

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2004

Signori Consorziati,

il Consiglio Direttivo nella seduta del 26 maggio 2005 ha approvato il bilancio dell'esercizio 2004 che evidenzia un avanzo di gestione di € 185.442,14. Il positivo risultato andrà a vantaggio dei Consorziati sotto forma di conguaglio nel conto dare-avere.

DATI SALIENTI DEL BILANCIO 2004 (comparazione con bilancio 2003)					
	2003	2004 al 31/12/2004	2004 al 30/4/2005	DELTA	VARIAZIONE PERCENTUALE
DEBITI V/FORNITORI	1.079.991	689.317		-390.674	-36,17%
DISPONIBILITA' LIQUIDE	141.421	490.119		348.698	246,57%
MOROSITA' AL 31/12/2004 (oneri consortili al 31/12/2003)	3.830.150	1.984.743		-1.845.406	-48,18%
MOROSITA' AL 30/04/2005 (oneri consortili al 31/12/2003)	3.830.150	1.984.743	1.794.822	-2.035.328	-53,14%
ONERI CONSORTILI (variazione sul preventivo)					
	PREVENTIVO 2004	CONSUNTIVO 2004		DELTA	VARIAZIONE PERCENTUALE
ONERI CONSORTILI	2.301.000	2.115.558		-185.442	-8.06%

Il Consiglio Direttivo, insediatosi il 23.01.2003, con la chiusura dell'esercizio al 31.12.2004 ha completato due anni di amministrazione del Consorzio.

Facendo riferimento alle problematiche rappresentate nella relazione al bilancio del precedente esercizio si rappresentano, di seguito, alcuni temi di interesse comune a tutti i Consorziati e l'evoluzione che hanno avuto nell'arco dell'anno e quelle prevedibili per il futuro.

1. Rapporti con il Comune di Napoli

Come noto è pendente presso il Consiglio di Stato il giudizio di appello promosso dal Comune avverso la sentenza TAR del 05.08.2003 favorevole al Consorzio in merito al riconoscimento a favore di quest'ultimo degli oneri temporanei inerenti la manutenzione e gestione del C.D.N.

La Corte Costituzionale, nell'ambito di una recente modificazione del ruolo del Consiglio di Stato, ha escluso che il contenzioso tra ente pubblico e privati inerente lavori o quant'altro al di fuori di procedure pubblicistiche, faccia capo al Tribunale Amministrativo.

Ne consegue che la procedura in corso è decaduta e che il giudizio vada riproposto presso il Tribunale Civile.

Il Consorzio in data 06.04.2005 ha provveduto a notificare al Comune una citazione in giudizio in merito ai fatti di cui sopra ed è in attesa della fissazione della prima udienza.

Il Consorzio ha peraltro mantenuto rapporti concreti con il Comune ed ha sollecitato la collaborazione nelle seguenti aree.

1.1. Pubblica Illuminazione

L'illuminazione alla quota 12 del Centro Direzionale è a carico del Comune per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica ed a carico dei Condominî per le aree private ad uso pubblico.

Il Consorzio ha fatto istanza affinché l'illuminazione di tutte le aree, vista la loro destinazione, sia posta a carico del Comune.

Si sono svolti vari incontri con i dirigenti responsabili del settore e si è riscontrata la volontà di intervenire; i lavori di modifica degli impianti dovrebbero iniziare nei prossimi mesi.

A lavori ultimati gli impianti di illuminazione graveranno come consumi e manutenzioni esclusivamente sul Comune con conseguente sgravio di spesa a vantaggio dei Condominî.

1.2. Raccolta dei rifiuti solidi urbani

Il Consorzio ha richiesto all'ASIA una razionalizzazione del servizio di raccolta dei rifiuti che preveda la differenziazione tra rifiuti secchi ed umidi.

Per questi ultimi è prevalsa da parte degli esercizi commerciali (ristoranti, bar) la pratica del trasporto a quota 5 in sacchi generalmente di precaria tenuta con conseguente continuo e diffuso imbrattamento delle pavimentazioni e delle scale di discesa.

Nonostante gli sforzi della vigilanza del Consorzio la incivile pratica è di difficile contenimento.

