



Maria Adelaide  
Amati Marchionni  
NOTAIO

Repertorio n. 102

Raccolta n. 74

**VERBALE DI ASSEMBLEA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici il giorno quattro del mese di ottobre duemilaquattordici, alle ore dodici e dieci minuti.

*In corso di registrazione  
presso l'Agenzia*

In Bologna, in Piazza XX Settembre n. 2, presso l'Hotel NH De La Gare, ove richiesto.

*delle Entrate di Bologna 1*

Davanti a me Maria Adelaide Amati Marchionni, Notaio iscritto al Collegio notarile del Distretto di Bologna, con residenza in Sala Bolognese,

è comparso il signor:

- ADDIS PIERGIANNI, nato a Roma (RM) il giorno 11 marzo 1949, domiciliato ove infra per la carica, il quale interviene al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Comunità del Territorio denominata:

**"COSTA PARADISO"**, con sede in Comune di Trinità D'Agultu (OT), Località Costa Paradiso, codice fiscale 82006630907

(nel seguito, anche la **"Comunità"**), Comunità retta dal Regolamento da ultimo modificato con verbale a rogito del Notaio

Oscar De Vincentiis di Roma in data 27 gennaio 1990 n. 9737/4591 di rep., debitamente registrato.

Detto comparso, cittadino italiano, della cui identità personale io Notaio sono certo,

dichiarando di agire nella citata qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Comunità del Territorio

	"COSTA PARADISO" mi richiede di redigere il verbale di Assem-	
	blea, sia per la parte Ordinaria che per quella Straordina-	
	ria di detta Comunità. Aderendo io Notaio do atto di quanto	
	segue.	
	Su unanime designazione degli intervenuti assume la Presiden-	
	za dell'Assemblea essa parte comparente, la quale, avendolo	
	autonomamente verificato, dichiara che:	
	- l'Assemblea è stata regolarmente convocata nelle forme re-	
	golamentari in questo luogo e per questo giorno ed ora, in	
	seconda convocazione, andata deserta la prima in data 3	
	(tre) ottobre 2014 (duemilaquattordici);	
	- sono presenti, in proprio o per deleghe conservate agli at-	
	ti, numero 508 (cinquecentootto) partecipanti, per quote de-	
	cimillesimali 2.762,80 (duemilasettecentosessantadue virgola	
	ottanta) - riferite alle spese - e 2.751,83 (duemilasettecen-	
	tocinquantuno virgola ottantatré) - riferite alla cubature -	
	sulle parti comuni, come risulta altresì dall' <b>ELENCO PRESEN-</b>	
	<b>ZE</b> che si allega al presente atto sotto la lettera "A";	
	- per il Consiglio di Amministrazione sono presenti i Consi-	
	glieri risultanti dall'elenco presenze sopra allegato;	
	- per il Collegio dei Rappresentanti sono presenti i membri	
	risultanti dall'elenco presenze sopra allegato;	
	- essa medesima parte comparente ha accertato l'identità e	
	legittimazione dei presenti;	
	- i presenti si dichiarano sufficientemente informati sul se-	

guente

ORDINE DEL GIORNO

**Sezione Ordinaria:**

1. Esame ed approvazione del Bilancio Consuntivo Triennale 2010/2013 (dal 1 ottobre 2010 al 30 settembre 2013). In allegato A, il Bilancio del Triennio 2010/2013 di Gestione Generale, corredato dalla Relazione Esplicativa a corredo dei Bilanci, dalla Relazione sulla Gestione & dalla Relazione del Collegio dei Rappresentanti; in allegato B, il Bilancio del Triennio 2010/2013 di Gestione Fognatura.

**Sezione Straordinaria:**

1. Esame e ratifica delle modifiche al Regolamento del Territorio di Costa Paradiso esposte nell'allegato alla presente convocazione.

\*\*\*

Preso atto delle presenze di cui sopra il Presidente dichiara che l'Assemblea è validamente costituita ai sensi del vigente Regolamento ed atta a deliberare sulla **sola parte ordinaria** del suddetto ordine del giorno, non essendo invece presente la maggioranza necessaria ad approvare le modifiche del Regolamento, così come previsto all'art. 68 del medesimo; dichiara dunque che l'Assemblea non è validamente costituita ai sensi del vigente Regolamento e **non è atta a deliberare sulla parte straordinaria** del suddetto ordine del giorno.

Si procede dunque a ricevere la sola parte in sede ordinaria dell'assemblea suddetta, dando atto di quanto sopra dichiarato dal Presidente.

\*\*\*

Il Presidente passa quindi alla trattazione del primo argomento all'ordine del giorno di Parte Ordinaria.

