor Antonio Cocco, Presidente del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, il quale constatato e dato atto che:

- a. l'Assemblea è stata regolarmente convocata, con avviso affisso all'Albo della Sede del Consorzio in data 22/09/2021 e inviato successivamente ai Consorziati nei tempi prescritti dall'articolo 15 del vigente Statuto consortile, per il giorno 7 ottobre 2021, alle ore 23:50 in prima convocazione e per l'8 ottobre ore 20:30 in seconda convocazione - sempre nello stesso luogo Via di Torre Gaia 120-;
- b. la prima convocazione è andata deserta;
- c. sono presenti per il Consiglio di Amministrazione: il Vice Presidente Francesco Paolo GARGIULO ed i consiglieri, Paolo CAPOGNA, Giuseppe LIJOI, Bruno MARIANI, Roberto PERGHEM, Mario PESCE;
- d. per la Commissione di Garanzia: il vice presidente Guido Passaretti;
- e. per i Revisori dei Conti: Umberto Alviti;
- f. è stata accertata la legittimazione e l'identità dei presenti,

DICHIARA

Alle ore 21,30 validamente costituita ex art. 16, capitolo IV, Parte I, dello Statuto e valida a deliberare sul sopra riportato ordine del giorno essendo presenti n. 152 consorziati, per complessivi 133,18 millesimi di proprietà, di cui n. 77 con millesimi 55,78 rappresentati per delega (regolarmente iscritti a norma di legge e di statuto).

Vedi **l'allegato A** facente parte del presente verbale.

Il Presidente, con il consenso dei presenti, chiama a fungere da Segretario il dott. Carmine Vox - dello studio commerciale A.M.R. che da decenni cura la gestione della contabilità del Consorzio - che accetta.

Quindi procedendo, rappresenta quanto segue:

“In conseguenza di quanto anticipatovi con la nota informativa allegata alla convocazione vi informiamo che, a causa dell'emergenza epidemiologica da “COVID 19” ancora in corso, abbiamo provveduto ad adottare ogni utile precauzione per meglio tutelare la salute di tutti, nel pieno rispetto delle disposizioni governative ed in osservanza delle medesime.

Pertanto per tale motivo abbiamo fatto ricorso alla disponibilità offerta, come sempre, da Padre Salvatore, Generale della Congregazione, che in via del tutto eccezionale, ci ha messo a disposizione la cappella della struttura che, oltretutto ci consente con gli ampi spazi il massimo rispetto per assicurare il necessario distanziamento.

Considerato che è un luogo sacro permetteteci di invitarvi a tenerne conto nel corso della riunione.

Riteniamo opportuno rammentarvi altresì, come anticipatovi con la nota informativa allegata alla convocazione (e di seguito sinteticamente riportata) che, per abbreviare il più possibile la durata della riunione e limitare in tal modo la presenza e la permanenza nella sede assembleare, abbiamo deciso di dare la possibilità, a coloro che non ritengono necessarie ulteriori informazioni in ordine al punto all'O.d.G., di acquisire contestualmente alla firma della presenza, la scheda predisposta sulla quale possono esprimere il voto (ad assemblea costituita ed alla presenza degli scrutatori appena saranno eletti). In tal modo si può essere liberi di decidere la permanenza o meno in aula.

Rivolgiamo un doveroso particolare ringraziamento ai “soliti” presenti che hanno sfidato le particolari restrizioni dovute all'emergenza epidemiologica ancora in corso, per la responsabile ed indispensabile partecipazione e per la paziente attesa.

In considerazione di quanto premesso e del fatto che i più importanti e sufficientemente esaustivi documenti oggetto di delibera sono stati messi a disposizione presso la segreteria dove, tra l'altro, poteva essere anche acquisito ogni chiarimento al riguardo, riteniamo siate pronti ad esprimere il voto anche subito.

SINTESI DELLA NOTA INFORMATIVA del 27 settembre scorso:

l'assemblea straordinaria è stata convocata 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 ed acquisire le vostre determinazioni.

