



Filippo Improta  
Notaio

Repertorio n.101.087

Raccolta n.18.656

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladodici, il giorno dodici del mese di luglio  
12 luglio 2012

alle ore dodici, in Napoli (NA), nel mio studio, al viale Antonio Gramsci n.17/B.

Innanzi a me Dott. **FILIPPO IMPROTA**, notaio in Napoli, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

**SI E' COSTITUITO**

- **Guglielmi Giovanni Battista**, detto anche Giovanni, nato a Roma (RM) l'11 febbraio 1944 (C.F. GGL GNN 44B11 H501U) e residente in Manziana (RM) alla via Roma n. 43.

Io Notaio sono certo dell'identita' del costituito.

Io notaio **Filippo Improta di Napoli**, su richiesta del costituito Ing. **Guglielmi Giovanni Battista**, redigo il presente verbale di assemblea del consorzio "Gestione Servizi Centro Direzionale - GE.SE.CE.DI." con sede in Napoli (NA) alla via Giovanni Porzio n.4, soprizzo ovest, Centro Direzionale di Napoli, assemblea qui riunita nel mio studio al viale Antonio Gramsci n.17/B, alle ore dodici, per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

- 1) - approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2011 e relativi allegati; preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2012;
- 2) - nomina dei componenti del Consiglio Direttivo per il triennio 2012 - 2014;
- 3) - varie ed eventuali.

Ai sensi dell'articolo 16 dello statuto assume la presidenza dell'assemblea il costituito ingegner **Guglielmi Giovanni Battista**, il quale dichiara di essere presidente del consiglio direttivo;

- come detto io notaio, su richiesta dell'indicato **Guglielmi Giovanni Battista**, redigo questo verbale come segretario.

Il costituito **Guglielmi Ing. Giovanni Battista** dichiara:

- il Consorzio sopra indicato ha un fondo consortile di euro 516.456,90 (cinquecentosedicimilaquattrocentocinquantesi virgola novanta), di cui versati euro 492.679,94 (quattrocentonovantaduemilaseicentoseptantanove virgola novantaquattro) al 31 dicembre 2011, e' iscritto presso il Registro delle Imprese di Napoli al numero 94041090633, partita IVA 05458820635, REA numero NA-443135;

- l'assemblea è stata convocata in conformita' dello Statuto mediante avvisi raccomandati Sail post inviati ai consorziati e ai rappresentanti dei condomini dei fabbricati ai sensi dello Statuto ed in particolare dell'articolo 13 dello stesso: gli estremi delle raccomandate risultano

REGISTRATO PRESSO  
L'AGENZIA DELLE ENTRATE  
DIREZIONE PROVINCIALE I  
DI NAPOLI  
UFFICIO TERRITORIALE DI  
NAPOLI 2

IL 27 LUGLIO 2012

AL N. 8303 SERIE AT



dal relativo elenco che a questo atto si allega sotto la lettera "A",  
previa dispensa dalla lettura;

- la presente assemblea è qui riunita in seconda convocazione, poichè  
la prima convocazione era fissata per le ore 12.00 del giorno 28  
giugno 2012 presso il mio studio; all'uopo l'ing. **Guglielmi Giovanni  
Battista** dichiara che la detta assemblea in prima convocazione è  
andata deserta.

Il Presidente del Consiglio Direttivo, **Guglielmi Giovanni Battista**,  
sulla base delle scritture esistenti del Consorzio, provvede ad  
individuare tra i presenti i soggetti abilitati a far parte della presente  
assemblea, invitando i presenti a qualificarsi in tal senso:

- **Guglielmi Giovanni Battista**, Presidente del Consiglio Direttivo;

- **Arcaini Ugo Enrico**, nato a Torino (TO) il 9 ottobre 1948 (C.F. RCN  
GRC 48R09 L219A) ed ivi residente alla via Moretta n.3, membro del  
Consiglio Direttivo;

- **Ambrosino Francesco**, nato a Roma (RM) il 5 settembre 1951 (C.F.  
MBR FNC 51P05 H501A) ed ivi residente alla via Piemonte n.38,  
membro del Consiglio Direttivo;

