VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2022, il giorno 14 dicembre 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. Determinazioni ordine assegnazione Complesso Centro Sportivo al Consorzio (seguito dettagliate relazioni Commercialista).
2. Determinazioni ordine abbattimento alberi pericolanti Via Casilina (prot. n° 823 del 21/11/2022).
3. Determinazioni ordine acquisizione in comodato d'uso gratuito del giardino inter condominiale (Via Putignano/Via Gravina di Puglia, da destinare a parcheggio).
4. Determinazioni ordine richiesta rateizzazione canoni locazione dovuti (prot. n° 829 del 25/11/2022).
5. Determinazioni ordine cambio destinazione d'uso/frazionamento immobile Via Putignano 1 (prot. 864 del 2 dicembre 2022).

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

a) per il Consiglio di Amministrazione: il Presidente Antonio Cocco e i Consiglieri, Giuseppe Lijoi, Bruno Mariani, Roberto Perghem, Mario Pesce e Alfredo Rastelli;
b) assente: Francesco Paolo Gargiulo;
c) Per la neo Commissione di Garanzia: il presidente Guido Pera e i componenti: Antonio Manfrida, Claudio Regoli;
d) è presente, per relazionare sul primo punto all'o.d.g. il dott. Carmine Vox.

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 15:15

Dichiara

il Consiglio di Amministrazione **validamente** costituito e atto a deliberare sul seguente O.d.g.

1. Determinazioni ordine assegnazione Complesso Centro Sportivo al Consorzio (seguito dettagliate relazioni Commercialista).

Il Presidente, allo scopo di mettere in condizione il consiglio di effettuare con obiettività la trattazione del punto, ritiene necessario acquisire ampia conoscenza delle motivazioni, pertanto dà subito la parola al dott. Vox che illustrerà dettagliatamente gli argomenti per i quali sarebbe opportuno l'assegnazione in argomento, e dà lettura della relazione approntata.
La società è ormai da anni in perdita sistemica per cui, non essendoci al momento alcuna manifestazione di interesse per acquisire in gestione l'intera struttura, diventa economicamente inconveniente e fiscalmente rischioso continuare la gestione societaria, per le seguenti ragioni:

- il protrarsi delle perdite d'esercizio coperte con il finanziamento dei soci, ha già ridotto notevolmente il credito del Consorzio verso la società a causa della totale mancanza di ricavi in grado di garantire una redditività minima.
- La presenza di una perdita sistemica dovuta alla posizione di inoperatività fiscale della società rispetto agli ISA, la sottopone ad un possibile accertamento che si concluderebbe

con la determinazione di un reddito determinato dall'A.E. in base ai propri parametri di riferimento. Tra l'altro, tale accertamento è già avvenuto per l'anno 2016. Diventa quindi necessario intervenire preventivamente attivando lo scioglimento e la messa in liquidazione della società con conseguente assegnazione dell'immobile al Consorzio.

- Tra l'altro la perdita dell'esercizio 2022 per circa € 60.000,00 impone lo scioglimento e la messa in liquidazione della società ai sensi degli artt.2446 e 2482 del c.c. salvo che non si intervenga ulteriormente per coprirla riducendo il credito vantato dal Consorzio.
- La presenza di costi di gestione comunque dovuti, ma non remunerati dai ricavi di esercizio, costituirebbe un ulteriore esborso finanziario da parte del Consorzio.
- La necessità di intervenire sostenendo i costi di ristrutturazione che al momento non ottengono alcun investimento produttivo e costituiscono un ulteriore aggravamento a carico dei Consorziati.

Per queste ragioni, diventa opportuno valutare l'assegnazione dell'immobile al Consorzio in compensazione dei crediti vantati nei confronti della società Torre Gaia srl.
La realizzazione di tale progetto, oltre ad eliminare i rischi ed i costi precedentemente descritti, costituirebbe il ricongiungimento dell'immobile alla proprietà del terreno, l'acquisizione al Consorzio di un bene patrimoniale, la possibilità futura di affidare al Consorzio la gestione del complesso immobiliare mettendolo eventualmente a reddito senza incorrere nei vincoli di gestione di una società a responsabilità limitata.