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.

Con prove documentali la Torre Gaia srl, ha opportunamente 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 e 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, 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 aumento della 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 l'avvocato ha inviato alla predetta 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 più presto possibile 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 avviare una sollecita riattivazione e quindi portarla alla sua piena funzionalità) 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 scaturita soprattutto dall'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.

Il Consiglio visto 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, è stato deciso della trattazione dell'ordine del giorno dopo la riunione della specifica assemblea consortile nella quale verranno prospettate le seguenti sintetiche decisioni:

- 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.**

Prima di concludere riteniamo opportuno informarvi che sono pervenute, da parte di potenziali gestori, alcune richieste di visionare il centro allo scopo di presentare offerte per una futura gestione. Lo hanno visitato e, se richieste, 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 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 è chiamata a deliberare:

1. Coprire la perdita mediante parziale rinuncia al finanziamento concesso dai consorziati (rinuncia dei soci al credito e contestuale delega al CdA del Consorzio - socio unico- ad avviare con urgenza le necessarie procedure per rendere funzionale la struttura e riavvianne l'attività).

2. Mettere in liquidazione la società Torre Gaia srl rinviando la perdita agli esercizi successivi (nominare un liquidatore).

3. Intervenire finanziariamente a copertura della perdita (versamento di quanto necessario per la copertura della perdita anche ricorrendo a finanziamenti).

Vengono quindi eletti i seguenti scrutatori:

Sig. Antonio Manfrida

Sig. Guido Pera

Sig. Torres Ivan

Ad essi dovrà essere consegnata dai Consorziati la scheda votata di cui al seguente fac simile:

Fac Simile Scheda

Millesimi comprensivi delle deleghe.....

Nominativo _____

Ordine del giorno: determinazioni conseguenti la situazione della Torre Gaia S.r.l. prevista dagli artt. 2446 e 2482 bis C.C.

PER EVITARE L'ANNULLAMENTO DEL VOTO APPORRE UNA CROCETTA SU UN SOLO PUNTO

1. APPROVO Coprire la perdita mediante parziale rinuncia al finanziamento concesso dai consorziati (rinuncia dei soci al credito e contestuale delega al CdA del Consorzio - socio unico- ad avviare con urgenza le necessarie procedure per rendere funzionale la struttura e riavviare l'attività).
2. APPROVO Mettere in liquidazione la società Torre Gaia srl rinviando la perdita agli esercizi successivi (nominare un liquidatore).
3. APPROVO Intervenire finanziariamente a copertura della perdita (versamento di quanto necessario per la copertura della perdita anche ricorrendo a finanziamenti).

Firma del Consorziato _____ e visto dei Scrutatori _____

Considerata ancora l'emergenza Covid, il Presidente invita i consorziati che hanno votato e desiderano abbandonare l'assemblea a consegnare la scheda votata agli scrutatori. Quindi rivolge l'invito ai presenti che desiderano intervenire.

Interventi

Interviene il Sig. Tucci che consegna due documenti **allegati (1 e 2)** al presente verbale e che vengono così suddivisi:

Primo documento -Breve premessa- dove vengono mosse contestazioni alle assemblee della società Torre Gaia del 7 e del 22 settembre 2021, nonché alla delibera del Consiglio di Amministrazione della società medesima del 7 settembre ore 16 ed ancora alle modalità di convocazione odierna dell'assemblea del Consorzio effettuata il 20 settembre.

Replica il presidente sig. Cocco Antonio affermando che i rilievi mossi dall'intervenuto sono completamente infondati.

