



CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI TORRE GAIA ROMA

NOTA INFORMATIVA

Assemblea straordinaria dei consorziati del 7 febbraio 2023

ORDINE DEL GIORNO

1. Determinare:

- a) la copertura della perdita della società Torre Gaia S.r.l., utilizzando il finanziamento dei soci;
- b) oppure autorizzare il Consiglio della Torre Gaia S.r.l. a sciogliere e mettere in liquidazione la società e nominare il liquidatore per l'assegnazione degli immobili al Consorzio. Conseguentemente autorizzare il C.d.A. del Consorzio a disporre in favore della società la prevedibile integrazione del necessario finanziamento di € 40.000,00 per far fronte alle spese della procedura di liquidazione.

SIGNORI CONSORZIATI,

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

Come vi riferimmo informalmente nell'ultima assemblea, l'attuale riunione è stata convocata su specifico mandato conferito dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 13 gennaio u.s. che si è pronunciata come segue: "ha preso atto che il bilancio provvisorio al 31/12/2022 della Torre Gaia S.r.l. che presenta una perdita di € 55.872,71 e **avendo la perdita azzerato completamente il Capitale sociale** ha deliberato la convocazione dell'assemblea societaria; intanto resta in attesa delle determinazioni che assumerà in merito l'Assemblea dei Consorziati. Pertanto dà mandato al Presidente di disporre quanto necessario per la convocazione dell'Assemblea."

Conseguentemente per il solo opportuno ed indispensabile motivo di mettervi al corrente sulle problematiche connesse abbiamo acquisito la nota che segue, predisposta dal nostro commercialista dott. Carmine Vox, che descrive quanto sopra rappresentato:

"Il bilancio provvisorio della società in oggetto, presenta al 31/12/2022 una perdita provvisoria di € 55.872= che incrementerà ulteriormente in sede di approvazione definitiva dell'Assemblea.

Tale perdita azzerà il Capitale Sociale di € 60.000,00=(sessantamilaeuro) determinando un valore negativo.

A questo punto, in applicazione degli articoli 2446, 2447 e 2482 bis e ter del Codice Civile, gli Amministratori sono obbligati a convocare l'assemblea della società Torre Gaia srl per:

- 1) Ricostituire il Capitale Sociale nei limiti di legge;
 - 2) Coprire la perdita con interventi finanziari;
 - 3) Trasformare la società in società di persone;
 - 4) Sciogliere la società, metterla in liquidazione e nominare un liquidatore ex art. 2484 punto 4 del Codice Civile.
- L'Assemblea del Consorzio in rappresentanza del socio unico della società "Torre Gaia srl", è chiamata a deliberare in merito ai punti 1 e 2 (copertura della perdita e ricostituzione del Capitale Sociale nei limiti di Legge) ed in alternativa in merito al punto 4 (scioglimento e messa in liquidazione della società con nomina del Liquidatore), essendo il punto 3 irrilevante a parere del sottoscritto.*

A)

Per quanto concerne la prima delibera, tale decisione comporterebbe un intervento finanziario con un ulteriore rinuncia del credito del Consorzio verso la società per circa 70/80.000 euro, ed ulteriori spese di gestione societaria dovute alla totale assenza di ricavi ed alla mancanza, al momento, di un ipotesi di risanamento e di ristrutturazione aziendale.

Tra l'altro non risultano presentate manifestazioni di interesse di rilievo per riattivare gli impianti sportivi.

Tale decisione, comporterebbe inoltre, il necessario adeguamento al reddito previsto per gli ISA (indici sintetici di affidabilità) con un inutile esborso fiscale onde evitare accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate. In proposito, faccio presente che la società ha subito già un accertamento per l'anno 2016, fortunatamente risolto ed è possibile che l'Agenzia delle Entrate intervenga anche per gli anni successivi, vista la presenza di perdite sistemiche sin dall'anno 2017, naturalmente con le dovute eccezioni previste dal Decreto semplificazioni. Inoltre, la presenza di una società non operativa ed in crisi strutturale, comporterebbe una costante erosione del credito del Consorzio ed ulteriori interventi finanziari dei Consorziati per fronteggiare le imposte e le spese di gestione.

B)

La soluzione alternativa, è rappresentata dall'applicazione dell'art.2484 punto 4 del Codice Civile (scioglimento e messa in liquidazione della società, con contestuale nomina del Liquidatore).

In questa circostanza, durante la fase di Liquidazione potrebbe essere assegnato l'immobile al Consorzio che realizzerebbe una unificazione al terreno concesso in comodato, costituendo quindi, un'unica unità immobiliare di proprietà.

In tale ipotesi, il Consorzio deciderà successivamente come intervenire nella ristrutturazione e nell'utilizzo della struttura.

La citata operazione, risulta fiscalmente conveniente a causa delle agevolazioni previste dall'attuale Legge di Bilancio che, all'Art.1 comma 100-105 riapre i termini per l'assegnazione agevolata ai soci degli immobili societari non utilizzati direttamente per l'esercizio dell'attività istituzionale o concessi in comodato o in locazione.

L'agevolazione, si concretizza nel pagamento dell'imposta di registro in misura ridotta 4,5% anziché al 9% sul valore di assegnazione e nel pagamento dell'imposta sostitutiva sulla eventuale plusvalenza derivante dalla differenza tra valore normale o catastale ed il costo fiscalmente riconosciuto nella misura del 8% o del 10,5%.

La cancellazione della società, consentirebbe l'eliminazione dei costi di gestione e libererebbe la gestione dell'immobile dai vincoli societari attualmente esistenti.

Si rilascia la presente su richiesta del Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia per le decisioni di merito."

In fede

F.to Dott. Carmine Vox

Concludendo, l'assemblea, considerato che si è verificata la situazione prevista dagli artt. 2446, 2447 e 2482 bis e ter del Codice Civile, è chiamata a determinare:

- a) la copertura della perdita della società Torre Gaia S.r.l., utilizzando il finanziamento dei soci;
- b) oppure autorizzare il Consiglio della Torre Gaia S.r.l. a sciogliere e mettere in liquidazione la società e nominare il liquidatore per l'assegnazione degli immobili al Consorzio. Conseguentemente autorizzare il C.d.A. del Consorzio a disporre a favore della società la prevedibile integrazione del necessario finanziamento di € 40.000,00 per far fronte alle spese della procedura di liquidazione.

Confidiamo nella vostra responsabile ed utile partecipazione e vi salutiamo cordialmente.

Prot. n° 41/2023

Torre Gaia, 23 gennaio 2023

**Il Presidente
f.to Antonio Cocco**