

Repertorio n. 1716

Raccolta n. 940

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

del "Consorzio TORRINO COLLINARE IN LIQUIDAZIONE"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici il giorno tredici del mese di aprile.

(13 aprile 2015)

Nel Comune di Roma, presso la sede del Teatro del Torrino, in Via Sciangai n. 10, qui richiesto, alle ore 17 e minuti 00.

Innanzitutto a me Dottor FRANCESCO GASBARRI, Notaio in Roma, con studio in Lungotevere dei Mellini numero 10, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

E' PRESENTE IL DOTTOR:

- Polidoro Federico, nato a Roma il 25 dicembre 1963 domiciliato per la carica presso la sede del Consorzio che interviene al presente atto in qualità di Liquidatore "Consorzio TORRINO COLLINARE" IN LIQUIDAZIONE con sede in Comune di Roma in Via Mar della Cina n. 183 codice fiscale n. 02237330580.

Detto componente della cui identità personale io Notaio sono certo mi richiede di redigere il verbale di assemblea straordinaria del "Consorzio TORRINO COLLINARE" IN LIQUIDAZIONE", sopra generalizzato convocata, per questo giorno, in questo luogo e per questa ora, in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, per discutere e deliberare in sessione straordinaria sul seguente

Ordine del giorno:

1. Relazione finale del liquidatore
2. Relazione del Collegio Sindacale
3. Presa d'atto dei Bilanci consuntivi anni 2012, 2013 e 2014;
4. Approvazione della relazione del liquidatore e del Bilancio di liquidazione definitiva del Consorzio inclusivo delle spese 2015 con relativo piano di riparto.
5. Valutazione di eventuali azioni di responsabilità da intraprendere.
6. Nomina dei responsabili della gestione della contabilità di chiusura;
7. Varie ed eventuali

A ciò aderendo io Notaio dò atto di quanto segue:

Ai sensi dell' articolo 15 del vigente statuto sociale per unanime e concorde designazione dell'assemblea ne assume la presidenza il liquidatore signor Polidoro Federico, sopra generalizzato, il quale procede alle seguenti constatazioni:

a) che la presente assemblea è stata convocata a mezzo lettere raccomandate con avviso di ricevimento a firma del liquidatore

tramite le Poste Italiane, secondo quanto previsto dall'art. 13 dello statuto sociale;

b) che sono presenti e rappresentati in proprio ed a mezzo di regolari deleghe conferite per iscritto ed acquisite agli atti del Consorzio, numero 568 (cinquecentosessantotto) consorziati che rappresentano numero mc 674757,56 (seicentosestantaquattromilasettecentocinquantesette virgola cinquantasei) su un totale di mc 1804491,586 (unmilioneottocentoquattromilaquattrocentonovantuno virgola cinquecentottantasei), pari al 37,39% (trentasette virgola trentanove per cento) della cubatura così come risulta dal foglio di presenza di cui in appresso rappresentanti almeno 1/5 (un quinto) della cubatura complessiva consorziata il tutto ai sensi dell'articolo 14 dello statuto del Consorzio, tutti legittimati ad intervenire in assemblea, ai sensi di legge e dello statuto sociale e aventi diritto al voto come risulta dal foglio di presenza allegato al presente sotto la lettera "A", del quale si omette la lettura per dispensa del comparente;

c) che è presente il liquidatore nella sua persona;

d) che del Collegio Sindacale sono presenti:

- il Presidente del Collegio Sindacale signor Lombardi Antonio ed il sindaco effettivo Signor Temperini Alessio;
mentre è assente giustificato il sindaco effettivo Signor Leone Massimo;

e) è presente l'Avvocato Franco Di Lorenzo.

f) che tutti i partecipanti sono sufficientemente informati degli argomenti sui quali verte la discussione, essendo stati consegnati a tutti i consorziati richiedenti i documenti illustrati dal Presidente;

f) che ai sensi delle vigenti norme di legge è stata dal Presidente controllata la regolarità e la validità delle deleghe che verranno conservate tra gli atti sociali;

g) che quindi la presente assemblea è validamente costituita ai sensi di legge ed in conformità con quanto previsto dallo statuto, per deliberare sul predetto ordine del giorno.