In merito all'assemblea della Torre Gaia srl del 7 settembre ore 15, la convocazione diventava necessaria per ottemperare alla delibera del 24 giugno 2021 dove approvando il bilancio al 31/12/2020, la precedente assemblea deliberò il riporto a nuovo della perdita di €14.706,106= che, insieme a quella dell'anno precedente di € 5.721,71= raggiungeva

l'importo di € 20.428,07=. Infatti preso atto della circostanza che costituiva il presupposto per ottemperare alle disposizioni previste dall'art.2482 bis del Codice Civile, il giorno 24 giugno 2021, la Torre Gaia srl convocò una successiva assemblea in applicazione del disposto normativo: convocazione fissata per il giorno 7 settembre. L'assemblea andò deserta anche in seconda convocazione.

In base a tale risultato, il Consiglio di amministrazione della società, sempre nel rispetto delle disposizioni di legge, avendo acquisito anche il bilancio provvisorio al 30/08/2021, redatto in occasione della chiusura della vertenza con la società Hyperion, dove era iscritta una perdita di periodo di €159.780,72=, senza indugio, lo stesso giorno, 7 settembre 2021 alle ore 16, convocò una nuova assemblea per il giorno 22 settembre ore 15 per deliberare in merito agli interventi diretti alla soluzione del problema descritto ed inviò al Consorzio la documentazione inerente le delibere previste nell'ordine del giorno.

In quella sede (22/09/2021), il rappresentante del Consorzio –socio unico – il presidente Antonio Cocco, comunicò di voler rinviare la decisione al parere dei consorziati dopo averli debitamente informati al riguardo.

Per quanto riguarda altre considerazioni di merito (allegato 2) anche esse infondate, si rinvia alla documentazione depositata presso il Consorzio, dove emerge chiaramente che tutte le formalità di rito sono state rispettate anche per quanto concerne l'indicazione del luogo dove sono state svolte le assemblee.

Infine, la richiesta di rinvio dell'assemblea odierna (oltre tutto presentata solo ora e non con il dovuto anticipo) viene respinta in quanto la documentazione inerente le decisioni da adottare è stata messa a disposizione dei consorziati con congruo anticipo presso la sede del Consorzio. Per cui ognuno, volendo, poteva esaminarla e chiedere di conseguenza le necessarie informazioni.

L'assemblea attuale ha lo scopo di informare i presenti sulla situazione che si è creata nella società Torre Gaia srl per problemi derivanti dalla precedente gestione e per gli effetti che gli stessi hanno prodotto nella sentenza emessa dal Tribunale, dove in ultima analisi è stato concordato il rilascio dell'immobile.

Le conseguenze derivanti dai fatti descritti hanno portato a rilevare una perdita di € 159.780,72 per cui, in applicazione della normativa vigente, ed a titolo di trasparenza, il Cda del Consorzio ha ritenuto doveroso informare i consorziati che sono stati chiamati a decidere in merito alle possibilità prospettate in questa sede e dirette alla soluzione dei problemi descritti.

Interviene Spalvieri Alessandro sostenendo la necessità di porre in liquidazione la società a causa degli oneri derivanti dalla gestione ordinaria e dai costi di mantenimento della struttura. Per queste ragioni, prospetta la messa in liquidazione della società e l'assegnazione dell'immobile al Consorzio che individuerà soluzioni alternative.

Interviene il Consigliere Capogna Paolo riferendosi allo statuto del Consorzio, richiamando alcuni articoli dello stesso in merito alle competenze del Consiglio di Amministrazioni quali:

- la vigilanza sulle partecipazioni societarie;
- l'uso delle strade limitato agli abitanti del Consorzio;
- la possibilità di esercitare attività sociali, sportive, ricreative destinate ad uso dei consorziati;
- l'obbligo di esercitare le attività consentite senza recare il minimo disturbo ai consorziati;
- l'obbligo per il Consiglio di amministrazione di agire sempre per migliorare il livello di vivibilità del Consorzio;

sostiene che i suddetti limiti statutari non sono stati rispettati dai gestori del centro sportivo, i quali per esclusivi interessi personali, hanno derogato da tali principi, trasferendo alla società eccessivi costi di gestione.

