



Dott. FRANCESCO TAFURI
NOTAIO IN NAPOLI

Repertorio n.7502

Raccolta n.4875

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisette (27) del mese di settembre in Napoli nel mio studio alle ore 11,29 (undici e minuti ventinove)

**REGISTRATO A
NAPOLI I**

Innanzi a me Dott. FRANCESCO TAFURI, Notaio in Napoli,

iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre

IL 03 OTTOBRE 2017

Annunziata e Nola, residente in Napoli con lo studio alla

AL N° 18393

Piazza Nicola Amore n.14, è presente:

SERIE 17

- **Guglielmi Giovanni Battista**, detto anche Giovanni, nato a

Roma (RM) l'11 febbraio 1944 (C.F. GGL GNN 44B11 H501U) e

residente in Roma alla Via Cassia nro 531,

Io Notaio sono certo dell'identita' personale del costituito.

Io notaio Francesco Tafuri di Napoli, su richiesta del

costituito Ing. **Guglielmi Giovanni Battista**, redige 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

alla Piazza Nicola Amore nro 14, alle ore 11,31 (undici e

minuti trentuno) di questo giorno per discutere e

deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2016 e



relativi allegati; preventivo dei costi di gestione
dell'esercizio 2017.

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 (cinquecentosedicimilaquattrocentocinquantasei

virgola novanta), di cui versati euro **494.300,74**
(quattrocentonovantaquattromilatrecento virgola

settantaquattro) al **31 dicembre 2016**, e' iscritto presso il

Registro delle Imprese di Napoli al numero **94041090633**,

partita IVA **05458820635**, R.E.A. numero **NA-443135**;

- l'assemblea è stata convocata in conformità' dello Statuto
mediante avvisi raccomandati con avviso di ricevimento ed in
parte a mezzo di posta pec inviati ai consorziati e ai
rappresentanti dei condomini dei fabbricati ai sensi dello
Statuto ed in particolare dell'articolo 13 dello stesso: il
tutto come da elenchi che, in un'unica fascicolazione, a
questo atto si allegano sotto la lettera **"A"**;

- la presente assemblea è qui riunita in seconda
convocazione, poichè la prima convocazione era fissata per il

giorno 26 settembre 2017 alle ore 18,30 (diciotto e minuti

trenta) 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

Giandomenico Cassini nro 75/5, membro del Consiglio Direttivo;

- **Orlando Antonio**, nato a Taranto il 18 gennaio 1962, codice

fiscale RLN NTN 62A18 L049Y, residente in Roma al Viale

Ignazio Silone nro 187, membro del Consiglio Direttivo;

- **Molino Anna**, nata a Napoli il 4 febbraio 1969, codice

fiscale MLN NNA 69B44 F839L, residente in Napoli alla Via

Arco Mirelli nro 30, membro del Consiglio Direttivo;

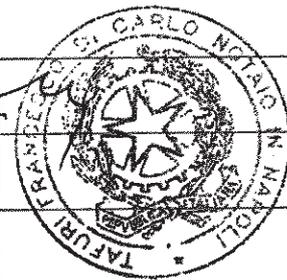
- **Nunè Giancarlo**, nato a Roma il 9 aprile 1966, codice

fiscale NNU GCR 66D09 H501Q, domiciliato in Roma al

Lungotevere Flaminio nro 34, membro del Consiglio Direttivo;

- **Palmieri Mirta**, nata a Roma il 17 dicembre 1971, codice

fiscale PLM MRT 71T57 H501P, residente ivi alla Via



D.Sant'Angela Merici nro 49,

-Fiorentino Avv.Matteo Maria, nato a Reggio Calabria il 14

settembre 1946, il quale dichiara di intervenire per:

- "Amministrazione Condominio Prof.Casa", proprietaria del

fabbricato A/5, per millesimi 9,291 (nove virgola

duecentonovantuno), in base a regolare delega, verificata dal

presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera

"B";