Ciò constatato e dichiarato, il Presidente dichiara l'Assemblea regolarmente costituita, ai sensi di legge e dello statuto sociale e valida, pertanto, a deliberare sul citato ordine del giorno e chiama me Notaio a svolgere le funzioni di Segretario con l'incarico di redigerne il verbale e con la mera funzione di registrare gli accadimenti.

La seduta è aperta.

Preliminarmente il Presidente ringrazia chi ha svolto vari compiti nell'interesse del consorzio e fa presente che gli interventi di ciascun consorziato non possono durare più di due o tre minuti per

ciascun punto posto all'ordine del giorno ed inoltre fa presente che i consorziati che esprimono voto contrario alle deliberazioni o si astengono devono sottoscrivere per ciascun argomento che prevede la votazione in assemblea apposito documento che sarà allegato al presente atto.

Il Presidente illustra all'assemblea gli argomenti all'ordine del giorno ed illustra la propria Relazione finale e la strategia di liquidazione del consorzio volta a chiudere ogni fonte di spesa del consorzio, predisporre il saldo definitivo di quanto dovuto da ciascun consorziato di modo che nessun altro onere potesse essere dovuto e fa presente, che la sede di Via Mar della Cina chiuderà a breve. Il Presidente da atto che si è provveduto a revocare i mandati conferiti ai professionisti, a dare disdetta dei contratti anche lavorativi, a definire una strategia relativa alla situazione debitoria nei confronti di Unicredit e di Acea mediante una transazione relativa alla cessione dei crediti del consorzio, a definire una strategia relativa alla situazione debitoria verso i creditori, fornitori e verso i fideiussori, ad accantonare, in un ottica di opportunità, un fondo contenzioso relativo al debito relativo alla richiesta di pagamento da parte degli Eredi Carabelli che il liquidatore stima poter essere transatto ad un importo pari ad euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), ad accantonare il fondo Tfr delle due impiegate del consorzio, dando atto che le impiegate dal consorzio hanno impugnato il licenziamento ritenendo preferibile una soluzione bonaria con le stesse; infine il Presidente dell'assemblea da atto che è pendente una causa civile seguita dall'Avvocato Di Lorenzo relativa alla precedente assemblea del Consorzio.

Il Presidente per il buon fine dell'operazione liquidatoria e per far fronte agli importi dovuti sollecita il pagamento delle quote consortili anche mediante, per i consorziati in difficoltà, la rateizzazione in brevi tempi di quanto dovuto.

Interviene la Consorziata Angela Gasponi la quale condivide la strategia del liquidatore e chiede spiegazioni in ordine alla differenza contabile di crediti verso soci pari ad euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero) tra i bilanci relativi agli anni 2012/2014 e chiede se ci sono stati già contatti con la banca di Roma per sapere se la Banca è favorevole alla cessione di crediti; il Liquidatore, quindi, provvede ad illustrare le diverse poste a seguito della diversa valutazione in merito ai crediti difficilmente esigibili.

Interviene il Consorziato Selleri, ringraziando il liquidatore per l'attività svolta chiede al Presidente se il regolare pagamento delle quote consortili comporti una quietanza finale di saldo con

esplicita previsione che nulla è più dovuto al consorzio per il futuro.

Interviene, anche in tal senso, il consorziato Fabio Todice che chiede se il pagamento delle quote consortili libera il consorziato da decreti ingiuntivi indiscriminati da parte delle banche ed, altresì, chiede garanzie in merito per i consorziati che rispettano l'onere di pagamento delle loro quote consortili, inoltre fa presente che la posta di bilancio pari ad euro 96.000,00 (novantaseimila virgola zero zero) per il trattamento relativo al TFR appare eccessiva.