Per queste ragioni, chiede al Consiglio di Amministrazione del Consorzio che in futuro, il centro sportivo non venga affittato se non si ricevono adeguate garanzie economiche e si pongono condizioni dirette alla tutela dei consorziati al fine di permetterne il loro esclusivo accesso alla struttura nel rispetto delle norme statutarie.

Sollecita un'attenta riflessione sulla destinazione futura del centro prima di prendere decisioni che potrebbero aggravare ulteriormente la situazione.

Chiede infine di mettere a verbale la convocazione di una prossima assemblea dove vengano discussi i seguenti punti:

- affittare il centro a condizione che venga consentito l'accesso ai soli consorziati;
- affidare la gestione del centro esclusivamente al Consorzio;
- chiudere temporaneamente il centro sportivo in attesa di valutarne la destinazione.

Interviene il Sig. D'Ippolito Gabriele, contestando la redazione del contratto di locazione che a suo dire non richiedeva le garanzie necessarie per tutelare gli interessi della parte locatrice. Inoltre contesta anche il ritardo con cui il Consiglio di Amministrazione della società è intervenuto nei confronti dell'affittuario nonostante che nello stesso contratto fossero presenti clausole dirette alla risoluzione immediata del rapporto in caso di morosità. Per queste ragioni denuncia una mancanza di cautela nell'affidare la gestione della proprietà a soggetti non idonei.

Interviene il Sig. Della Rocca Angelo che essendo informato delle vicissitudini del Centro Sportivo, prende atto che i consorziati ormai intervengono costantemente a copertura delle perdite della società per circa centomila euro annue. Tale situazione è anche dovuta al fatto che i gestori nel tempo, si sono sempre lamentati dell'esiguo numero degli iscritti per i limiti imposti dal regolamento del Consorzio e per il mancato adeguamento degli impianti alla normativa vigente.

La conseguenza derivante dai fatti citati, ha portato ad una conflittualità con gli affittuari che ha nel tempo deteriorato i rapporti esistenti. Oltre a ciò, deve essere menzionata anche la presenza dell'emergenza Covid 19 e l'ingiustificato temporeggiamento del consiglio di amministrazione della società diretto ad attivare clausole contrattuali risolutive del problema, come una eventuale riduzione del canone di locazione subordinata al pagamento degli affitti. Il rilascio dell'immobile come ultima analisi, è diventata una soluzione necessaria che però ha comunque creato un danno ai consorziati che dovranno affrontare un ulteriore sacrificio per coprire l'ingente perdita derivante da una gestione superficiale.

Sollecita un intervento diretto a garantire il funzionamento della struttura in modo efficiente in quanto rappresenta un valore aggiunto per l'intero Consorzio.

Interviene il Sig. Bricchi Umberto che concorda con il parere espresso dal precedente interlocutore in merito alla necessità di tutelare il valore della struttura che rappresenta un bene essenziale per il Consorzio e non alienabile. Purtroppo la gestione della società ha dimostrato di essere stata affidata a soggetti incapaci e tra l'altro, lo stesso Consorzio è rimasto inerte di fronte agli eventi che si sono susseguiti nel tempo dimostrando sostanziale impotenza.

Ritiene necessario che la stessa struttura venga trasferita al Consorzio e che venga effettuata una valutazione preventiva delle potenzialità produttive dell'intero complesso per determinare l'entità delle entrate necessarie a fronteggiare i costi di gestione e la valutazione da parte di un soggetto terzo-banca delle garanzie offerte. In tal senso sostiene il principio che le garanzie siano costituite da fidejussioni bancarie che possano far affidamento sulla solidità finanziaria del soggetto intenzionato a rilevare la gestione dell'impianto sportivo.

Suggerisce l'utilizzo di modelli di locazione immobiliare diversi da quello attuale, magari affidando a risorse esterne (outsourcing) un contratto condizionato all'erogazione di una quantità di servizi che se non soddisfatti possono attivare procedure dirette all'attivazione di penali o risolutive del contratto di gestione.