Gli accordi con ASIA prevedono la fornitura agli esercenti di contenitori stagni e la loro raccolta direttamente a quota 12 con mezzi leggeri.

E' altresì prevista la raccolta differenziata a quota 5.

1.3. Controllo della sosta

Il comune è stato più volte invitato e diffidato a prendere urgenti provvedimenti in merito.

Và ricordato che la sosta selvaggia a quota 5 limita la facilità di accesso al Centro Direzionale e rende precaria la mobilità di eventuali mezzi di soccorso in caso di situazioni di urgenza come incendi od altro.

La risposta del Comune a tale problematica è al momento pressoché nulla ed il Consorzio non ha strumenti giuridici per intervenire.

1.4. Controllo dell'accesso alle aree pedonali

Come noto il deterioramento delle pavimentazioni del Centro Direzionale è causato dal traffico veicolare a quota 12.

E' sotto gli occhi di tutti che il Centro è luogo di continue e pressoché giornaliere manifestazioni di protesta di vario tipo e la presenza di forze dell'ordine anche con mezzi pesanti è costante.

A quanto sopra si aggiungano i mezzi di polizia giudiziaria, di mezzi portavalori, delle poste, che con continuità transitano nelle zone pedonali per raggiungere per fini istituzionali i vari uffici pubblici e privati presenti nel Centro.

Per limitare anche se non impedire l'improprio transito il Consorzio, essendo privo di strumenti giuridici di interdizione, ha chiesto con scarsi risultati più volte la collaborazione della Polizia Municipale.

2. Morosità

Come rappresentato precedentemente l'attività del Consorzio si è concentrata nell'arco dell'anno al risanamento del bilancio.

Nel corso del 2004 è stata conclusa la transazione già avviata nel corso del 2003 con la Prometheus srl per € 282.000,00, mentre è ancora in corso di definizione quella con la SOGEA sas che porterà un incasso di € 48.000,00.

In definitiva, comparando l'ammontare dei crediti V/Conсорziati al 31.12.2003 e quello al 31.12.2004 riferiti agli stessi periodi la morosità si è ulteriormente abbattuta del 48%.

La morosità per oneri consortili relativi all'esercizio in essere, cioè il 2004, ammonta al 39,5%.

Si allega alla presente relazione un tabulato di dettaglio di tutte le posizioni di morosità al 31.12.2004 ed al 30.4.2005.

Dall'ultimo si rileva che la morosità totale dei Consorziati è diminuita al 30.4.2005 di ulteriore 20% circa.

Nell'anno 2004 sono stati ridotti i debiti accumulati negli anni precedenti dell'importo di € 531.000,00 di cui € 390.674,00 verso fornitori.

Nel corso dell'anno 2003 l'I.N.P.D.A.P., in virtù del piano ordinario di dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali Pubblici, ha proceduto alla vendita delle unità immobiliari costituenti le torri denominate isola B6, B7, C6, C7 e C9. I predetti immobili sono stati acquistati quasi totalmente dagli inquilini in quanto la legge ha loro attribuito diritto di prelazione a condizioni particolarmente vantaggiose. Ne è derivato che con riferimento ai predetti immobili l'unico proprietario Consorziato è stato sostituito da circa 660 proprietari Consorziati con grave appesantimento della gestione amministrativa per la riscossione degli oneri consortili. A questa prevedibile quanto ineluttabile difficoltà si è però aggiunta la quasi totale morosità dei nuovi Consorziati. Costoro, cui l'INPDAP ha regolarmente trasmesso l'obbligo partecipativo al Consorzio nei singoli rogiti di compravendita, contestano sotto vari profili la legittimazione del GE.SE.CE.DI. a riscuotere gli oneri di gestione lamentando, tra l'altro, una presunta doppia imposizione in quanto alle imposte comunali si aggiungerebbero i contributi consortili destinati in buona parte a servizi vicarianti quelli che il Comune inespugnabilmente non effettua.

