

RELAZIONE

Intorno all'anno 2004/2005 la Cooperativa Edilizia Azzurra che precedentemente mi risulta avesse fatto altre operazioni di edilizia convenzionata a Verona, promuoveva due iniziative sul lago di Garda, (Pacengo ed Albisano) raccogliendo prenotazioni tra una pluralità di soggetti, con la promessa di costruire e quindi assegnare loro unità abitative a prezzi competitivi su due aree di prestigio sul lago di Garda; i terreni su cui dovevano sorgere i fabbricati si sono però rivelati avere destinazione "turistico alberghiera" e quindi non risultava possibile costruire edifici con destinazione residenziale.

Ritengo, ma non ne ho certezza, che i promotori di queste 2 iniziative, avessero in programma di concordare con gli uffici tecnici comunali dei rispettivi comuni (Torri del Benaco e Lazise, un cambio di destinazione d'uso delle aree (da turistico alberghiero a residenziale) ma questo non avvenne.

Molti soggetti/soci tra cui il sottoscritto avevano creduto in questa iniziativa ma con il passare del tempo si dimostrava sempre più irrealizzabile, anche perché alcuni eventi avvenuti nel frattempo e alcune sentenze dell'epoca confermavano che non era possibile il frazionamento di un'area a destinazione turistico alberghiera e l'alienazione ad una pluralità di soggetti; I comuni dove erano ubicate queste aree, non si dimostravano poi disponibili a concedere il cambio di destinazione a residenziale; Il comune di Torri del Benaco, per esempio, aveva correttamente messo un vincolo di infrazionabilità sull'area.

In buona sostanza non sarebbe più stato possibile vendere singole unità abitative a più soggetti. Contro questa decisione hanno ricorso gli amministratori della Cooperativa Edilizia Azzurra dell'epoca prima avanti il TAR e successivamente presso il Consiglio di Stato, In entrambi i gradi di giudizio veniva però confermato l'operato dell'amministrazione comunale di Torri del Benaco.

Questo significava che l'investimento fatto dai singoli soci su ognuna delle iniziative era a rischio in quanto ciò che era stato versato era stato completamente utilizzato per l'acquisto delle aree e per i vari costi successivi sostenuti dalla Cooperativa (ricorsi giudiziali, ecc. ecc.) la quale si era anche fortemente indebitata per pagare il saldo prezzo delle aree (ovvero il loro costo meno quanto raccolto con i versamenti dei soci). I soci erano molti (oltre una sessantina se ben ricordo), c'erano anche molte famiglie che, come il sottoscritto, avevano sognato una casa al lago di Garda a prezzi dignitosi. Alcuni soci avevano investito in una sola iniziativa altri in entrambe, purtroppo l'investimento fatto risultava essere pericolosamente compromesso e non si intravedevano prospettive future sia per lo sviluppo delle due iniziative, sia per il rimborso di quanto versato.

La Cooperativa Azzurra poteva dichiararsi tecnicamente in crisi anche a causa di queste due iniziative.

Tutti i soci che avevano perso la fiducia negli amministratori che avevano causato questa situazione disastrosa, (tanto da chiederne la rimozione), cercavano di trovare una soluzione alternativa che consentisse loro di rientrare almeno del capitale investito.

Così nell'ottobre 2010, dopo varie discussioni all'interno della compagine sociale, consulenze ed altre analisi, si decise di dare corso alle seguenti iniziative:

- Divisione delle 2 iniziative in 2 unità societarie distinte che avrebbero avuto all'interno solo i soci che avevano investito nell'iniziativa di riferimento del compendio immobiliare, assegnato così alla società con i relativi debiti sorti in ragione del suo acquisto e delle spese che si erano succedute nel tempo;
- Sostituzione integrale dell'organo amministrativo in maniera tale che ognuna delle 2 società avesse nuovi punti di riferimento;
- Cercare di sviluppare le 2 iniziative in ragione della destinazione d'uso delle aree e di eventuali accordi possibili con i rispettivi uffici tecnici comunali;

Con i necessari atti notarili, si procedeva in tal senso.

