

# RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Consorziati,

il Consiglio Direttivo insediatosi il 23.01.2003 con la chiusura dell'esercizio al 31.12.2003 ha completato un anno 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

A seguito della citazione in giudizio promossa dal Consorzio presso il TAR Campania per vedersi riconoscere gli oneri sostenuti per le manutenzioni, il Tribunale si è espresso con sentenza del 18.6.2003 pubblicata il 5.8.2003.

Si riporta integralmente il testo del dispositivo:

«Il Tribunale Amministrativo della Campania - Napoli (sezione prima) pronunciando sul ricorso summenzionato, così provvede:

Accoglie il ricorso nr. 11998/2002 e per l'effetto statuisce che il Comune di Napoli è tenuto al pagamento, in favore della parte ricorrente, del corrispettivo dovuto per le prestazioni svolte in base alle summenzionate convenzioni del 17.11.1999 e del 20.06.2000; statuisce altresì che il Comune di Napoli è tenuto, in favore del Consorzio GE.SE.CE.DI., al pagamento, ex art. 2041 C.C., dell'indennizzo per l'attività svolta da quest'ultimo come sopra specificata, fra l'1.1.1993 e il 16.11.1999».

La sentenza di cui sopra rappresenta, riteniamo, una pietra miliare nei rapporti con il Comune anche se i contatti avuti nell'arco dell'anno e gli inviti ad adempiere non hanno dato i risultati sperati.

Il Consiglio Direttivo nella seduta del 25.02.2004, preso atto di quanto sopra, ha deliberato di procedere per le vie giudiziarie al fine di vedere riconosciuti, in via definitiva, i diritti dei Consorziati. Il Consiglio ha ritenuto che, pur mantenendo aperta una possibilità di bonario componimento, non si debba più attendere considerato che i costi gestionali, facenti carico al Comune, sono attualmente gravanti sui Consorziati generando un diffuso malumore in special modo presso i piccoli proprietari e diretti utilizzatori delle unità immobiliari ad uso abitativo e ad uffici.

## 2. Morosità

Come rappresentato precedentemente l'attività del Consorzio si è concentrata nell'arco dell'anno al risanamento del bilancio. Sono state avviate e parzialmente concluse transazioni con importanti Consorziati che porteranno incassi per circa € 1.444.100,00.

Nel corso del 2003 si è conclusa anche contabilmente quella con l'Hotel Invest per € 170.000,00 e sono in corso di definizione transazioni con altri Consorziati i cui importi saranno incassati nel corso del 2004, ed in particolare:

- A/6 - Regione Campania € 588.000,00
- Prometeus - Regione Campania € 263.000,00
- Prometeus (proprietario) € 225.000,00
- Leonardo srl € 115.600,00
- De Lieto Costruzioni Generali Spa € 30.000,00

- Capitolo Cattedrale di Napoli € 7.500,00
- SOGEA sas € 50.000,00

L'importo totale prevedibile a conclusione delle trattative è di circa € 1.279.100,00.

I ricavi riferiti ad oneri consortili dovuti per gli anni passati sono e saranno utilizzati per l'abbattimento dei consistenti debiti verso fornitori ed altri.

In definitiva, a completamento degli incassi, la morosità totale sarà abbattuta del 46% anche se permangono situazioni di morosità per piccoli importi per i quali la via giudiziaria, dati i costi, non risulta conveniente.

Si allega alla presente relazione un tabulato di dettaglio di tutte le posizioni di morosità al 31.12.2003 ed inoltre al 30.4.2004.

Dall'ultimo si rileva che il credito totale nei riguardi dei Consorziati è diminuito al 30.4.2004 di circa € 1.000.000,00.

Dall'analisi di dettaglio risultano diminuiti, su un totale di 58, i crediti di n. 35 Consorziati di cui 4 per transazioni mentre gli altri 31 hanno diminuito volontariamente il loro debito e riteniamo per effetto del maggior grado di soddisfazione nell'andamento della gestione del Centro.

Obiettivo della gestione consortile è quello di riportare nell'arco di qualche mese la morosità a livelli del 6-10% generando, quindi, risorse destinate sia al miglioramento dei servizi sia in prospettiva dell'abbattimento delle quote consortili.