Al fine di farli recedere da una posizione, a nostro avviso sostanzialmente priva di valide giustificazioni in fatto ed in diritto, sono state intraprese numerose iniziative sfociate in numerosi incontri tra il Presidente del Consorzio e le organizzazioni sindacali che li rappresentano, finalizzati a renderli consapevoli:

- a) delle finalità della gestione consortile che va intesa come necessariamente integrativa di quanto il Comune dovrebbe fare e non fa con riferimento alle aree pubbliche del Centro Direzionale;
- b) della circostanza che gli oneri consortili per gli immobili residenziali hanno una minore incidenza rispetto a quelli con destinazione commerciale e direzionale;
- c) della costante attività del Consorzio finalizzata ad ottenere dal Comune di Napoli l'adempimento dei propri obblighi istituzionali anche con riferimento alle aree pubbliche del Centro con consistenti risparmi per tutti i Consorziati che attualmente, al fine di evitare un degrado che comprometterebbe sia la vivibilità del quartiere sia i valori immobiliari, sono costretti ad effettuare volontariamente indispensabili interventi manutentivi relativamente alla pulizia delle aree pubbliche ed al verde.

Purtroppo, a tutt'oggi, ogni tentativo di farli recedere da questa posizione di intransigenza, a loro avviso

giustificata anche da motivazioni giuridiche che si ritengono non condivisibili, non ha prodotto apprezzabili risultati per cui nel prossimo esercizio si renderanno indispensabili una serie di iniziative giuridiche finalizzate ad ottenere l'adempimento degli obblighi partecipativi con conseguente aggravamento del contenzioso.

3. Perdite su crediti verso Consorziati

Con riferimento alle perdite su crediti verso Consorziati per € 129.570,00 si chiarisce che esse si riferiscono per € 33.436,00 a Consorziati falliti, mentre la restante somma di € 96.134,00 è la conseguenza di valutazioni finalizzate a liberare il bilancio da crediti considerati irrecuperabili in quanto essenzialmente riferibili ad ex Consorziati irreperibili nonché di transazioni che hanno facilitato la chiusura di contenziosi che comprendevano somme rispetto a cui era in contestazione l'intervenuta prescrizione quinquennale.

4. Attività del Consorzio

4.1. Servizio di Vigilanza

Nel corso dell'anno 2004 le 24 g.p.g. dipendenti, sotto il coordinamento del responsabile m.llo Caiafa, hanno adeguatamente svolto il servizio di prevenzione criminale e di assistenza ai Consorziati coordinandosi costantemente con le forze di polizia istituzionali.

Sono state compiute numerose e brillanti operazioni in entrambi i settori ed in particolar modo in occasione dell'incendio verificatosi ad una Torre.

Compatibilmente con la disponibilità si è ottenuta una più frequente presenza nelle aree a prevalente destinazione abitativa e/o più frequentata.

4.2. Manutenzione delle aree a verde

L'affidamento al nuovo manutentore e l'investimento in nuove piante hanno comportato una decisa svolta in termini di immagine. Attualmente è ben visibile rispetto al periodo in cui in diverse ragioni, non ultima quella di costringere il Comune di Napoli ad intervenire, il risultato dell'infoltimento della macchia mediterranea e la buona manutenzione delle aiuole e delle siepi a coronamento. Si ritiene che il nuovo affidatario dell'appalto, nell'arco del prossimo anno, otterrà un ottimo risultato riportando le aree verdi all'originario stato.

4.3. Pulizia quota 12

Il servizio svolto dalla ditta appaltatrice può essere considerato complessivamente di buon livello sia per il consistente incremento verificatosi nel corso dell'anno, sia per alcune difficoltà operative di carattere straordinario.

Al fine di migliorare il servizio ed evitare alcuni gravi inconvenienti igienico-sanitari, come il caotico abbandono dei sacchi in prossimità di q.ta 5,00 da parte di alcuni operatori, si è concordato con l'ASIA una serie di interventi che consentiranno ulteriori miglioramenti.

4.4. Manutenzione delle pavimentazioni

Di concerto con i proprietari e gli amministratori delle singole isole edificatorie e volontariamente sulle aree pubbliche, sono stati compiuti interventi finalizzati a garantire la sicurezza dei passanti migliorando così l'immagine del Centro Direzionale il cui aspetto viene sovente compromesso da

ampie zone di pavimentazione frantumata o sollevata. Tali interventi in uno al rifacimento di ampie zone effettuate da alcuni proprietari hanno consentito di limitare al minimo anche gli infortuni e le cadute.