**1. Esame ed approvazione del Bilancio Consuntivo Triennale 2010/2013 (dal 1 ottobre 2010 al 30 settembre 2013).**

Introducendo la trattazione dell'unico punto all'ordine del giorno per la Parte ordinaria, lo stesso Presidente propone di procedere all'approvazione del bilancio Consuntivo triennale ("Bilancio Consuntivo Triennale"), debitamente approvato dal Collegio dei Rappresentanti e più precisamente ai bilanci consuntivi relativi ai seguenti esercizi:

- dal 1° (primo) ottobre 2010 (duemiladieci) al 30 (trenta) settembre 2011 (duemilaundici);

- dal 1° (primo) ottobre 2011 (duemilaundici) al 30 (trenta) settembre 2012 (duemiladodici);

- dal 1° (primo) ottobre 2012 (duemiladodici) al 30 (trenta) settembre 2013 (duemilatredici).

Il Presidente, quindi, espone sinteticamente i risultati del Bilancio Consuntivo Triennale, precisando che il Bilancio del Triennio 2010/2013 di Gestione Generale, corredato dalla Relazione Esplicativa a corredo dei Bilanci, dalla Relazione sulla Gestione e dalla Relazione del Collegio dei Rappresen-

tanti, nonchè, il Bilancio del Triennio 2010/2013 di Gestione Fognatura è stato previamente messo a disposizione dei partecipanti.

Il Presidente sottopone quindi agli intervenuti la proposta di deliberazione in merito al presente punto all'ordine del giorno.

"L'Assemblea Ordinaria della Comunità "Costa Paradiso",  
- esaminato il Bilancio Consuntivo Triennale di Gestione Generale - relativo ai seguenti esercizi: (i) dal 1° ottobre 2010 al 30 settembre 2011; (ii) dal 1° ottobre 2011 al 30 settembre 2012; (iii) dal 1° ottobre 2012 al 30 settembre 2013 - corredato dalla Relazione Esplicativa a corredo dei Bilanci, dalla Relazione sulla Gestione e dalla Relazione del Collegio dei Rappresentanti;

- esaminato il Bilancio del Triennio 2010/2013 di Gestione Fognatura;

- esaminate le risultanze del triennio chiuso al 30 settembre 2013 relativo alla Gestione Generale che evidenzia un avanzo di gestione complessivo pari ad Euro 52.936,83 (cinquantaduemilanovecentotrentasei virgola ottantatre);

- esaminate le risultanze del triennio chiuso al 30 settembre 2013 relativo alla Gestione Fognatura che evidenzia un avanzo di gestione complessivo pari ad Euro 24.724,22 (ventiquattromilasettecentoventiquattro virgola ventidue);

**delibera**



Al riguardo il Presidente fa presente che il Consiglio di Amministrazione, supportato da pareri legali, ha ritenuto di non procedere a tale forma di pubblicità, pur impegnandosi a dare notizie ai partecipanti del corso e dell'esito delle azioni giudiziarie intraprese contro i soggetti morosi; inoltre dà atto, supportato dal Notaio verbalizzante, che il quorum regolamentare previsto per le modifiche in sede straordinaria va rapportato al "valore dell'intero edificio", stante il richiamo dell'art. 68 del Regolamento vigente alle norme codicistiche in tema di condominio.

Interviene il signor Stagagno che, preso atto di quanto sopra, auspica comunque una futura decisione dell'Assemblea per procedere alla modifica del Regolamento in tema di quorum per deliberare in sede straordinaria, al fine di facilitare decisioni in merito; il Presidente accoglie l'invito ricevendo una raccomandazione da parte dell'unanimità dei presenti in ordine all'approvazione di un testo di Regolamento più flessibile al riguardo.

Interviene il signor Melis per chiedere chiarimenti relativi all'eventuale ripartizione delle spese di gestione riferite ai soggetti morosi; il Presidente spiega che la morosità si riflette sulla quantità e qualità dei servizi resi alla "Costa Paradiso", pur non aggravando direttamente le spese a carico dei soggetti solventi, fatta eccezione per le spese per l'acqua e per la vigilanza.

