

CONSORZIO MONTE STALLONARA
Sede Sociale: Roma Via Val d'Aosta, n. 18
C.F. e Registro delle Imprese di Roma 08155411005 – REA Roma 1077681

----- *** -----

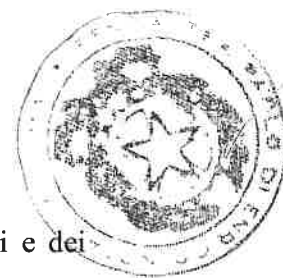
VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEI CONSORZIATI
DEL 24 FEBBRAIO 2026

Il giorno 24 del mese di febbraio dell'anno 2026, alle ore 15.30, si è riunita in unica convocazione, l'Assemblea Ordinaria dei Consorziati del Consorzio Monte Stallonara, nel Piano di Zona Monte Stallonara, in Via Tergu, nn. 11-13, presso il piano pilotis dell'Edificio della Cooperativa Quadrifoglio, come da avviso di convocazione effettuato dal Presidente del Consiglio Direttivo, secondo le forme e le modalità e la pubblicità prescritta dalle norme di legge e di Statuto, portante il seguente ordine del giorno che si trascrive:

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione della Situazione Patrimoniale e del Conto Economico al 31 dicembre 2025 e della Relazione degli Amministratori (Nota Integrativa).
2. Approvazione del preventivo spese per l'anno 2026.
3. Richiesta di contributo consortile.
4. Aggiornamento in merito ai lavori per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria ed eventuali deliberazioni.
5. Esclusione/estromissione Consorziati e relative deliberazioni.
6. Approvazione nuove Tabelle Millesimali.
7. Varie ed eventuali

Ai sensi di legge e di Statuto e su designazione unanime dell'Assemblea assume la presidenza di questa assemblea il dott. Gianmaria Previtali, Presidente del Consiglio Direttivo del Consorzio, che chiama, con il consenso unanime dell'Assemblea, a fungere da Segretario il dott. Gianfranco Casale, il quale, essendo presente, accetta l'incarico.



Il Presidente dell'Assemblea quindi constata e fa constatare:

- che l'Assemblea risulta regolarmente convocata nell'osservanza dei modi e dei termini di legge e di Statuto;
- che sono presenti a norma di Legge e di Statuto i consorziati costituenti il 70,33% delle quote consortili per la regolare costituzione dell'Assemblea Ordinaria dei Consorziati, come da foglio di presenza debitamente firmato;
- che sono presenti i Consiglieri nelle persone di Gianmaria Previtali, Presidente, Gianfranco Casale e Gian Maria Fagnoli, assenti giustificati, Alfredo Gherardi, Fabio Scarpelloni e Italo Castrignanò, come risultanti dal foglio di presenza che debitamente da loro firmato viene conservato agli atti del Consorzio, i quali assicurano la regolare costituzione della riunione;
- che è presente anche il Consulente Tecnico, Arch. Pier Luigi Canali;
- che gli intervenuti, su espressa richiesta del Presidente dell'Assemblea dichiarano di essere stati sufficientemente informati in tempo utile sugli argomenti che formano oggetto dell'ordine del giorno sopra riportato.

A questo punto il Presidente avendo anche accertato l'identità e la legittimazione dei presenti

DICHIARA

la presente Assemblea Ordinaria dei Consorziati regolarmente convocata, costituita e valida a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Presidente apre la discussione sul primo punto che reca:

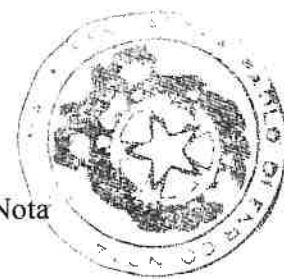
1. Approvazione della Situazione Patrimoniale e del Conto Economico al 31 dicembre 2025 e della Relazione degli Amministratori (Nota Integrativa).

Il Presidente, dà lettura dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e della Nota Integrativa al 31 dicembre 2025, dando i più ampi chiarimenti richiesti dai Consorziati, che si dichiarano soddisfatti.

Il Bilancio viene quindi allegato al presente Verbale sotto la lettera "A".