Propone la esternalizzazione della gestione con la pretesa di avere spese e proventi certi. Suggestisce altresì di individuare un professionista-direttore sportivo- preposto alla gestione, sottoposto al controllo ed incaricato dal Consorzio, che fornisca un piano di fattibilità diretto a garantire un equilibrio tra entrate ed uscite.

Prende la parola il Presidente Antonio Cocco che brevemente rappresenta quanto segue: *prendiamo atto delle volontà da più parti espresse di avviare con urgenza le necessarie procedure per rendere funzionale la struttura e riavvianne l'attività. Quanto alle garanzie da richiedere all'eventuale prossimo gestore rileva che, come avvenuto nella maggior parte delle precedenti gestioni, saranno richieste espresse garanzie fideiussorie oltre ovviamente a tutti gli altri indispensabili requisiti, dei quali, come avrà rilevato chi ha letto i verbali del Consiglio, abbiamo già approntato le relative bozze del contratto e allegati.*

Quanto all'ipotesi di una auto-gestione del Centro Sportivo, essa sarà valutata, in assemblea che verrà appositamente convocata, unitamente alle eventuali proposte esterne di gestione.

Terminati gli interventi il Presidente invita gli scrutatori ad acquisire l'espressione di voto di coloro che non hanno ancora provveduto e, quindi, di procedere subito dopo alla verifica dei voti espressi.

Alle ore 23,20 l'assemblea chiamata a votare sui punti posti all'ordine del giorno si esprime come segue:

Votanti	152	consorziati per millesimi	133,18
Primo punto	90	consorziati per millesimi	90,43
Secondo punto	25	consorziati per millesimi	15,14
Terzo punto	17	consorziati per millesimi	16,03
Astenuti	15	consorziati per millesimi	7,70
Assenti	5	consorziati per millesimi	3,88

L'assemblea approva a maggioranza il primo punto all'ordine del giorno.

Il Presidente ringrazia tutti per la responsabile ed indispensabile presenza assicurata in questo particolare momento, ed alle ore 23,30 dichiara sciolta l'assemblea.

Il Presidente
F.to Antonio Cocco

Il Segretario
F.to Carmine Vox

Ingresso Assemblea

Assemblea del 08/10/2021 ore 20:30

Nominativo	Millesimi	Delega	Mill Delega	Mill TOT.	VOTO
	0.00	TUCCI EUCLIDE	0.00	0.00	
ALBANESE MARIA	0.43	GRASSI GIANNA BATTISTINI MAURIZIO	0.68 0.66	1.77	
ALVITI UMBERTO	0.48	PIERI NILO BATTISTINI SAND	0.46 0.46	1.40	
ANTENUCCI MICHELE	0.48	DI FILIPPO EMILIANO	0.62	1.10	
ANTONELLI ALDO	0.43	MORETTI ANTONIO	0.45	0.88	
BARBATO GIOVANNI	0.50	SIMONI ANNA NOTARANTONIO VERA	0.66 0.44	1.60	
BATTISTONI GIUSEPPE	0.50	BURASCHI PALMIRA	0.50	1.00	
BIANCO GIOVANNI	1.05		0.00	1.05	
BIRARDA VANDA	0.58	DAVI' IRENE DEL VECCHIO MARIA	0.54 0.56	1.68	
BONI CRISTIANO	0.44	PAPARELLI GABRIELE PERSICHETTI ELENA	0.40 0.47	1.31	
BORRACCINO GIANLUCA	0.49	LAZZARETTI PATRIZIO	0.55	1.04	
BRICCHI UMBERTO	0.60		0.00	0.60	
BUFFATELLO ERALDO	0.43	BERNARDI DUILIO MARTORANA VITA	0.46 0.45	1.34	
CAMMARATA ELIANA	0.67	cammarata mario	0.00	0.67	
CAPOGNA PAOLO	0.51	COLTELLA PINA	0.61	1.12	
CASADEI FRANCESCO	0.48		0.00	0.48	
COCCO ANTONIO	2.65	BRANDIMARTE MARIA RI COCCO EMANUELA	2.40 0.87	5.92	
COLAMATTEO DANILA	0.63		0.00	0.63	
COLUCCI ROBERTO	0.47		0.00	0.47	
CONGR.MISS.SERVI DEI POVERI	5.05		0.00	5.05	
CONGREGAZIONE MISS. DELL'IMMACOLA	6.16	PANZA ANNAMARIA	0.00	6.16	