Interviene la Consorziata Martini la quale fa presente che ha acquistato il suo appartamento da 5 anni e non ha ricevuto nessun bollettino di pagamento e chiede perchè proprio in questa sede deve pagare in un'unica soluzione il pregresso facendo presente che quanto dovuto dallo stesso può essere pagato mensilmente.

Interviene il consorziato Andrea Fiorellino chiedendo informazioni in merito ai lavori dell'Acea che sono a bilancio anche se non verranno effettuati, e ribadisce la richiesta precedentemente fatta in merito alla effettiva disponibilità delle Banche in relazione alla cessione del credito facendo presente che in mancanza della stessa cessione tutta l'architettura dell'operazione crolla.

Interviene La Consorziata Adriana Ziccardi la quale fa presente che da quanto ha acquistato il suo immobile non ha mai ricevuto convocazioni per l'assemblea da parte del Consorzio ad eccezione della convocazione attuale e della comunicazione dell'anno scorso e non ha ricevuto nessuna richiesta di pagamento, inoltre per l'approvazione dei bilanci relativi agli anni pregressi chiede da chi era stata effettuata, non avendo avuto la convocazione.

Interviene il Consorziato Porfirio Tanino che chiede informazioni in merito ad un piano alternativo rispetto alla mancata accettazione di Unicredit relativa alla cessioni dei crediti.

Il Liquidatore risponde facendo presente che la situazione Unicredit è stata finora la spada di Damocle per la mancata chiusura del consorzio, fa presente che in precedenza vi era un accordo per ridurre il credito da euro 1.193.000 (unmilione centonovantatremila) ed euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) che doveva essere ripianato in 5 (cinque) tranches trimestrali di euro 200.000 (duecentomila) ciascuna da pagarsi nell'un arco di un anno e mezzo.

Il Presidente fa presente che è stato revocato il precedente accordo e che nella lettera inviata ad Unicredit era stata esposta la strategia liquidatoria testè illustrata volta a raccogliere le quote dei consorziati a pagare i debiti del consorzio ed a lasciare alla Banca il residuo.

Il Presidente fa presente che la Banca non ha risposto alla proposta del Consorzio e considera il silenzio della Banca un segnale positivo, e, inoltre, rispetto alla richiesta di certezze in merito alla mancanza di future richieste di pagamento fa presente che non vi sono certezze assolute in ordine all'accoglimento della sua concreta proposta con il pagamento di una quota congrua, facendo presente comunque che del resto non ci sono strategie alternative. Il Presidente evidenzia la circostanza che se non venisse accolta la proposta fatta alla Banca i consorziati si dovranno riunire per definire la situazione perchè non vi sono certezze assolute sulla riuscita della sua strategia ma esistono solo certezze relative. In merito alla questione Acea la situazione debitoria è stata lasciata in bilancio, e ritiene che ci sono dei margini per chiudere la partita senza effettuare i lavori del collettore.

Il Presidente, in merito alla questione evidenziata dalla Signora Gasponi, dà atto che i crediti difficilmente esigibili potranno essere più facilmente riscossi da società di recupero crediti e di farlo presente ai consorziati morosi.

In merito alle mancate comunicazioni del Consorzio, fa presente che nei rogiti di acquisto non è menzionata la presenza del consorzio e che se qualcuno ha intenzione di agire giudizialmente potrebbe essere una causa persa e si rischierebbe di allungare ancora la vita del consorzio, e per chi ha un debito relativo a più anni e non ha ricevuto nessuna richiesta di pagamento si cercherà di trovare una soluzione condivisa con tali consorziati. Infine in merito al TFR delle impiegate del consorzio che hanno 25 e 30 anni di anzianità si cercherà un'accordo ragionevole per una buonuscita.