5. Nuove iniziative

5.1. **Metropolitana di Napoli**

Il Comune di Napoli tramite la società concessionaria Metropolitana di Napoli spa sta realizzando la tratta Piazza Dante - Piazza Garibaldi - Centro Direzionale.

La stazione del Centro Direzionale sarà costruita nell'area della stazione della Circumvesuviana.

Il Consorzio ha avuto incontri con la società concessionaria e con gli architetti incaricati della progettazione ed è stato deciso di riproporre al Comune il progetto originario che prevede la copertura dell'area antistante la Chiesa del Centro Direzionale con estensione fino alla grande fontana quadrata.

L'area una volta coperta ospiterà piccoli esercizi commerciali e di pubblica utilità a servizio della stazione del CDN nonché aree coperte utilizzabili per manifestazioni ed eventi.

L'iniziativa è di grande interesse per il Centro ed il Consorzio seguirà con partecipazione tutte le fasi progettuali.

5.2. **Fontana di Piazza Salerno**

E' in via di risistemazione l'impianto idraulico ed elettrico della fontana e si prevede la messa in funzione nelle prossime settimane.

Il Consorzio ha ritenuto di venire incontro alle molteplici istanze in merito tese a restituire al centro un elemento architettonico di grande pregio ed immagine.

5.3. **Gazebo info-point**

Il Consorzio ha richiesto al Comune di Napoli di ottenere in concessione un'area pubblica per l'installazione di una piccola edicola da destinare a punto informativo da parte di tutte le istituzioni che ne abbiano interesse (Comune, Regione, Protezione Civile, etc.).

L'operazione avverrà a costo zero in quanto finanziata a livello promozionale da vari operatori del Centro Direzionale.

Si è in attesa del benessere comunale.

5.4. **Eventi e manifestazioni**

E' interesse dei Consorziati che il Centro Direzionale sia inserito a pieno titolo nel ciclo delle manifestazioni artistiche, culturali e sportive promosse dal Comune, Provincia, Regione ed altri.

A tale scopo, l'UPPI, Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, si è proposta in via non esclusiva e senza costi per il Consorzio, come elemento propositivo per le attività di cui sopra ed il Consorzio, ritenendo meritevole l'interesse dell'UPPI anche nelle sua veste di ente rappresentante gli interessi di proprietari immobiliari ha siglato un protocollo di intesa con il quale riconosce il ruolo dell'UPPI e si impegna alla massima collaborazione.

Signori Consorziati,

come anticipato nella relazione sulla gestione precedente la virtuosa combinazione tra maggiori entrate e recupero di spese hanno portato ad un abbattimento delle quote consortili.

Il positivo risultato ottenuto proseguirà nell'anno 2005.

Il consistente numero di Consorziati che nell'arco degli ultimi due anni ha regolarizzato la sua posizione abbandonando volontariamente il contenzioso giudiziario, anche in seguito alle pronunce giudiziarie intervenute costituisce una specifica indicazione della correttezza formale e sostanziale della posizione giuridica del Consorzio.

Il Consorzio, consapevole della fondatezza delle proprie tesi, continuerà da un lato ad andare incontro con facilitazioni o specifiche istanze di regolarizzazione delle situazioni debitorie e dall'altro proseguirà l'attività di recupero dei crediti a protezione degli interessi dei Consorziati virtuosi.

Signori Consorziati,

riteniamo che l'operato del Consiglio Direttivo e la politica fin qui seguita nella gestione stiano cominciando a dare sostanziali e visibili risultati.

Il Consiglio Direttivo esprime il proprio apprezzamento e ringraziamento a tutti i Consorziati che, nell'arco dell'anno, hanno contribuito al mantenimento e miglioramento della vivibilità del Centro Direzionale.

- Ing. Giovanni Battista GUGLIELMI
- Dott. Vincenzo ORAZZO
- Ing. Enrico ARCAINI
- Sig. Paolo CALIFANO
- Ing. Giancarlo CONSOLANDI
- Ing. Nicola DE MARTINO
- Ing. Sergio MARTINOLA
- Avv. Giancarlo NUNE'
- Dott. Giuseppe ORLANDI