Nominativo	Millesimi	Delega	Mill Delega	Mill TOT.	VOTO
CONGREGAZIONE SUORE ANGELICHE S.	12.89	madre yvette	0.00	12.89	
COPPOLA WALTER	0.58		0.00	0.58	
COTTONE GIROLAMO	0.64	ALVITI CLAUDIO	0.64	1.28	
DADDIO VINCENZO	0.50	CATERINI MASSIMILIAN	0.54	1.56	
		MORELLI EGIDIO	0.52		
DE MAIO CARLA	0.89	PEROTTI SARA	0.45	1.79	
		PEROTTI SARA	0.45		
DE MAIO CLAUDIO	1.31	DE MAIO MARCO	0.47	2.55	
		DE MAIO IMMACOLATA	0.77		
DEL DUCA VINCENZO	0.55	BIONDI FRANCESCA	0.38	0.93	
DELLA ROCCA ANGELO	0.58	ANGELI OLGA	0.50	1.54	
		GENNARETTI LENIO	0.46		
DI AMATO ARIANNA	0.81	DI AMATO RENATO	2.71	3.52	
DI IORIO ANGELA	0.50	di giandomenico toni	0.00	0.50	
ETTORI ANNA MARIA	0.54		0.00	0.54	
FRANCA PAOLA	0.85	GIORGI ANNA MARIA	0.48	1.33	
GALASSO GAETANO	0.56	SEBASTIANI MARIO	0.81	2.55	
		RIBERA FEDE FRANCESC	1.18		
GARGIULO FRANCESCO PAOLO	0.47	PALOMBINI ALBERTO	1.24	5.09	
		PANAIOLI MIRELLA	3.38		
GATTA RAFFAELE DOMENICO	0.85		0.00	0.85	
GORI GIANLUCA	0.51		0.00	0.51	
GUERRIERI TONINO	0.50		0.00	0.50	
LAMESA CARLO	0.58		0.00	0.58	
LELLI ROBERTO	0.57	LELLI CRISTINA	0.33	0.90	
LIJOI GIUSEPPE	0.49	GROSSO ALESSANDRO	0.43	1.36	
		DAVI' ROSOLINO	0.44		
MANFRIDA ANTONIO	0.81	SEMENTILLI ROSANNA	1.33	2.95	
		CAPITANI GIORGIA	0.81		