- **Del Giudice Mauro**, nato a Pietramelara (CE) il 14 giugno 1969  
(C.F. DLG MRA 69H14 G620Y) e residente in Napoli (NA) alla via  
Salvatore Tommasi n.40, membro del Consiglio Direttivo;

- **Fiorentino Matteo Maria**, nato a Reggio di Calabria (RC) il 14  
settembre 1946 (C.F. FRN MTM 46P14 H224J) e residente in Napoli  
(NA) al rione Sirignano n.6, il quale dichiara di intervenire per:

- "**Amministrazione Condominio Torre Avalon**", proprietaria del  
fabbricato E/3, per millesimi 25,258 (venticinque virgola  
duecentocinquantotto);

- "**Amministrazione Condominio F/4**", proprietaria del fabbricato  
F/4, per millesimi 19,385 (diciannove virgola trecentottantacinque);

- "**Amministrazione Condominio PROF CASA**", proprietaria del  
fabbricato A/5, per millesimi 9,291 (nove virgola  
duecentonovantuno);

- "**Torre Real Estate Speculative SGR PA**", proprietaria del  
fabbricato G/3, per millesimi 27,426 (ventisette virgola  
quattrocentoventisei);

- **Del Giudice Mauro**, innanzi generalizzato, il quale dichiara di  
intervenire per:

- "**Amministrazione Condominio Le Gemme**", proprietaria del  
fabbricato A/3, per millesimi 15,710 (quindici virgola  
settecentodieci);

- "**Amministrazione Condominio Cogeco 1**", proprietaria del  
fabbricato A/2, per millesimi 10,652 (dieci virgola  
seicentocinquantadue);

- **Arcaini Ugo Enrico**, innanzi generalizzato, il quale dichiara di  
intervenire per:



**Filippo Improta**  
Notaio

- **"First Atlantic Real Estate SGR"**, proprietaria dei fabbricati A/4 e B/1, per complessivi millesimi 52,681 (cinquantadue virgola seicentottantuno);
- l'Avv. **Calò Massimo**, nato a Napoli (NA) il 29 luglio 1963 (C.F. CLA MSM 63L29 F839Q) ed ivi residente al viale Messina n.3, il quale dichiara di intervenire per:
  - **"Unione Generale Immobiliare S.p.A."**, con sede in Roma (RM), proprietaria dei fabbricati B/5 e C/1, per complessivi millesimi 63,387 (sessantatré virgola trecentottantasette);
  - **Vagelli Roberto**, nato a Favignana (TP) il 5 maggio 1941 (C.F. VGL RRT 41E05 D518C) e residente in Napoli (NA) alla via Cintia, parco San Paolo, isolato 1, il quale dichiara di intervenire per:
    - l'**Amministrazione del Condominio C/2**, proprietaria del fabbricato C/2, per millesimi 19,902 (diciannove virgola novecentodue);
    - l'**Amministrazione del Condominio C/5**, proprietaria del fabbricato C/5, per millesimi 25,103 (venticinque virgola centotré);
    - l'**Amministrazione del Condominio Futura**, proprietaria del fabbricato E/2, per millesimi 15,731 (quindici virgola settecentotrentuno);
    - l'**Amministrazione del Condominio Edilforum**, proprietaria del fabbricato F/10, per millesimi 11,589 (undici virgola cinquecentottantanove);
    - l'**Amministrazione del Condominio Unigest**, proprietaria del fabbricato F/12, per millesimi 12,638 (dodici virgola seicentotrentotto);
  - il dott. **Caputi Guido**, nato a Napoli (NA) il 14 marzo 1965 (C.F. CPT GDU 65C14 F839U) e residente in Giugliano in Campania (NA) alla via Rannola n.37/5, il quale dichiara di intervenire per:
    - **"l'Universita' Parthenope"**, proprietaria del fabbricato C/4, per millesimi 24,772 (ventiquattro virgola settecentosettantadue);
    - geom. **Pellone Andrea**, nato a Napoli (NA) il 6 gennaio 1969 (C.F. PLL NDR 69A06 F839N) ed ivi residente alla via San Donato n.25, il quale dichiara di intervenire per:
      - l'**Amministrazione del Condominio Fadim**, proprietaria del fabbricato E/4, per millesimi 14,941 (quattordici virgola novecentoquarantuno);
      - **Di Mauro Gustavo**, nato a Napoli (NA) il 9 ottobre 1970 (C.F. DMR GTV 70R09 F839G) e residente in Caserta (CE) al viale Cappiello n.8, il quale dichiara di intervenire per:
        - l'**"Amministrazione del Condominio Edilres"** (fabbricato F/3), per millesimi 11,618 (undici virgola seicentodiciotto);
        - **Ambrosino Francesco**, innanzi generalizzato, il quale dichiara di intervenire per:
          - **"IMSER 60 SIINQ S.p.A."**, con sede in Roma (RM), proprietaria dei fabbricati F/5, F/6 ed F/7, per complessivi millesimi 87,912