Inoltre il Presidente espone la circostanza che quando si rilascerà l'attestazione dei pagamenti effettuati sarà a saldo definitivo della propria posizione debitoria nei confronti del Consorzio, fermo restando che i pagamenti devono essere effettuati da tutti i consorziati.

Interviene il Signor Corvi che esprime dubbi in merito a quanto testè esposto dal Presidente, in quanto senza la certezza dei pagamenti da parte di tutti i consorziati la quietanza non può essere liberatoria, il Presidente replica che in virtù di quanto deliberato il 29 settembre 2014 tutte le attività del consorzio sono cessate e che i debiti residui del consorzio faranno carico su quei consorziati che non hanno pagato ed il problema non sarà di chi a pagato a saldo definitivo della propria posizione e se ci sarà qualcuno che farà causa il Presidente fa presente che si provvederà ad incontrare gli attori per evitare una lite.

Interviene il Signor Mercadante chiedendo spiegazioni sull'automatica adesione al consorzio anche se non vi fosse scritto

nei rogiti di acquisto e gli viene risposto che l'automatismo è previsto dalla Convenzione con il Comune di Roma e dallo statuto del Consorzio.

Interviene il Signor Tanzini che in merito all'assenza della menzione negli atti compravendita dell'esistenza del consorzio sostiene che i debiti sono ripartiti tra i consorziati censiti. Prende la parola il Signor Romeo che fa una dichiarazione di voto e preannuncia che voterà a favore e pagherà quanto dovuto anche se non ha ricevuto niente in cambio e aprirà un contenzioso nei confronti di chi ha mantenuto in vita per 14 anni il Consorzio ed invoca un'azione collettiva da parte dei consorziati.

Il Presidente replica al Consorziato Tanzini che tutte le indagini sino ad ora hanno finanziato solo le operazioni di liquidazione e non ha una soluzione dei problemi perchè se si cerca di risolvere la questione evidenziata dal consorziato il consorzio rimarrebbe inutilmente in vita.

Interviene il Consorziato De Feudis facendo presente che gli vengono richiesti anche i contributi relativi all'anno 2015 e fa presente che il consorzio sino ad oggi non gli ha richiesto nessun contributo.

Prende la parola il Signor Ruzza che valuterà le iniziative comuni per agire contro il vecchio liquidatore ed attraverso il comitato di quartiere farà sapere le iniziative da compiere, ed in merito all'automatica adesione al consorzio fa presente che ci sono già due sentenze in senso positivo in merito.

In merito al secondo punto posto all'ordine del giorno il Dott. Lombardi provvede a leggere la relazione del Collegio sindacale. In relazione ai punti 3 e 4 all'ordine del giorno il Presidente invita a prendere atto dei Bilanci consuntivi degli anni 2012, 2013 e 2014 e l'approvazione del Bilancio di liquidazione definitiva del Consorzio inclusivo delle spese 2015 con relativo piano di riparto.

Il Presidente accerta, quindi, che l'Assemblea, udito quanto relazionato, dopo esauriente discussione, prende atto della relazione del Collegio Sindacale come testè illustrata e commentata dal Presidente.

Interviene la Signora Condorelli che pone la domanda relativa alla irregolare approvazione del bilancio ed al conseguente obbligo di pagamento.

Il presidente fa presente che con l'ultimo bilancio si riepiloga tutto.

Dopo l'illustrazione del bilancio da parte del Presidente lo stesso mette ai voti quanto la sua relazione ed il bilancio di liquidazione definitiva, con votazione per alzata di mano, i cui risultati sono documentati nella scheda che si allega in un unico inserto sotto

la lettera "B" della quale si omette la lettura per dispensa del comparente; si approva il 4° punto posto all'ordine del giorno. Il Presidente espone il quinto punto posto all'ordine del giorno in merito alla valutazione di eventuali azioni di responsabilità da intraprendere in ordine al precedente liquidatore Ing. Crespi e fa presente che a questo punto non è interesse del consorzio agire giudizialmente in quanto ciò comporterebbe un prolungamento ulteriore del consorzio senza che ciò peraltro comporti un approvazione dell'operato del consorzio. A questo punto il Dottor Lombardi abbandona l'assemblea.