Nominativo	Millesimi	Delega	Mill Delega	Mill TOT.	VOTO
MARIANI BRUNO	0.52	MARIANI GIANLUCA	0.45	1.54	
		POSCA DOMENICA	0.57		
MATERA SIRIANA	0.46	bartoleschi emanuele	0.00	0.46	
MENCIOTTI FRANCESCO	0.96		0.00	0.96	
MILLI ANTONELLA	0.46		0.00	0.46	
MINORI MARIA GABRIELLA	0.72		0.00	0.72	
NERI GIANPIERO	0.64		0.00	0.64	
NERI SERNERI MARIACATERINA	0.81	CASTELLI GIORGIO	0.59	1.40	
PALERMO ROMOLO	0.55	GUGLIELMETTI AMEDEO	0.54	1.09	
		guglielmetti barbara	0.00		
PALMIERI LUIGI	1.11	ANEDDA SARA	0.69	2.26	
		PALMIERI GIANLUCA	0.46		
PANICO FRANCESCO	0.83	MELITO PIERANGELA	0.30	1.63	
		PEDRAZZINI IRMA	0.50		
PASSARETTI GUIDO	0.46	BAVA RAFFAELE	0.52	0.98	
PASTORE ROBERTO	1.77		0.00	1.77	
PERA GUIDO	0.45	DAVI' DAVIDE	0.54	1.48	
		DAVI SALVATORE	0.49		
PERGHEM ROBERTO	0.45	GUARINO DANIELA	1.27	4.13	
		PIETROBONO BARBARA	2.41		
PESCE MARIO	0.81	BERTUZZI LINO	1.94	4.37	
		CAPONE ERNESTO GIOVA	1.62		
PIA UNIONE FIGLIE E FIGLI CUORE I	7.10		0.00	7.10	
		ioppolo daniela	0.00		
PROIETTI MASSIMILIANO	0.81	FALVO FABRIZIO	0.45	1.72	
		PESCE LORENZO	0.46		
RASTELLI ALFREDO	0.51		0.00	0.51	
REGOLI CLAUDIO	0.63	GIANNONE MARCO	0.98	1.61	

Nominativo	Millesimi	Delega	Mill Delega	Mill TOT.	VOTO
RONDINONE ANDREA	0.50	CASSANO ROBERTO	0.50	1.50	
		RAMUNDO FELICE	0.50		
RUSSO FRANCESCO	0.71	BIONDI MARIO	0.62	1.97	
		GUARINO ALDO	0.64		
SANGERMANO DARIO	0.40	SALERA FEDERICO	0.45	1.27	
		QUINTIERI CAMILLO GA	0.42		
SBARDELLA TIZIANA	0.62	CAPOGNA ROBERTA	0.49	1.53	
		CARLUCCI VALENTINA	0.42		
SERRANO' MARIA TINDARA	0.64	COLETTA ANGELO	0.00	0.64	
SOLFIZI ARNALDO	0.51		0.00	0.51	
SPALVIERI ALESSANDRO	0.58		0.00	0.58	
SPAZIANI CARLO	0.62	IOVANNITTI ANNA MARI	0.47	1.98	
		SPAZIANI FEDERICO	0.89		
SPESCHA MAURO	0.54		0.00	0.54	
TESTA GIORGIO	0.73	APPIO MARIA IDA	0.63	1.36	
TESTANI FRANCO	0.44	FABI ROSA	0.48	1.40	
		DELRENO GIUSEPPE	0.48		
TORRES MORENO NESTOR IVAN	0.49	GARGIULO ANNALaura	0.47	1.45	
		FONDI STEFANO	0.49		
TUCCI VALERIO	0.40	IOANNILLI FABIO	0.65	1.64	
		SOLDANI MAURIZIO	0.59		
ZACCHIGNA CLAUDIO	0.54	BAMBINO IVAN	0.64	1.79	
		VISCIO LUCIA	0.61		
ZOPPI PATRIZIA	0.62		0.00	0.62	

Presenze: **75** Mill. Presenti **77,4** Deleghe **77** Mill. Deleghe **55,78** TOTALE **152** Mill. TOT **133,18**

Roma, 8 ottobre 2021

10000
Osservazioni/Assemblea

Att. 1-2

Breve premessa:

il pomeriggio del 5 ottobre mi sono recato in segreteria consortile, per chiedere copia dei documenti della srl, e mi è stato detto che potevo solo consultare o rivolgermi allo studio del dott. Vox.

L'incaricata del dott. Vox mi ha inviato 3 verbali, un po' poco per quello che c'è da discutere!

Comunque da questi scarni verbali ho scoperto delle doti paranormali in chi ci amministra.