La seconda relazione riguarda l'esame della situazione contabile della società e quanto emerso nella riunione tenuta presso lo studio Vox il 21/11/2022 alle ore 16:00:
"Facendo seguito a quanto comunicato nella riunione indicata in oggetto, dove dall'esame della situazione contabile provvisoria al 30/09/2022 emerge una perdita di € 53.786,92= circa.

Nel prendere atto che tale perdita al 31/12/2022 assorbirà interamente il Capitale Sociale, ritengo opportuno far presente quanto segue, ai sensi degli artt. 2446 e 2482 del C.C.:

1) Ottenere dall'Assemblea del Consorzio Torre Gaia la delibera relativa a:
   A) Coprire la perdita mediante rinuncia al finanziamento soci;
   B) Deliberare lo scioglimento e messa in liquidazione con la nomina del Liquidatore mediante conferimento dell'incarico al Presidente del C.d.A. della società per provvedere in merito;
2) Qualora venga approvata l'ipotesi di cui al punto B del precedente articolo, una volta attivata la procedura di liquidazione il Liquidatore assegnerà l'immobile al Consorzio di torre Gaia in compensazione del credito in essere dovuto a finanziamenti concessi.

Terminato l'intervento del dott. Vox, prende la parola il presidente Cocco:
"Prima di procedere consentitemi una breve rappresentazione: alcuni consorziati mi hanno riferito che amici/conoscenti avrebbero espresso perplessità in merito allo scioglimento e liquidazione della società in quanto avrebbero appurato che il vero motivo sarebbe quello di trasformare gli impianti in palazzine/abitazioni. Quindi riterrei opportuno oltre che doveroso, chiarire che il centro sportivo è stato a suo tempo realizzato previa acquisizione della licenza edilizia "specifica per realizzare esclusivamente impianti sportivi." Pertanto esistono vincoli urbanistici e legali, e quindi pur volendo non sarebbe possibile ottenere le necessarie autorizzazioni.

Il Cda, dopo l'ampia discussione, delibera all'unanimità lo scioglimento e messa in liquidazione della società Torre Gaia srl, con la nomina del Liquidatore-che provveda alla previa assegnazione dell'immobile al Consorzio- mediante conferimento dell'incarico al Presidente del C.d.A. della società per provvedere

in merito e sottoporre questa decisione, entro brevissimo tempo, all'assemblea per la indispensabile approvazione.

2. Determinazioni ordine abbattimento alberi pericolanti Via Casilina (prot. n° 823 del 21/11/2022).

L'Ist. T. F. A., - con la nota in oggetto-, ha presentato richiesta di autorizzazione per l'abbattimento di n.2 cedri.

- Ha allegato il parere favorevole all'abbattimento rilasciato dal Dipartimento del Comune, con prot.80486 del 16/11/2022, nel quale ha anche prescritto il contestuale reimpianto sostitutivo di n.2 Liriodendron tulipifera e n. ulteriori 3 Morus alba con circonferenza 18 cm. (poiché altri tre alberi, come detto, si sono schiantati lo scorso luglio),
- e la perizia del professionista dalla quale emerge che gli alberi esaminati pur essendo in categoria di rischio C si trovano in un sito di radicazione molto vulnerabile e con un apparato radicale molto superficiale con un rischio di caduta molto alto, e conseguente preoccupante inclinazione e radicati dove lo scorso luglio si sono schiantati altri 3 cedri.

Il C.d.A. visto soprattutto il parere del Dipartimento, delibera all'unanimità il rilascio del nulla osta subordinandolo, come sempre, al rilascio a garanzia del deposito cauzionale dell'importo previsto ed alle condizioni di obbligo al reimpianto di 5 alberature- come indicato anche dal parere espresso del Dipartimento Tutela Ambientale di Roma Capitale-.

3. Determinazioni ordine acquisizione in comodato d'uso gratuito del giardino inter condominiale (Via Putignano/Via Gravina di Puglia, da destinare a parcheggio).

A seguito dell'incontro promosso allo scopo di verifica della fattibilità di quanto in argomento, (avvenuto il giorno 14/11/2022), con i cinque amministratori dell'area inter condominiale di Via Putignano numeri 1, 3 e 9 -pal G, H ed I, Via Gravina di Puglia nr. 41), è stato proposto di predisporre un comodato d'uso gratuito, a favore del Consorzio, del giardino di proprietà sito in Via Putignano snc, per trasformarlo in parcheggio ad uso consortile previa approvazione dei consorziati dei condomini interessati.