Interviene L'Avvocato Franco di Lorenzo che spiega all'assemblea le ragioni dell'allontanamento del Dott. Antonio Lombardi.

Il Presidente rimarca le ragioni di opportunità di non intraprendere azioni giudiziali nei confronti del precedente liquidatore.

Interviene il Presidente del Comitato di quartiere Maurizio Petrachi che ringrazia il Presidente del Collegio Sindacale ed i membri del Collegio sindacale.

Interviene Il Signor Ruzza che ribadisce l'opportunità di valutare un'azione individuale contro il precedente liquidatore signor Crespi.

Prende la parola il Signor Romeo che fa presente l'esigenza di non abbandonare a se stessi il liquidatore, il Presidente del Collegio sindacale ed il Notaio alle azioni giudiziarie intentante dal Vecchio liquidatore.

Il Signor Carabelli fa una dichiarazione di voto facendo presente che per esigenza liquidatorie non voterà a favore di azioni di responsabilità contro il vecchio liquidatore.

Interviene il Signor Garzia facendo presente che azioni giudiziarie a nome del consorzio durerebbero anni ed impedirebbero la chiusura del consorzio, e mette a disposizione tutta l'assistenza tecnica necessaria per il Notaio ed il Presidente del Collegio Sindacale per difendersi contro le azioni nei loro confronti.

Interviene la Consorziata Gasponi per un intervento in ordine alla modalità di verbalizzazione sul punto.

Il Presidente mette ai voti tale punto posto all'ordine del giorno con votazione per alzata di mano, i cui risultati sono documentati nella scheda che si allega sotto la lettera "C" del quale si omette la lettura per dispensa del comparente. L'assemblea approva di non agire legalmente contro il precedente liquidatore Ing. Crespi.

Interviene il Consorziato Enasarco che richiede di mettere a verbale che vota in modo contrario ad intraprendere azioni giudiziarie conto il precedente Liquidatore.

Interviene il Consorzio Genesis e nel mentre la Signora Gasponi ritira la sua mozione.

Passando all'esame del successivo punto posto all'ordine del giorno in merito alla nomina dei responsabili della gestione della contabilità di chiusura propone di affidare le operazioni contabili di chiusura allo studio Russo che ha tenuto precedentemente la contabilità.

Il liquidatore provvederà successivamente a designare il soggetto che sarà tenuto a conservare delle scritture contabili e i documenti consortili per i prossimi 10 anni.

Il Consorzio Acciarino chiede il nome del tenentario dello studio Russo il presidente risponde che è il Rag. Enzo Russo.

Dopo alcune indicazioni per i pagamenti da parte del Consorzio Garzia, il Presidente, dunque, pone in votazione all'Assemblea la sua proposta e dopo esauriente discussione, con votazione per alzata di mano, i cui risultati sono documentati nella scheda che si allega in un unico inserto sotto la lettera "D" omessa la lettura per dispensa del componente delibera di affidare le operazioni contabili di chiusura allo studio Russo.

Nessuno interviene per le varie ed eventuali.

In conclusione il Presidente ricorda che le informazioni possono essere reperite presso il sito internet www.cdqtorrinodecima.it e la newsletter.

Avendo così deliberato e nessuno avendo chiesto ulteriormente la parola il Presidente dichiara tolta la seduta essendo le ore 20 e 0 minuti.

Il presente atto - dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano su pagine quindici di quattro fogli - è stato da me Notaio letto al componente, il quale lo ha dichiarato conforme alla sua volontà e viene sottoscritto alle ore 20 e minuti 35.

FIRMATO:

POLIDORO FEDERICO

NOTAIO FRANCESCO GASBARRI (L.S.)