(ottantasette virgola novecentododici);

- **Nicchiniello Cosimo**, nato a Benevento (BN) il 19 novembre 1951 (C.F. NCC CSM 51S19 A783D) ed ivi residente alla via Luigi Sturzo n.79, il quale dichiara di intervenire per:

- il "**Consiglio Regionale della Campania**", utilizzatore del fabbricato F/13, per millesimi 21,441 (ventuno virgola quattrocentoquarantuno);

- **Rizzo Armando**, nato a Napoli (NA) il 15 novembre 1958 (C.F. RZZ RND 58S15 F839J) ed ivi residente alla via Posillipo n.176, il quale dichiara di intervenire per:

- "**Autostrade Meridionali S.p.A.**", proprietaria di parte del fabbricato A/7, per millesimi 7,334 (sette virgola trecentotrentaquattro);

- **De Sarno Prignano Armando**, nato a Napoli (NA) il 25 giugno 1951 (C.F. DSR RND 51H25 F839L) e residente in Castel Volturno (CE) al viale Avallone n.10/12, il quale dichiara di intervenire per:

- "**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**", utilizzatrice del fabbricato B/4, per millesimi 9,731 (nove virgola settecentotrentuno);

- le deleghe sopra indicate rimangono agli atti del Consorzio.

A questo punto l'ing. **Guglielmi Giovanni Battista** provvede ad esaminare la regolarità delle deleghe che restano agli atti sociali come detto, ammettendo in assemblea tutti i presenti che rappresentano complessivamente millesimi **486,502 (quattrocentottantasei virgola cinquecentodue)** e quindi da lettura dell'indicato ordine del giorno dopo aver constatato che l'assemblea è validamente costituita, aggiungendo i presenti di essere sufficientemente informati sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno.

Quindi il Presidente invita i presenti a discutere sugli argomenti posti all'Ordine del giorno.

Lo stesso Presidente propone l'omissione della lettura in assemblea del bilancio con relativi allegati, atteso che detti documenti sono stati consegnati con congruo anticipo; tutti i presenti all'unanimità accettano la proposta.

Il Presidente illustra alcuni punti del bilancio consuntivo, soffermandosi in modo particolare sugli aspetti economici.

Lo stesso Presidente riferisce circa l'esito positivo per il Consorzio di numerosi giudizi promossi nei confronti del Consorzio stesso da diversi consorziati, facendo presente che le sentenze emesse al riguardo dal Tribunale di Napoli hanno concordemente ribadito dei principi che fanno ben sperare circa l'esito degli ulteriori giudizi ancora in corso.

Dichiara peraltro che, nonostante le sentenze favorevoli al consorzio, la gran parte dei condomini delle torri abitative ex Inpdap, continuano a non pagare gli oneri condominiali.

Riferisce inoltre sul contenzioso in essere con il comune di Napoli e sulle azioni intraprese al riguardo dall'amministrazione del consorzio, relativamente agli oneri di gestione delle aree pubbliche, dei quali si fanno attualmente carico i consorziati, ma che dovrebbero essere a carico del comune di Napoli.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il signor **Di Mauro Gustavo**, per l'amministrazione del fabbricato **F/3**, il quale chiede l'adozione di misure per la riduzione delle spese generali del consorzio e delle spese legali dovute ai numerosi contenziosi in essere.

Il presidente fa presente che, nonostante le numerose sentenze favorevoli al consorzio, i giudici hanno quasi sempre compensato le spese legali, anzichè metterle a carico dei soccombenti, e che pertanto dette spese, già anticipate dal consorzio, rimangono comunque a carico dello stesso.