	Prende la parola il signor Beccari (presente per delega) per	
	sensibilizzare sull'importanza di una partecipazione attiva	
	alle assemblee relative alla nomina degli amministratori che	
	possano efficacemente "perseguire" i morosi.	
	Interviene il Tesoriere, ing. Guiducci, che dà atto delle a-	
	zioni intraprese verso i morosi rilevando nell'ultimo anno	
	una maggiore incisività delle stesse rispetto al passato; dà	
	atto che ad oggi il totale delle voci di bilancio ascrivibi-	
	li alla morosità ammontano a circa 1.800.000,00 euro, rile-	
	vando che alcuni crediti potrebbero essere ritenuti prescrit-	
	ti.	
	Prende la parola il signor Fornelli per chiedere se è stata	
	valutata l'opportunità di intraprendere azioni di responsabi-	
	lità per "mala gestio" verso i precedenti amministratori; il	
	Presidente al riguardo riferisce che il Consiglio di Ammini-	
	strazione, dopo un animato dibattito, ha deciso di non intra-	
	prendere allo stato attuale tali azioni, non ritenendo sussi-	
	stenti i presupposti, pur non escludendolo per il futuro.	
	Interviene il signor Franchini rilevando l'opportunità di ac-	
	corciare il termine di chiusura del bilancio portandolo da	
	tre ad un anno; il Presidente condivide tale proposta e l'in-	
	tenzione di sottoporla all'approvazione delle prossime assem-	
	blee, con la conseguente modifica del Regolamento. L'assem-	
	blea, sollecitata dall'intervento del signor Stegagno, formu-	
	la una raccomandazione in ordine all'opportunità di modifica-	



	re l'attuale Regolamento in tema di convocazione, registra-	
	zione e partecipazione alle assemblee, ciò all'unanimità.	
	Si procede quindi alla distribuzione delle schede di voto: i	
	signori Stefano Fontani ed Antonio Ugliano delegano il si-	
	gnor Stefano Fulgi per l'espressione del loro voto; il si-	
	gnor Gian Alberto Tampieri delega il signor Ivano Crosetta e	
	la signora Lorella Notari delega il signor Ferdinando Mulas	
	per l'espressione del loro voto.	
	Il Presidente apre la votazione invitando i Partecipanti a	
	dichiarare se sono favorevoli o contrari alla presente propo-	
	sta di deliberazione.	
	L'Assemblea, udito quanto sopra esposto dal Presidente, con:	
	- 2.347,30/10.000 (duemilatrecentoquarantasette virgola tren-	
	ta decimillesimi) voti favorevoli;	
	- 7/10.000 (sette decimillesimi) voti contrari;	
	- 390,81/10.000 (trecentonovanta virgola ottantuno decimille-	
	simi) astenuti;	
	- 17,69/10.000 (diciassette virgola sessantanove decimillesi-	
	mi) non votanti	
	<b>delibera</b>	
	di approvare la presente proposta di deliberazione come so-	
	pra formulata.	
	Il <b>"Bilancio Consuntivo del Triennio 2010/2013 di Gestione</b>	
	<b>Generale"</b> ed il <b>"Bilancio del Triennio 2010/2013 di Gestione</b>	
	<b>Fognatura"</b> come sopra approvati, unitamente alla <b>"Relazione</b>	

	<b>Espliativa, ai Bilanci Triennali al 30 settembre 2013 di Ge-</b>	
	<b>stione Generale e Gestione Fognatura",</b> vengono allegati al	
	presente verbale in un'unica fascicolazione sotto la lettera	
	<b>"B".</b>	
	Il Presidente dichiara conclusa la trattazione della Parte	
	Ordinaria.	
	Dichiara di aver accertato nel senso di cui sopra i risulta-	
	ti della votazione.	
	Chiede la parola la signora Garbellini che sollecita al Pre-	
	sidente chiarimenti in ordine alla necessità della verbaliz-	
	zazione notarile dell'odierna assemblea, chiedendo delucida-	
	zioni sull'azione di responsabilità verso gli amministratori	
	e la possibilità di proporre le stesse.	
	Null'altro essendovi da deliberare e nessun intervenuto chie-	
	dendo la parola, il Presidente dichiara sciolta l'assemblea	
	alle ore quattordici e dieci minuti.	
	La parte comparente, sotto la sua personale responsabilità,	
	consapevole della rilevanza penale del suo comportamento ai	
	sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiara:	
	- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri da-	
	ti forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del	
	presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini	
	degli adempimenti previsti dal citato D.Lgs;	
	- che tali informazioni e dati sono aggiornati.	
	Le spese di questo atto e quelle inerenti e conseguenti si	

assumono dalla Comunità.

La parte comparente mi dispensa dal dare lettura della documentazione allegata.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su tre fogli per undici facciate intere e quanto sin qui della dodicesima e da me letto al comparente che lo approva e sottoscrive essendo le ore quindici e quindici minuti.

Firmato: PIERGIANNI ADDIS

Firmato: MARIA ADELAIDE AMATI MARCHIONNI NOTAIO