

Dopo un esauriente scambio di idee tra gli intervenuti, l'Assemblea all'unanimità delibera di approvare il Bilancio al 31.12.2007 con Nota Integrativa redatta in conformità alla normativa comunitaria riguardante il bilancio, nonché la proposta del Consiglio di Amministrazione in ordine alla destinazione del positivo risultato economico dell'esercizio.

Sul secondo punto all'ordine del giorno il Presidente fa presente agli intervenuti che essendo scadute tutte le cariche sociali occorre provvedere a nuove nomine.

L'Assemblea – stabilendo che l'emolumento annuo per i componenti il Consiglio di Amministrazione sia fissato in Euro 5000, e quello per il Presidente in Euro 6.000 - delibera all'unanimità di nominare quali componenti del Consiglio di Amministrazione:

- dott. ANTONINO (Nino) NOVACCO, nato a Mascali (CT) il 30/10/1927, residente a Roma, Via Velletri 7, C.F: NVC NNN 27R30 F004B, Presidente, che sin da ora dichiara di rinunciare all'emolumento di cui sopra;
- dott. RICCARDO PADOVANI, nato a Roma il 27/08/1949, ed ivi residente in Via Marmorata 169, CF:PDV RCR 49M27 H501A Consigliere di Amministrazione;
- dott. DIEGO BARBATO, nato a Roma il 4/2/1955, ed ivi residente in Piazza S. Jacini 26, C.F:BRB DGI 55B04 H501M, Consigliere di Amministrazione;
- dott. CLEMENTE DI PAOLA, nato a Roma il 20/5/1966, residente a Roma, Via Vittore Carpaccio 79, C.F:DPL CMN 66E20 H501I, Consigliere di Amministrazione;

- dott. LUCA BIANCHI, nato a Roma il 18/1/1968, ed ivi residente in Via Collalto Sabino 85, C.F.:BNC LCU 68A18 H501O, Consigliere di Amministrazione;

Il Consiglio di Amministrazione e il Presidente del Consiglio stesso – salvo dimissioni o revoca – restano in carica per il triennio 2008-2010, e comunque fino all'approvazione del Bilancio dell'Esercizio 2010. Tutti i nominati Consiglieri hanno accettato la carica, dichiarando che non sussistono nei loro riguardi motivi di ineleggibilità.

Il Presidente dott. Novacco fa ancora presente agli intervenuti che l'intero Collegio Sindacale è decaduto a seguito di scadenza di mandato e che quindi è necessario provvedere alla nomina delle cariche.

L'Assemblea – determinando preventivamente per il Collegio Sindacale i compensi annui di Euro 4.000 per ciascun Sindaco Effettivo e di Euro 5.000 per il Presidente - delibera all'unanimità di nominare, per il triennio 2008-2010 e fino all'approvazione del Bilancio 2010 entro il 30 giugno 2011, i Signori:

- dott. LUCIANO GIANNINI, nato a Roma il 21/8/1923 ed ivi residente in Via Luigi Gherzi 9, C.F.: GNN LCN 23M21 H501V iscritto con il n. 27667 all'Albo dei Revisori Contabili come da D.M. 12/4/1995 in G.U. n. 31 Bis 4^a serie speciale del 21/4/1995, Presidente del Collegio Sindacale;
- rag. ANDREA ZIVILLICA, nato a Roma il 12/4/1969 ed ivi residente in Via Grottarossa 55, C.F.: ZVL NDR 69D12 H501M iscritto all'Albo dei Revisori Contabili come da D.M. 23/10/1997 in G.U. n. 86 Bis 4^a serie speciale del 4/11/1997, Sindaco Effettivo;
- rag. ANNA EVANGELISTA, nata a Venosa (PZ) il 23/10/1961, residente a Roma, Piazza B. Avanzini 75, C.F.: VNG NNA 61R63 L738C, iscritta

con il n. 104554 all'Albo dei Revisori Contabili come da D.M. 25/11/1999
in G.U. n. 100 4^a serie speciale del 17/12/1999, Sindaco Effettivo.