I soci all'epoca venivano chiamati a dichiarare se intendevano proseguire nell'iniziativa per la quale avevano versato le quote di adesione o se recedere da socio della Cooperativa. Alcuni decidevano di uscire definitivamente, perdendo così gran parte delle somme investite, anche per non fare fronte ad ulteriori versamenti cui le 2 neo costituite società avevano bisogno per cercare di realizzare il programma che si erano date; altri soci invece decidevano di rimanere e lottare per provare a recuperare parte degli importi investiti; ribadisco che rimanere, significava assumersi il rischio di continuare ad investire nel corso del tempo ulteriori soldi, oltre a quelli già investiti anni prima, senza avere alcuna certezza circa l'esito finale.

Da quel momento le due iniziative proseguivano in maniera assolutamente indipendente e scollegata tra di loro.

A titolo esemplificativo la Cooperativa Albisano è rimasta Cooperativa mentre la Cooperativa Pacengo si trasformava in immobiliare Pacengo srl.

La Cooperativa Albisano, proprietaria del compendio immobiliare in località La Sorte, preso atto che, (viste anche le pronunce di cui sopra), l'area in proprietà della Cooperativa era a destinazione turistico alberghiera e che non era possibile raggiungere alcun accordo con l'amministrazione comunale di Torri del Benaco per il cambio di destinazione d'uso, iniziava a cercare un potenziale acquirente che fosse interessato all'acquisto con quel tipo di destinazione.

L'immobiliare Pacengo srl dopo avere sondato la disponibilità e quindi le reali possibilità presso il comune di Lazise, presentava un PUA che prevedeva che l'area fosse destinata parte a turistico alberghiero, parte a residenziale e parte a commerciale attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione importanti e una perequazione. Al termine di un iter amministrativo lungo e complesso, finalmente nel 2016 si raggiunse l'obiettivo di portare a termine il PUA.

Per quanto riguarda la Cooperativa Edilizia Albisano:

Nel corso del tempo si sono seguiti vari amministratori con competenze differenti ma senza molta fortuna per alcuni anni ancora.

L' iniziativa immobiliare continuava ad essere in perdita fondamentale a causa dei seguenti fattori: la precedente gestione economico-finanziaria, il caos amministrativo, la poca chiarezza nei rapporti con le amministrazioni, i debiti bancari elevati, la poca trasparenza operativa e una miope visione commerciale.

Serviva un tecnico con competenze economico – finanziarie, una persona trasparente e di fiducia che traghettasse le sorti della Cooperativa su mari meno burrascosi. Il sottoscritto probabilmente è stato scelto per le competenze economico finanziari occupandosi di consulenza aziendale, di rapporto banca e impresa, di controllo di gestione e di organizzazione aziendale.

Così ad un certo momento, sfiduciato anche l'ennesimo CDA, ne veniva nominato un nuovo di cui il sottoscritto era un componente. Per un periodo sono stato solo consigliere poi ho preso in mano in prima persona l'amministrazione della Cooperativa con l'unico obiettivo di risanarla da un punto di vista economico finanziario, di fare pulizia e chiarezza amministrativa rispetto alla situazione e all' opacità del passato con l'obiettivo di provare a recuperare almeno in parte l'investimento fatto dai soci nel corso degli anni.

In tale prospettiva ho provveduto a far gestire l'intera **posizione fiscale a ConfCooperative Verona** proprio per dare ulteriore chiarezza e trasparenza agli aspetti amministrativi, ed anche per una competenza specifica di tale soggetto in tema di Cooperative. Ho chiesto a Confcooperative di effettuare **revisioni annuali su incarico del ministero dello sviluppo economico** al fine di certificare la corretta operatività e avallare le varie attività susseguitesisi nel corso degli anni, e che mi venisse comunicato ogni volta il responso della revisione/ispezione.

Mi sono occupato di:

- Ricostruzione contabili e di bilancio 2013
- Contatti con i tecnici in riferimento ai vari iter amministrativi
- Incaricare professionisti
- Gestione di decreti ingiuntivi e cause contro istituto di credito
- Saldo e stralcio con Veneto Banca
- Ricerca agenzie immobiliari idonee
- Incarico ad agenzia immobiliare
- Gestione trattative di vendita con parte acquirente dal contratto preliminare registrato, al rogito notarile.