L'Assemblea, dopo esauriente consultazione, delibera, all'unanimità dei presenti:

- di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2025



- di approvare le proposte e l'adozione dei provvedimenti contenuti nella Nota Integrativa;
- di approvare il congruaggio redatto sulla base del Consuntivo al 31-12-2025 e le relative note da emettere.

2. Approvazione del Preventivo spese per l'anno 2026.

Il Presidente illustra la bozza del preventivo di spesa per il 2026, proposta dal Consiglio di Amministrazione, che prevede spese complessive per Euro 78.000,00=.

La previsione di tali spese include, in particolare, Spese Generali Amministrative Spese per Domiciliazione, Contabilità e Assistenza Fiscale per Euro 24.000,00=, Assistenza Tecnica e Legale per Euro 37.000=, Spese Tecniche e di Progettazioni per Euro 20.000= (incrementate rispetto al preventivo 2026 proposto dal Consiglio di Amministrazione), altre Spese Varie per Euro 5.000,00= e la Polizza Assicurativa Consiglio Direttivo per Euro 2.000,00=.

L'Assemblea, dopo esauriente discussione, all'unanimità, delibera di approvare il dettagliato preventivo di spesa per l'anno 2026, che si allega sotto la lettera "B", illustrato dal Presidente, e di richiedere gli importi sulla base delle esigenze consortili.

3. Richiesta di contributo consortile.

In relazione al Preventivo 2026 viene richieste un Contributo Consortile, a titolo di Acconto sulle spese previste per un importo pari a circa il 60% del totale delle spese risultanti dal Preventivo medesimo, da corrispondere nei termini che verranno indicati dal Presidente.

L'Assemblea, all'unanimità dei presenti, approva la richiesta di contributo, nonché la situazione riepilogativa dei contributi complessivi dovuti da ciascun Consorziato, incluse le somme pregresse ancora non corrisposte.

4. Aggiornamento in merito ai lavori per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria ed eventuali deliberazioni.



In relazione al quarto punto all'Ordine del Giorno, il Presidente comunica ai presenti che, a seguito dell'approvazione dell'ultima Perizia di Variante, si è conclusa la realizzazione delle Opere realizzate relative al III° Stralcio – Fase Ordinaria con il deposito, in data 19 gennaio 2026, del relativo collaudo

Inoltre, si stanno predisponendo le attività propedeutiche per l'avvio del IV° Stralcio, che si concretizzerà con la firma di una Convenzione Integrativo ed il possibile ingresso di nuovi operatori nel Consorzio.

Infine, per quanto riguarda la realizzazione della Vasca di Laminazione da parte della società regionale, ASTRAL Spa, le attività stanno procedendo a rilento e confidiamo in una ripresa breve dei lavori, attesi ormai da anni.

L'Assemblea prende atto.

5. Esclusione/estromissione Consorziati e relative deliberazioni.

In merito al quinto punto all'Ordine del Giorno, il Presidente, propone all'Assemblea le valutazioni emerse nel corso dell'ultima seduta del Consiglio Direttivo del 28 gennaio u.s., in base alle quali viene proposta all'Assemblea l'esclusione/estromissione di alcuni operatori, i quali, avendo ottemperato agli impegni nei confronti di Roma Capitale e del Consorzio, hanno esaurito la loro funzione convenzionale e, in particolare:

- I.C.S. Impresa Costruzioni Speciali Srl;
- NAZARIO SAURO Coop. Edilizia;
- STE.CHI Srl;
- Società Cooperativa HABITAT 70.

L'Assemblea, all'unanimità dei presenti, approva.

Per quanto riguarda, invece, gli operatori di seguito indicati, i quali, pur avendo ottemperato agli impegni nei confronti di Roma Capitale, risultano a tutt'oggi ancora debitori nei confronti del Consorzio, si propone la loro estromissione/esclusione, solo a condizione che provvedano alla sistemazione della loro morosità entro e non oltre la data **del 15 marzo 2026**; in caso contrario, si propone la loro permanenza nel consorzio solo al fine



dell'imputazione e pagamento degli oneri consortili fino a che non sia verificabile la regolarizzazione della loro posizione debitoria;

- Coop. Edilizia QUADRIFOGLIO IV;
- ABITAZIONE SPAZIO Soc. Coop. Edilizia;
- CECIS Srl.

Una volta corrisposto il dovuto, l'operatore verrà automaticamente escluso/estromesso dal Consorzio senza necessità di ulteriore delibera assembleare.