L'assemblea delibera anche di nominare:

- dott. CARLO POMA MURIALDO, nato a Roma il 7/1/1936 ed ivi
residente in Via del Gesù n. 62, C.F: PMM CRL 36A07 H501B, iscritto
all'Albo dei Revisori Contabili G.U. n. 31 Bis 4^a serie speciale del
21.04.1995, Sindaco Supplente;
- rag. ROBERTA PETRASSI, nata a Roma il 23/1/1949 ed ivi residente in
Via del Monterone n. 14, C.F: PTR RRT 49A63 H501W, iscritta all'Albo
dei Revisori Contabili G.U. n. 31 Bis 4^a serie speciale del 21.04.1995,
Sindaco Supplente;

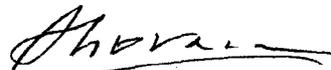
Tutti i nominati Sindaci, presenti, hanno accettato le cariche, non sussistendo
nei loro riguardi motivi di ineleggibilità.

Alle ore 13.30, nessuno chiedendo la parola ed essendo stati esaminati tutti gli
argomenti posti all'ordine del giorno, l'Assemblea viene sciolta previa
redazione, lettura ed approvazione del presente Verbale.

IL SEGRETARIO

(Carlo Poma Murialdo)

IL PRESIDENTE


(Nino Novacco)

Si dichiara che il presente documento è conforme all'originale
trascritto sui libri sociali.

Verbale del Consiglio di Amministrazione del 16 giugno 2009

Oggi 16 giugno 2009 alle ore 12,00, presso la sede sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società con la presenza del Collegio Sindacale.

Sono presenti: il Presidente dott. Nino Novacco, ed i Consiglieri dott. Riccardo Padovani, dott. Clemente di Paola (in collegamento telefonico), dott. Diego Barbato e dott. Luca Bianchi; del Collegio Sindacale sono presenti il dott. Luciano Giannini, la rag. Anna Evangelista e il rag. Andrea Zivillica. Funge da segretario il dott. Luca Bianchi.

Il Presidente ricorda che la riunione è stata convocata con lettera dell'8 giugno 2009 per discutere sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Esame del Bilancio della SIMEZ Srl al 31 dicembre 2008 e nota integrativa;
- 2) Convocazione Assemblea Ordinaria;
- 3) Varie ed eventuali.

Il Presidente informa che, facendo seguito a quanto deciso nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 28 aprile 2009 si è deciso di procedere alla rivalutazione degli immobili di proprietà della SIMEZ srl, avvalendosi delle facoltà previste dall'art. 15 del D.L. 185/08. L'entità della rivalutazione è stata definita a seguito di una perizia del patrimonio immobiliare realizzata, su nostro incarico, dalla Società Immobili & Imprese Srl. La perizia, che è stata illustrata nei dettagli ai consiglieri, ha determinato il patrimonio in un valore pari ad Euro 6.520.701,20. Ai fini della rivalutazione in oggetto si è ritenuto, prudenzialmente, di ridurre tale importo del 10%; pertanto il valore degli immobili iscritti in bilancio ammonta ora ad Euro 5.869.000. Sull'ammontare complessivo della rivalutazione (pari ad Euro 3.678.860,74) sarà applicata una imposta sostitutiva pari all'1,5%, pari ad euro 55.182,92, imposta che verrà dilazionata in tre annualità.

Il Presidente illustra quindi il progetto di bilancio dell'esercizio, dando lettura del conto economico e dello stato patrimoniale al 31 dicembre 2008, nonché della nota integrativa.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo breve discussione, approva all'unanimità i criteri di valutazione per la determinazione del risultato di bilancio, e ne prende atto, autorizzando la convocazione dell'assemblea ordinaria, ricorrendo all'utilizzo del termine dei sei mesi

previsto dall'art.7 dello statuto sociale.

Con riferimento al punto 3 dell' o.d.g, relativo a “varie ed eventuali”, il Presidente sottolinea l'esigenza di procedere alla vendita di uno o due appartamenti attualmente liberi, così come indicato dalla SVIMEZ, socio unico della SIMEZ srl.

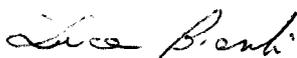
A tale fine si rende necessario procedere alla definizione di procedura di vendita che garantiscano piena trasparenza sia nella definizione del prezzo che nella modalità di vendita.

Il Consiglio concorda su tali esigenze e decide di procedere alla individuazione di almeno 2 agenzie di vendita, cui chiedere una preliminare stima del prezzo di vendita, delle commissioni previste, nonché di ogni altra clausola inserita nel contratto di vendita. Sulla base di tali preventivi, sarà poi individuata l'agenzia incaricata della vendita.

Alle ore 13,00 null'altro essendovi da deliberare e nessun altro chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario



(Luca Bianchi)

Il Presidente



(Nino Novacco)

Verbale del Consiglio di Amministrazione del 28 aprile 2009

Oggi 28 aprile 2009 alle ore 12,00, presso la sede sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società con la presenza del Collegio Sindacale.