### 3. Attività del Consorzio

#### 3.1. Servizio di Vigilanza

Il servizio è svolto da n° 25 guardie particolari giurate coordinate dal Comandante Maresciallo Caiafa ed in continuo coordinamento con le forze di Polizia presenti in zona.

Durante l'anno sono stati effettuati numerosi interventi di interdizione di possibili reati contro il patrimonio e le persone.

Per il futuro è prevista una riorganizzazione dei turni per incrementare la presenza nelle aree a prevalente destinazione abitativa a seguito di specifiche problematiche rappresentate da vari residenti.

#### 3.2. Manutenzione delle aree a verde

E' stata affidata alla Ditta Maisto la manutenzione di tutte le aree pubbliche.

Sono ben visibili, nonostante il breve tempo trascorso, i risultati di una manutenzione svolta a livello professionale.

Sono previste nell'arco della primavera 2004 rinfoltimenti della vegetazione nelle aree più spoglie e generali interventi di ristrutturazione dell'impianto a "macchia mediterranea" previsto in origine.

E' altresì previsto l'impianto di un numero limitato di essenze arboree ad alto fusto per migliorare lo sky line generale attualmente essenzialmente ad effetto siepe.

Sono previsti per il futuro interventi di manutenzione conservativa del verde ricadente nelle aree private (fabbricati ad uso abitativo) al fine di uniformare lo standard qualitativo dell'intero Centro.

La manutenzione e miglioria del verde è ritenuta di interesse primario vista la particolare carenza di verde nei quartieri circostanti e la valenza ambientale e sociale di un tessuto differenziato.

#### 3.3. Pulizia quota 12

E' stata affidata alla ditta Penauille Italia spa la pulizia della quota 12 del Centro Direzionale.

Il servizio è organizzato su più turni (mattina, primo pomeriggio e serata). Durante il periodo estivo è previsto un lavaggio con macchine industriali con frequenza settimanale.

Sono previsti per il futuro, compatibilmente alle risorse economiche disponibili, interventi puntuali di pulizia alla quota 5.

#### **3.4. Manutenzione delle pavimentazioni**

La pavimentazione di alcune aree del Centro Direzionale di proprietà privata ma soggette al pubblico transito, è in notevole stato di degrado e si rendono pertanto necessari interventi di manutenzione straordinaria.

In base allo Statuto i costi di manutenzione ordinaria di tali aree sono a carico dei Consorziati. Lo Statuto e l'Atto Aggiuntivo prevedevano anche che le aree fossero consegnate al Consorzio ai fini manutentivi con contestuale collaudo delle stesse ma ciò non si è mai verificato.

Al momento il Consorzio sta provvedendo ad opere di manutenzione ordinaria limitando gli interventi alle situazioni di maggior rischio per l'incolumità degli utenti ed invero il Consorzio non è in grado di provvedere a più sostanziali opere, vuoi per mancanza di risorse, vuoi per la non uniformità delle situazioni di degrado tra edificio ed edificio con la conseguenza che la ripartizione dei costi tra tutti i Consorziati diviene di problematica applicazione.

Ai fini della sensibilizzazione dei Consorziati alla problematica è stata inviata una nota ai proprietari delle aree interessate, corredata da planimetria e documentazione fotografica dello stato dei luoghi, con invito formale a procedere alle opere di manutenzione straordinaria necessarie per permettere al Consorzio di provvedere in seguito alla manutenzione ordinaria della pavimentazione.

Sono previsti, inoltre, interventi urgenti alle aree adiacenti i fabbricati ad uso abitativo ritenute al momento prioritari vista la presenza di persone anziane e bambini ed in generale degli unici utenti del Centro a tempo pieno.

#### **4. Nuove iniziative**

##### **4.1. Sito Internet**

Sarà operativo a breve il sito GE.SE.CE.DI. per il quale si darà opportuna informativa.

Il sito è stato ideato al fine di permettere nella massima trasparenza la divulgazione delle informazioni sull'attività del Consorzio e del Consiglio Direttivo nonché aprire una finestra di dialogo con i Consorziati desiderosi di contribuire al miglioramento dei servizi generali e della vivibilità del Centro.

##### **4.2. Info - Point**

E' stata fatta richiesta al Comune di Napoli per ottenere il permesso di installare un chiosco in prossimità di Piazza Salerno.