Fa altresì presente che il preventivo dei costi di gestione dell'esercizio **2012** prevede un modestissimo aumento delle quote consortili dovuto all'aumento degli oneri di gestione.

A questo punto chiede ed ottiene la parola l'avvocato **Vagelli Roberto**, per i suoi rappresentati, il quale ribadisce l'intenzione di non rinunciare, a causa dell'esistenza di numerosi insoluti, ai servizi prestati dal consorzio, e sollecita pertanto il presidente a perseguire i morosi nelle dovute sedi.

Nessun altro chiedendo di intervenire si passa pertanto alle votazioni:

- si astiene:

- l'avvocato **Roberto Vagelli** per il Condominio **C/5**;

- vota contro il signor **Di Mauro Gustavo** per il fabbricato **F/3**;

- tutti gli altri votano a favore.

Il Presidente dell'Assemblea, Ing. **Guglielmi Giovanni Battista**, da' atto che il bilancio di esercizio al **31 dicembre 2011** e relativi allegati ed il preventivo dei costi di gestione dell'esercizio **2012** sono stati approvati con la maggioranza di millesimi **449,781** (**quattrocentoquarantanove virgola settecottantuno**).

Il bilancio consuntivo e quello preventivo e le relative relazioni si allegano a questo atto sotto la lettera "**B**", previa dispensa dalla lettura.

Si passa a trattare il secondo punto all'ordine del giorno.

A questo punto intervengono l'avvocato **Matteo Maria Fiorentino**, per i propri rappresentati, e l'avvocato **Massimo Calò**, per l'**Unione Generale Immobiliare**, i quali propongono di confermare sostanzialmente, per il prossimo triennio, la composizione del consiglio direttivo, nelle persone dei signori: ingegner **Francesco Ambrosino**, ingegner **Ugo Enrico Arcaini**, ingegner **Giovanni Fiore**, dott. **Mauro Del Giudice**, dott. **Fabio Mellone**, avvocato **Giancarlo**



**Nunè, ingegner Sergio Schisani, ingegner Giovanni Battista Guglielmi, geometra Antonio Orlando** in sostituzione del dottor **Giuseppe Orlandi**.

Propongono altresì la conferma a presidente del consorzio dell'ingegner **Guglielmi Giovanni Battista**.

Il presidente pone in votazione, per alzata di mano, la proposte dell'avvocato **Matteo Maria Fiorentino** e dell'avvocato **Massimo Calò**.

La proposta riporta il voto favorevole di complessivi millesimi **386,972** (trecentottantasei virgola novecentosettantadue), rappresentati da tutti i presenti all'assemblea, ad eccezione del signor **Di Mauro Gustavo**, per il fabbricato **F/3**, che vota contro, e del dottor **Ambrosino Francesco**, per i fabbricati **F/5, F/6 ed F/7**, che si astiene.

Il presidente, sulla base dei risultati della votazione, dichiara pertanto eletti a componenti del consiglio direttivo, per il triennio **2012/2014**, i signori: ingegner **Francesco Ambrosino**, ingegner **Ugo Enrico Arcaini**, ingegner **Giovanni Fiore**, dott. **Mauro Del Giudice**, dott. **Fabio Mellone**, avvocato **Giancarlo Nunè**, ingegner **Sergio Schisani**, ingegner **Giovanni Battista Guglielmi**, geometra **Antonio Orlando**.

Non essendovi altro da deliberare il Presidente dichiara chiusa la seduta, essendo le ore tredici e minuti quarantacinque.

Di che richiesto, ho redatto io Notaio il presente verbale, scritto parte da me a mano e parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su tre fogli per pagine intere dieci e fin qui della undicesima.

Datane da me lettura al costituito, egli, a mia interpellanza, lo ha approvato dichiarandolo conforme al vero e alle operazioni svolte.

Viene firmato qui in calce ed a margine dei fogli intermedi, dal costituito e da me Notaio, unitamente agli allegati, come per legge.

Firmato:

**Giovanni Battista Guglielmi**

**Filippo Improta** notaio (impronta del sigillo)