Dall'esame della pratica, affidata al Consigliere Perghem, è emerso che sono necessari gli adempimenti legali che seguono:

- è necessaria una prima delibera di ogni singola Assemblea condominiale che stabilisca di trasformare il giardino in parcheggio;
- deve poi essere assunta una seconda delibera delle Assemblee condominiali con cui si stabilisce di concedere in comodato d'uso gratuito a favore del Consorzio - quindi uso comune - di detto bene, con esplicito mandato assegnato agli Amministratori di sottoscrivere la apposita Scrittura privata;
- è sufficiente una Scrittura privata, da registrare entro il termine di giorni 20.

Onde per cui gli O.d.g. da redigere per le assemblee dei condomini indicati dovranno essere i seguenti:

"1. Valutazione e deliberazione della trasformazione del giardino condominiale sito in Via Putignano snc a parcheggio comune.

2.- Deliberazione in merito alla proposta avanzata dal Consorzio di miglioramento fondiario di Torre Gaia di concessione in comodato d'uso gratuito del parcheggio sito in Via Putignano snc, con mandato all'Amministratore di sottoscrivere la relativa Scrittura privata."

Prima di procedere Interviene il Presidente per informare che, il 13 dicembre scorso, è pervenuta una mail pec di diffida da parte dei Condomini di Putignano 1 pal. M con raccolta firme della maggioranza dei Condomini con la quale diffidano il Consorzio e il suo organo esecutivo a dar

seguito all'iter di acquisizione dell'area verde/giardino inter condominiale, con l'obiettivo dichiarato di trasformare un'area con attuale destinazione d'uso di giardino/area verde ad un'area destinata a parcheggio a disposizione del pubblico; contestando, altresì in qualità di consorziati le modalità di ideazione/gestione/comunicazione di tale operazione.
Il Cda, alla luce di quanto sopra, delibera all'unanimità soltanto di invitare gli amministratori ad indire le relative assemblee condominiali con i sopra riportati o.d.g. ed a comunicarci gli esiti delle delibere. Soltanto successivamente, verificato il raggiungimento delle richieste maggioranze, potrà procedere alla valutazione dei costi degli interventi ed all'acquisizione dell'area in trattazione.

4. Determinazioni ordine richiesta (prot. n° 829 del 25/11/2022) rateizzazione canoni locazione dovuti.
Il conduttore del locale in trattazione essendo in arretrato del pagamento di 4 mensilità per complessivi € 3.000,00, chiede di poter provvedere al saldo come segue:
"aggiungere € 300,00 al mese al canone attuale a partire da gennaio a ottobre 2023" conseguentemente il mensile dei mesi da gennaio a ottobre sarebbe di € 1.050,00
Il Cda delibera all'unanimità di concedere la dilazione del pagamento come sopra riportato.
"Resta però inteso che il mancato o tardivo pagamento rispetto a ciascuna scadenza comporterà l'immediata caducazione dell'accordo, con piena successiva facoltà del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia di agire in via esecutiva per il recupero del credito vantato."

5. Determinazioni ordine cambio destinazione d'uso/frazionamento immobile Via Putignano 1 (prot. 864 del 2 dicembre 2022).
Riunione commissione di vigilanza 6/12/2022
Dall'esame della documentazione la Commissione rappresenta quanto segue: "*Riguarda una originaria abitazione comprendente anche la cantina. Ha subito una divisione che ha portato a due distinte unità e cioè una abitazione ed una cantina conferita a due proprietà distinte. La richiesta è quella di ricondurre le due unità, fermo restando la loro destinazione urbanistica, ad un unico proprietario.*
La C.V. a seguito di approfondimento della documentazione ha riscontrato incongruenze pertanto ritiene necessario un sopralluogo.
Il Cd.A. all'unanimità prende atto e come evidenziato delibera, di invitare il proprietario dell'immobile a fissare un appuntamento per un sopralluogo dei componenti la C.V.
Il Presidente alle ore 16:45 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente	**La Segretaria**
F.to Antonio Cocco	F.to Alessia Tassone

Giuseppe Lijoi **Bruno Mariani** **Roberto Perghem** **Mario Pesce** **Alfredo Rastelli**