Sono presenti: il Presidente dott. Nino Novacco, ed i Consiglieri dott. Riccardo Padovani, dott. Clemente di Paola (in collegamento telefonico), dott. Diego Barbato e dott. Luca Bianchi; del Collegio Sindacale sono presenti il dott. Luciano Giannini, la rag. Anna Evangelista e il rag. Andrea Zivillica. Funge da segretario il dott. Luca Bianchi.

Il Presidente ricorda che la riunione è stata convocata con lettera del 20 aprile 2009 per discutere sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Esame del Bilancio della SIMEZ Srl al 31 dicembre 2008 e nota integrativa;
- 2) Convocazione Assemblea Ordinaria;
- 3) Varie ed eventuali.

Sul primo punto posto all'ordine del giorno, il Presidente richiama l'attenzione del Consiglio sul recente provvedimento legislativo "anti crisi" - il D.L. n. 5 del 10 febbraio 2009 - che, tra l'altro ha drasticamente ridotto le aliquote della imposta sostitutiva sulle rivalutazioni immobiliari stabilite dal D. L. n. 185/2008, portandole dal 10% al 7% sul maggiore valore attribuito ad immobili ammortizzabili e dal 7% all'1,5% su quello attribuito ad immobili non ammortizzabili, tra i quali ultimi rientrano quelli di proprietà sociale. La rivalutazione deve essere eseguita col bilancio dell'esercizio 2008.

La novità della manovra che ha disposto l'anzidetta riduzione dell'aliquota della imposta sostitutiva pone l'esigenza di esaminare e valutare la convenienza di procedere, o meno, alla rivalutazione degli immobili di proprietà sociale - oggi appostati in bilancio per il loro costo storico di acquisto più spese incrementative, che è molto inferiore a quello reale - avvalendosi di tale disposizione fiscale transitoria, che risulta di particolare favore.

Tuttavia, osserva ancora il Presidente, ogni decisione in merito non può che essere assunta dopo una attenta valutazione di tutte le altre norme e delle alternative portate dai citati provvedimenti legislativi e, in particolare, di quelle contenute nel D.L. n. 185/2008. Inoltre, occorre valutare con precisione sia l'entità della possibile

rivalutazione, per la quale appare necessaria una perizia tecnica, sia il conseguente onere fiscale.

In conclusione il Presidente, propone di rinviare ad altra data l'esame del bilancio. Propone altresì di dare mandato ad un esperto esterno di procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili della SIMEZ, sulla base della quale definire l'entità della rivalutazione e i conseguenti oneri fiscali. In una prossima riunione del Consiglio di Amministrazione si dovrà procedere anche alla redazione e approvazione del bilancio dell'esercizio 2008 e alla convocazione dell'assemblea ordinaria, ricorrendo all'utilizzo del termine dei sei mesi previsto dall'art. 7 dello statuto sociale.

Il Consiglio, dopo approfondita discussione, approva la proposta del Presidente e resta quindi in attesa di conoscere la data della prossima convocazione.

Il Presidente, con riferimento alla gestione del patrimonio immobiliare, pone in evidenza come negli ultimi due anni sia stato avviato un progressivo adeguamento, ai prezzi di mercato, dei canoni di locazione degli immobili di proprietà della SIMEZ. Alcuni contratti sono stati rinnovati nel corso del 2008 e altri ancora sono in scadenza nei prossimi 12-24 mesi. Si presume che al termine di tale processo di revisione degli affitti, le entrate della Società possano essere

significativamente più elevate. Il Presidente ha poi riferito che vi sono due appartamenti che si sono liberati nel corso dell'anno.

Con riferimento a questi ultimi, il Presidente ricorda che il Consiglio di Amministrazione della SVIMEZ, unico azionista della SIMEZ srl, ha espresso formale orientamento di valutare ipotesi di vendita, per poi reinvestire parte del ricavato nella ristrutturazione degli appartamenti che ne abbiano necessità. Gli interventi sono inoltre considerati necessari nell'obiettivo di raggiungere canoni di locazione adeguati ai prezzi di mercato.

Il Consiglio di Amministrazione esprime pieno consenso all'orientamento espresso dal Presidente in ordine alla possibilità di valutare la vendita dei due immobili, che risultano non occupati, e alla necessità di provvedere alla manutenzione dell'intero patrimonio della società. Nel dibattito è stato inoltre sottolineata l'esigenza di definire una procedura standard di vendita, da applicare ogni qual volta si decida la dismissione di un immobile.