L'Assemblea, all'unanimità dei presenti, approva

A questo punto, il Presidente, sempre raccogliendo le valutazioni e le decisioni assunte in sede consigliare e in considerazione dell'entità del credito vantato dal Consorzio nei confronti dei Consorziati morosi e dei solleciti effettuati, rimaste pressoché inascoltati, viene esaminata la posizione di quei Consorziati per i quali il Consiglio Direttivo, nel corso della seduta del 28 gennaio u.s., ha deciso di proporre l'esclusione/estromissione per morosità, ai sensi di Statuto.

Pertanto, ad oggi, scaduti i termini di pagamento, il Consiglio, che è stato costretto, tra l'altro, ad utilizzare anche il Fondo di Dotazione a suo tempo costituito, propone l'esclusione/estromissione di:

- NAVARRA COSTRUZIONI SRL
- ICA Srl;
- Consorzio A.I.C. Società Cooperativa a r. l.

L'Assemblea, all'unanimità dei presenti, approva l'esclusione/estromissione degli operatori sopra indicati, a meno che i medesimi operatori non provvedano alla totale sistemazione della loro morosità **entro la data del 15 aprile 2026**; qualora ciò non avvenga, l'operatore moroso verrà automaticamente escluso/estromesso senza necessità di ulteriore delibera assembleare.

L'Assemblea, all'unanimità dei presenti, approva.

Inoltre, il Consiglio propone all'Assemblea l'esclusione dei seguenti Consorziati, in quanto falliti e/o cancellati dal Registro delle Imprese:



- ROMA – Consorzio Nazionale tra Cooperative di Produzione e Lavoro - Cancellata;
- AZ APPALTI SRL – fallita.

L'Assemblea, all'unanimità dei presenti, approva.

6. Approvazione nuove Tabelle Millesimali.

Sul sesto punto all'Ordine del Giorno, a seguito dell'esclusione/estromissione dei Consorziati, come sopra deliberate, l'Assemblea dà mandato al Consiglio di Amministrazione di predisporre una nuova Tabella Millesimale, una volta verificate tutte le condizioni precisate al punto 5) e di comunicare a Roma Capitale le esclusioni/estromissioni operate ed i componenti della nuova compagine consortile

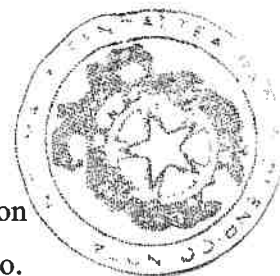
L'Assemblea, all'unanimità dei presenti, approva.

7. Varie ed eventuali

Tra le Varie ed eventuali, l'Assemblea incarica il Consiglio di voler incaricare un professionista per i rilievi topografici e la redazione dei frazionamenti catastali necessari per la definizione dei confini, su richiesta del Dipartimento PAU di Roma Capitale, dopo avere richiesto almeno due preventivi e verificato le migliori condizioni.

L'Assemblea, all'unanimità dei presenti, approva.

Infine, il Presidente comunica che, in forza di Determina Dirigenziale del Dipartimento PAU n. 4265 del 19-11-2025, nella quale viene definito l'importo disponibile per le OO.UU. dovuto dalla SIMAX 2 SRL per complessivi Euro 1.679.417,49=, di cui Euro 1.188.916,62, con riferimento all'assegnazione nel Comparto A (ex SEPRE SRL) ed Euro 490.500,87=, con riferimento al Comparto D2/p (ex AZ APPALTI SRL), Roma Capitale consente alla SIMAX 2 SRL medesima di procedere autonomamente alla realizzazione di uno stralcio progettuale (IV Progetto Stralcio OO.UU.PP. 1^ Fase Funzionale) per un importo di complessivi Euro 1.395.971,42=. Pertanto, la sopra menzionata SIMAX 2 SRL



sarà presente nel Consorzio per un importo residuo di Euro 283.446,07=, con conseguente modifica della sua quota millesimale di partecipazione al Consorzio.

L'Assemblea, all'unanimità dei presenti, approva.

Null'altro essendovi da deliberare, la seduta viene sciolta alle ore 16.45, previa redazione, lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

(Dott. Gianmaria Previtali)

IL SEGRETARIO

(Dott. Gianfranco Casale)