- Il 7 settembre alle ore 15, non si sa dove, c'è stata l'assemblea dei soci della Torre Gaia srl dove il nostro rappresentante non si è presentato. Uno degli argomenti all'odg era la nomina del liquidatore!
- Il 7 settembre alle ore 16, mezz'ora dopo l'assemblea, si è riunito il CDA della srl per analizzare il bilancio che doveva essere il prerequisito per la convocazione dell'assemblea (fatta prima!!)
- Il Consorzio, il 20 settembre convoca l'attuale Assemblea, due giorni prima dell'assemblea del 22 settembre della Torre Gaia srl! Prima di prendere atto della situazione contabile della srl.

Il 20 settembre il CDA del Consorzio conosce i risultati dell'assemblea della srl tenutasi il 22 settembre!!

Assemblea del 22 settembre della srl dove non si è parlato di nulla!

Mi astengo dai commenti e presento questo documento da mettere agli atti.

[Handwritten signature]

Roma, 8 ottobre 2021

Spett.le Consiglio di Amministrazione e Spett.le Assemblea

I sottoscritti,

n.q di consorziati del Consorzio di Torre Gaia, chiedono il rinvio dell'Assemblea Urgente e Straordinaria dei Consorziati, fissata in seconda convocazione per il giorno 8.10.2021 in Via di Torre Gaia 120.

l'assemblea ha ad oggetto le *“determinazioni in ordine agli adempimenti conseguenti la situazione della Torre Gaia Srl uninominale- prevista dagli art. 2446 e 2483 bis del Cod. civ.: coprire la perdita attraverso la rinuncia al credito del “Consorzio” socio unico oppure porre in liquidazione la società e rinviare la perdita a periodi successivi”*.

Orbene:

- posto che ad oggi la documentazione formalmente messa a disposizione, sostanzialmente non è stata rilasciata ai Consorziati;
- la decisione in merito alla liquidazione necessita dell'acquisizione di una serie di dati ad oggi non nella disponibilità dei Consorziati;
- un'eventuale decisione dell'Assemblea sarebbe viziata in quanto assunta senza avere gli strumenti e i dati necessari anche in ordine alla deliberazione relativa all'eventuale riduzione del capitale per perdite ovvero in merito all'aumento del capitale mediante nuovi conferimenti;
- non è stata fornita ad oggi alcuna perizia relativa alla valutazione della società che consenta di deliberare una delle indicate ipotesi;
- non è stato acquisito alcun parere di un professionista in ordine alla liquidazione;
- la liquidazione comporta un a serie di attività necessarie delle quali è opportuno avere contezza;

Tutto ciò rilevato i sottoscritti chiedono **all'Assemblea che venga disposto un rinvio dell'odierna convocazione**, a nuova data al fine di consentire la redazione da parte di un perito, in merito alla consistenza patrimoniale e allo stato della società.

Con la presente, si formula espressa richiesta di copia della documentazione e dei libri obbligatori della società al fine di consentire la redazione completa ed esaustiva della relazione

Pertanto, considerando la complessità dell'incarico, si chiede all'Assemblea di deliberare un rinvio di 90 giorni dell'odierna convocazione, termine richiesto dal perito incaricato.



Consortziato	millesimi	Firma
BAUSSI PAOLO	0,35	
MARIZIO SONARI	0,59	
ANNA SIMONI	0,52	
PORRO LORENZO		
TUCCI EUCLIDE	0,79	
TUCCI VALERIO	0,40	
IOANNILLI FABIO	0,65	
QUINTIERI CAMILLO GAETANO	0,42	
SALERA FEDERICO	0,45	
GIANLUCA BORRACCINO	0,49	
RE GIOVANNI	0,179	
RE LINDA		
ALESSANDRO MENICUCCI		
Giovanni D'Acampola		
FABRIZIO CALCAGNI	0,38	
GIULIANO LENCU	0,60	
CICCONI GINO		
CERONI MATTEO		
FRATELLIZZI ROBERTO	0,80	
MATERA SIRIANA	0,46	
PANICO FRANCESCO	0,5	
PANICO FRANCESCO	0,33	
Massimo Pedrin	0,54	
GIOVANNI BARBATO		
DARVO SANGERMANO	0,4	

SEGUE