Quanto al punto 2 dell'o.d.g., in conseguenza di quanto deliberato nel precedente punto, si rinvia la convocazione alla prossima riunione del Consiglio.

Sul punto 3 dell'o.d.g. relativo a varie ed eventuali, il Presidente informa, infine, che a seguito della scomparsa del rag. Leopoldo

Longo che da molti anni si occupava della gestione appartamenti SIMEZ, si è ritenuto di mantenere l'affidamento studio LONGO, ora gestito dalla dr.ssa Paola Longo, ridefinendo però i contenuti del rapporto di consulenza, a partire dal compenso che non sarà più definito, come in passato, con una percentuale degli affitti incassati (previsti in aumento) ma sarà fissato in 1.100 euro (comprensivi di IVA) mensili.

Alle ore 13,30, null'altro essendovi da deliberare e nessun altro chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario



(Luca Bianchi)

Il Presidente



(Nino Novacco)

Verbale del Consiglio di Amministrazione dell' 8 aprile 2008

Oggi 8 aprile 2008 alle ore 12,00, presso la sede sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della SIMEZ Srl.

Sono presenti: il Presidente dott. Nino Novacco, ed i Consiglieri dott. Riccardo Padovani, dott. Clemente di Paola e dott. Diego Barbato; del Collegio Sindacale sono presenti il dott. Luciano Giannini e la rag. Anna Evangelista, ha giustificato la sua assenza il rag. Andrea Zivillica. Funge da segretario il dott. Luca Bianchi.

Il Presidente dà notizia che ha rassegnato le dimissioni il consigliere dott. Paolo Guglielmetti.

Il Presidente ricorda che la riunione è stata convocata con lettera del 31 marzo 2008 per discutere sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Esame del Bilancio della SIMEZ Srl al 31 dicembre 2007
- 2) Varie ed eventuali.

Il Presidente illustra il progetto di bilancio dell'esercizio, dando lettura del conto economico e dello stato patrimoniale al 31 dicembre

2007, nonché della nota integrativa.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo breve discussione, approva all'unanimità i criteri di valutazione per la determinazione del risultato di bilancio, e ne prende atto, autorizzando la convocazione, nei termini di legge, dell'Assemblea sociale.

Il Presidente comunica, come concordato in una precedente riunione consiliare, di aver dato mandato al rag. Leopoldo Longo, amministratore degli appartamenti SIMEZ, di procedere alla disdetta dei contratti di affitto in scadenza, all'epoca sottoscritti ad equo canone o patti in deroga, e di rinnovarli adeguando i canoni ai prezzi di mercato. Ad oggi sono stati rinnovati due contratti, con modalità a canone libero. Il Presidente informa che l'amministratore ha fatto presente le difficoltà a procedere ad aumenti rilevanti dei canoni di affitto, in considerazione delle esigenze di manutenzione degli stabili.

Alle ore 13,00, null'altro essendovi da deliberare e nessun altro chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la seduta.

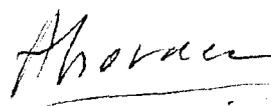
Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario



(Luca Bianchi)

Il Presidente



(Nino Novacco)

VERBALE DEL COLLEGIO SINDACALE

Il giorno 16 giugno 2009 si è riunito, alle ore 15,00 presso la sede della società il Collegio sindacale con la presenza dei tre componenti.

Il Collegio prende in esame il bilancio dell'esercizio 2008 che il Consiglio di Amministrazione ha approvato in data odierna e che sarà sottoposta all'assemblea dei soci, convocata per il p.v. 24 giugno, bilancio già noto, nel suo schema ai singoli Sindaci per averne ricevuto copia, unitamente a quello della relazione d'accompagnamento, prima di oggi.

Il Collegio, rinunciando all'osservanza del termine di cui all'art. 2429 del c.c., procede, a riscontrare le singole voci del bilancio con le risultanze delle scritture contabili accertandone la rispondenza.

Il Collegio passa, poi, a controllare se il bilancio stesso sia stato redatto secondo le norme di legge e, in particolare, di quello che ne consentano la stessa in forma abbreviata e, avendone accertata l'osservanza, redige, al termine del suo esame, la seguente relazione.