Il chiosco sarà destinato ad ospitare un servizio permanente di informazione unitamente al Comune (Assessorato ai Tempi della Città) e la Protezione Civile facente capo alla Regione Campania e sarà in sostituzione di quello esistente presso la galleria "Le Gemme". Contatti e trattative sono in corso con i due enti.

##### **4.3. Consorzio bonifica Napoli e Volla**

Su iniziativa del Consorzio è iniziato un giudizio presso il Tribunale Civile di Napoli volto ad ottenere l'annullamento delle quote di contribuzione obbligatoria al Consorzio di cui sopra.

Il Consorzio di bonifica nato in epoca borbonica non opera ormai da tempo per le aree di sedime del Centro Direzionale ed ammesso che operi in altre parti della città non genera alcun beneficio per il Centro pur continuando ad emettere, a carico dei Consorziati proprietari, bollette di pagamento.

#### 4.4. Viabilità veicolare

Persiste il problema della presenza dei veicoli transitanti sull'asse verde che di fatto costituisce elemento di degrado delle pavimentazioni.

Gli utilizzatori dell'impropria utilità sono essenzialmente le forze dell'ordine e di polizia giudiziaria ed auto di servizio e di scorta di enti pubblici.

Attesa l'impossibilità pratica di proibire gli accessi su aree di fatto pubbliche e senza la collaborazione della Polizia Urbana si è ipotizzato di regolamentare la circolazione limitandola ed incanalandola su percorsi specifici e segnalati. Si procederà con uno studio tecnico da affidare ad un professionista specializzato non appena le risorse lo consentiranno.

#### 5. Varie

Come è noto l'ente pubblico INPDAP ha venduto ai conduttori allo stato n° 646 appartamenti residenziali. I singoli proprietari sono divenuti di fatto Consorziati e come tali hanno acquisito i diritti a loro spettanti come da Statuto.

Il sostanziale aumento dei Consorziati e la loro caratteristica esclusivamente residenziale impongono al Consorzio un aggiustamento della politica di intervento e di comunicazione.

Il Consorzio ha sollecitato, ricevendo positivo riscontro, la formazione di forme di aggregazione della rappresentanza tramite gli amministratori dei singoli condomini ovvero associazioni a ciò proposte come SUNIA, UPPI, APU.

In incontri avuti di recente con le associazioni di cui sopra (aprile 2004) il Consorzio ha espresso la propria ferma volontà e disponibilità ad una assidua collaborazione ed è in attesa di ricevere proposte operative e finalizzate al miglioramento dei servizi consortili nell'ambito dei compiti statutari come la vigilanza, le manutenzioni, i servizi di pulizia e derattizzazione.

#### 6. Attività del Consiglio Direttivo

Il Consiglio Direttivo composto dai Consiglieri:

* 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

Si è riunito cinque volte, assumendo alcune delibere le cui principali riguardano:

- Attribuzione delle Cariche Sociali e relativi poteri;
- Approvazione del bilancio 2002 e preventivo 2003;
- Affidamento dell'appalto di manutenzione del verde;

- Approvazione delle procedure da adottare in forma transattiva nei riguardi dei Consorziati morosi;
- Approvazione dell'appalto di pulizia delle aree pubbliche e di uso pubblico di quota pedonale;
- Approvazione dei termini della transazione Profim e dell'Hotel Invest;
- Inoltro di diffida stragiudiziale al Comune.

#### 7. Fatti rilevanti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

A seguito delle avvenute transazioni sono stati incassati € 630.000,00 che saranno esposti nel bilancio 2004.

Nell'aprile del corrente anno il Comune di Napoli ha proposto appello verso la sentenza del TAR di cui al punto 1) chiedendo, tra l'altro, la sospensione della stessa.

Il Consorzio si costituirà in appello.

Signori Consorziati,

pur permanendo nelle aree di attività del Consorzio ed in generale del Centro Direzionale di Napoli elementi di sofferenza, si ritiene che le iniziative intraprese potranno condurre, in tempi ragionevoli, ad una ottimale stabilizzazione degli standards economici e dei servizi.

E' necessaria la partecipazione attiva di tutti i Consorziati, grandi e piccoli, considerato che il Consorzio, pur operando con i meccanismi societari delle maggioranze, opera nell'interesse di tutti i proprietari e degli operatori del Centro Direzionale di Napoli ed è pronto ad affrontare le differenti problematiche scaturenti dal diverso utilizzo del Centro.