Individuato, per il tramite dell'agenzia incaricata, un potenziale acquirente dell'area, è stato redatto un contratto preliminare condizionato all'ottenimento di tutte le autorizzazioni urbanistiche, secondo quanto concordato con i promissari acquirenti tutto l'iter veniva integralmente eseguito con i loro tecnici e con spese interamente a loro carico. Alla Cooperativa, quale proprietaria del bene, veniva solo chiesto di sottoscrivere nel corso del tempo i vari atti e questo a semplice richiesta e fino a rogito avvenuto. Operatività che è stata regolarmente effettuata.

Il rogito notarile è avvenuto il 20.12.2021 davanti il Notaio Gabriele Noto di Verona.

Con la vendita dell'area ai promissari acquirenti individuati dall'agenzia immobiliare a tale scopo incaricata dalla Cooperativa terminava la mia attività durata quasi 10 anni.

Nell'assemblea dei soci del 14.03.2022 venivano poste le basi per la liquidazione volontaria della Cooperativa Albisano. In quell'occasione un socio manifestava la volontà di dare continuità alla Cooperativa e proseguire con altre iniziative e questo anche ad attività sociali ultimate e a raggiungimento dell'oggetto sociale. Su questa ipotesi ho chiesto consulto ai professionisti incaricati e a 2 Notai, i quali ne hanno dettato le modalità.

Il 26.05.2022 tramite CDA Notarile davo le dimissioni da Presidente del CDA, avendo raggiunto l'obiettivo per il quale ero stato nominato e contemporaneamente ho comunicato il recesso da socio della Cooperativa Albisano. Da allora non ho più avuto notizie della Cooperativa, dei soci e di chi l'amministra.

Per quanto riguarda **Immobiliare Pacengo** essendo stato socio della Cooperativa Azzurra mi sono trovato, in virtù di quanto sopra esposto, ad essere socio anche della Cooperativa Pacengo prima e dell'immobiliare Pacengo srl poi. Le attività seppur analoghe seguivano un percorso ed un iter diverso. Venivo eletto consigliere, con altri 4 consiglieri dall'assemblea dei soci nel 2018, epoca in cui era già stato individuato l'acquirente dell'area residenziale e turistica (presumo a seguito di incarichi ad agenzie immobiliari della zona, sul punto ho poca memoria).

Personalmente mi sono occupato unicamente della gestione dello stralcio con la banca, nella fattispecie MPS e di tutte le attività conseguenti.

L'Immobiliare partiva con un PUA autorizzato nel 2018 e con atti notarili del 2019 e 2020 le aree venivano vendute urbanizzate, rimaneva quindi a carico dell'Immobiliare la predisposizione di tutte le opere di urbanizzazione e le opere perequative.

Anche in questo caso, raggiunto l'oggetto sociale al netto delle ultime attività liquidatorie, tra cui l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, si deliberava la messa in liquidazione volontaria dell'immobiliare e in sede notarile, dall'assemblea dei soci venivo nominato liquidatore con competenze economiche amministrative congiuntamente al Sig. Morena Daniele già legale rappresentante dell'Immobiliare Pacengo, ante liquidazione e con competenze più tecniche ed operative.

Gli acquirenti delle aree presentano d'iniziativa una variante al PUA che rimane a loro carico e tutto il resto è storia di oggi. Su questo ho poche competenze e conoscenza per poter esprimere un giudizio oggettivo.

In sintesi: due iniziative immobiliari nate quasi vent'anni fa su iniziativa della Cooperativa Edilizia Azzura che dal 2010 si sono scisse ed hanno avuto gestione e storia differente, ma che hanno un minimo comun denominatore, entrambe, dopo molti anni, si sono chiuse in perdita per i soci, e tutto il lavoro fatto è stato finalizzato a cercare di recuperare il più possibile l'investimento di ognuno dei soci, recupero che indicativamente possiamo stimare nell'ordine dell'80%