Signori Soci,

il bilancio al 31.12.2008 che viene sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione chiude con un utile di Euro 44.353, compreso nel valore globale del passivo di Euro 5.949.954, che è pari a quello dell'attivo.

Detto utile è evidente anche dal raffronto, nel conto economico, tra il valore della produzione di Euro 179.101 da una parte gli oneri finanziari netti di Euro 235, il costo della produzione ammontante a Euro 97.037 e le imposte sul reddito dell'esercizio di Euro 37.476 dall'altra.

Si rileva che, per quanto riguarda gli Immobili (Fabbricati), la Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 15 del D.L. n. 185/08 ed ha iscritto nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 una rivalutazione di ammontare complessivo pari ad Euro 3.678.860,74 .

Il saldo attivo risultante dalla rivalutazione (al lordo dell'effetto fiscale ed al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 55.182,93) è stato iscritto in una apposita riserva nel Patrimonio netto della Società denominata Riserva di Rivalutazione ex D.L. 185/08 per Euro 3.623.678.

I maggiori valori attribuiti ai beni immobili suindicati sono stati determinati dagli Amministratori utilizzando il criterio del valore di mercato facendo riferimento ad apposita valutazione predisposta dalla Società Immobili & Imprese Srl, professionalmente qualificata, che ha fissato il valore degli immobili ad Euro 6.520.701,20 e che la vostra Società ha prudenzialmente ridotto di circa il 10%.

Si dà atto che i valori netti a cui gli Immobili sono stati iscritti nel bilancio risultano comunque superiori a quanto attribuibile agli immobili stessi in funzione della loro effettiva possibilità di utilizzo nell'ambito dell'impresa.

Vi assicuriamo che le singole voci del presente bilancio corrispondono alle risultanze delle scritture contabili e che il bilancio stesso e la nota integrativa che lo accompagna sono stati redatti in forma abbreviata in quanto anche nel decorso esercizio non è stato superato alcuno dei tre limiti previsti dall'art.2435 bis del c.c..

Vi assicuriamo, altresì, che le voci stesse sono state valutate con l'osservanza dei criteri di legge e che sono, quindi, comparabili con quelle del precedente bilancio, redatto con i medesimi criteri.

Durante l'esercizio abbiamo adempiuto a tutti i compiti d'istituto, riscontrando che l'amministrazione della Vostra società è stata condotta con il rispetto delle norme di legge e statutarie.

Ci associamo, quindi, alla proposta fattavi dal Consiglio di Amministrazione di destinare l'utile alla riserva ordinaria e a quella straordinaria.

A nostro giudizio, il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della SIMEZ al 31 dicembre 2008.

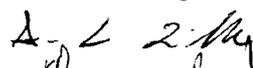
Vi invitiamo pertanto ad approvare il bilancio che il Consiglio Vi ha sottoposto.

IL COLLEGIO SINDACALE

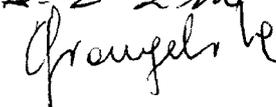
(Luciano Gianni)



(Andrea Zivillica)



(Anna Evangelista)

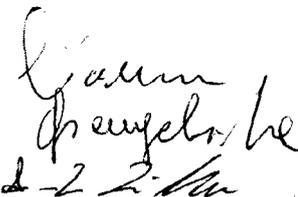


La riunione termina alle ore 12:30.

Dr. Luciano Gianni

Rag. Anna Evangelista

Rag. Andrea Zivillica



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO AL 31.12.2008

Signori Soci,

il bilancio al 31.12.2008 che viene sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione chiude con un utile di Euro 44.353, compreso nel valore globale del passivo di Euro 5.949.954 che è pari a quello dell'attivo.

Detto utile è evidente anche dal raffronto, nel conto economico, tra il valore della produzione di Euro 179.101 da una parte e gli oneri finanziari netti di Euro 235, il costo della produzione ammontante a Euro 97.037 e le imposte sul reddito dell'esercizio di Euro 37.476 dall'altra.

Si rileva che, per quanto riguarda gli Immobili (Fabbricati), la Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 15 del D.L. n. 185/08 ed ha iscritto nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre una rivalutazione di ammontare complessivo pari ad Euro 3.678.860,74. Il saldo attivo risultante dalla rivalutazione (al lordo dell'effetto fiscale ed al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 55.182,93) è stato iscritto in una apposita riserva nel Patrimonio netto della Società denominata Riserva di Rivalutazione ex D.L. 185/08 per Euro 3.623.678.

I maggiori valori attribuiti ai beni immobili suindicati sono stati