- "Amministrazione Condominio B/8" per millesimi 10,699

(dieci virgola seicentonovantanove), in base a regolare

delega, verificata dal presidente e allegata al presente

verbale sotto la lettera "C";

- "ICAL 2 S.p.A.", con sede in Roma (RM), proprietaria dei

fabbricati B/5 e C/1, per complessivi millesimi 63,387

(sessantatré virgola trecentottantasette), in base a regolare

delega, verificata dal presidente e allegata al presente

verbale sotto la lettera "D";

"Torre SGR SpA", proprietaria del fabbricato G3, per

millesimi 27,426 (ventisette virgola quattrocentoventisei),

in base a regolare delega, verificata dal presidente e

allegata al presente verbale sotto la lettera "E";

- Arcaini Ugo Enrico, innanzi generalizzato, il quale

dichiara di intervenire per:

- "BRIXIA FIN REAL ESTATE S.R.L.", proprietaria dei

fabbricati A/4 e B/1, per complessivi millesimi 52,681

(cinquantadue virgola seicentottantuno), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "F";

- Nicchiniello Cosimo, nato a Benevento il 19 novembre 1951, il quale dichiara di intervenire per:

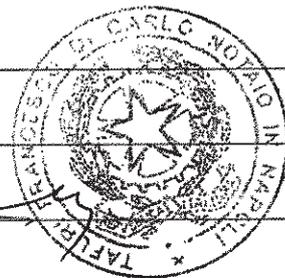
- il "Consiglio Regionale della Campania", utilizzatore del fabbricato F/13, per millesimi 21,441 (ventuno virgola quattrocentoquarantuno), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "G";

- Palmieri Mirta, sopra generalizzata, la quale dichiara di intervenire per:

- "Europa Gestioni Immobiliari S.p.A.", proprietaria del fabbricato F/8, per millesimi 43,925 (quarantatré virgola novecentoventicinque), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "H";

- Vecchioni Sabrina, nata a Roma il 12 dicembre 1966, la quale dichiara di intervenire per:

- "Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Dottori Commercialisti (C.N.P.A.D.C.)", proprietaria del fabbricato G/6, per millesimi 11,465 (undici virgola quattrocentosessantacinque), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "I".



- Russo Stefano, nato a Napoli il 25 maggio 1968, il quale

dichiara di intervenire per:

- "Condominio ICD", proprietario del fabbricato B/3, per

millesimi 10,783 (dieci virgola settecentottantatré), in base

a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al

presente verbale sotto la lettera "L";

- Buongiorno Arch. Alfonso, nato a Napoli il 25 aprile 1974,

il quale dichiara di intervenire per:

- Fondo "Inarcassa Re Comparto 2 - Fondo Comune di

investimento immobiliare di tipo chiuso", con sede in Roma,

proprietario del fabbricato G/4, per millesimi 6,857 (sei

virgola ottocentocinquantesette), in base a regolare delega,

verificata dal presidente e allegata al presente verbale

sotto la lettera "M";

- Molino Anna, sopra generalizzata, la quale dichiara di

intervenire quale Amministratore del "Condominio G7",

proprietario del fabbricato G/7, per millesimi 14,923

(quattordici virgola novecentoventitré);

- Vitale Carmelina, nata a Napoli il 7 febbraio 1976, la

quale dichiara di intervenire quale Amministratore del -

"Condominio Prof. Studi", proprietaria del fabbricato G/1, per

millesimi 52,701 (cinquantadue virgola settecentouno);

- Di Mauro Gustavo, nato a Napoli il 9 ottobre 1970, il quale

dichiara di intervenire per:

"Amministrazione di Condominio Edilres" Isola F3, per

millesimi 11,618 (undici virgola seicentodiciotto), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "N";

- Vagelli Avv.Roberto, nato a Favignana il 5 maggio 1941, il quale dichiara di intervenire nella qualità di Amministratore di:

- "Condominio Fabbricato C/2", per millesimi 19,902 (diciannove virgola novecentodue);

- "Condominio Fabbricato C/5" per millesimi 25,103 (venticinque virgola centotré);

- "Condominio E2" per millesimi 15,731 (quindici virgola settecentotrentuno);

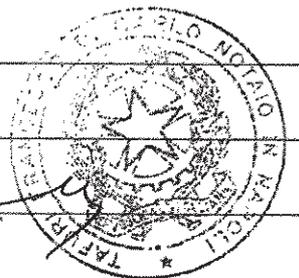
- "Condominio F10" per millesimi 11,589 (undici virgola cinquecentottantanove);

- "Condominio F12" per millesimi 12,638 (dodici virgola seicentotrentotto);

- Ponzo Ing.Francesco, nato a Napoli il 22 febbraio 1951, il quale dichiara di intervenire per:

"CENTRAL SICAF SPA" proprietaria dei fabbricati F5, F6, F7, per complessivi millesimi 87,912 (ottantasette virgola novecentododici), in base a regolare delega verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "O";

- Caputi Dott.Guido, nato a Napoli il 14 marzo 1965, il quale dichiara di intervenire per:



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI NAPOLI "PARTHENOPE" proprietaria

del fabbricato "C/4" per complessivi millesimi 24,772

(ventiquattro virgola settecentosettantadue) in base a

regolare delega verificata dal presidente e allegata al

presente verbale sotto la lettera "P";

- ROMANO Arch. MAURIZIO, nato a Pomigliano d'Arco il 27

febbraio 1969, il quale dichiara di intervenire per:

"PERIMETRO GESTIONE PROPRIETA' IMMOBILIARI S.C.P.A." - "BANCA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA", per il fabbricato "B/4" per

millesimi 9,731 (nove virgola settecentotrentuno) in base a

regolare delega verificata dal presidente e allegata al

presente verbale sotto la lettera "Q";

- FEOLA ANTONIO, nato a Maddaloni il 6 maggio 1968, il quale

dichiara di intervenire per:

"HOTEL INVEST ITALIANA S.R.L." proprietaria del fabbricato

"E/6" per complessivi millesimi 22,116 (ventidue virgola

centosedici) in base a regolare delega verificata dal

presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera

"R".

- PELLONE Geom. ANDREA, nato a Napoli il 6 gennaio 1969, il

quale dichiara di intervenire quale Amministratore della

"AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO FADIM" proprietaria del

fabbricato "E/4" per complessivi millesimi 14,941

(quattordici virgola novecentoquarantuno).

A questo punto l'ingegnere **Guglielmi Giovanni Battista**

provvede ad esaminare la regolarità delle deleghe, ammettendo

in assemblea tutti i presenti che rappresentano

complessivamente millesimi 581,632 (cinquecentottantuno

virgola seicentotrentadue) che rappresentano il quorum

costitutivo sufficiente per deliberare sull'Ordine del Giorno.

Dà, quindi, lettura dell'indicato ordine del giorno e gli

intervenuti dichiarano di essere sufficientemente informati

sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno.

Il Presidente saluta gli intervenuti e dà poi lettura

dell'unico punto posto all'ordine del giorno costituito da

"1) Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2016 e

relativi allegati; preventivo dei costi di gestione

dell'esercizio 2017."

Il Presidente illustra ai presenti il contenuto della

relazione sulla gestione 2016, che al presente verbale si

allega sotto la lettera "S" in un'unica fascicolazione

comprendente il bilancio consuntivo al 31 dicembre 2016, la

nota integrativa al detto bilancio, il prospetto di

comparazione consuntivo 2016/preventivo 2017, il preventivo

anno 2017, il prospetto di riparto conguaglio a consuntivo

2016, il prospetto di riparto preventivo 2017 ed il prospetto

crediti al 31 dicembre 2016.

Il Presidente riferisce all'assemblea che è intervenuto un

provvedimento cautelare notificato il 22 settembre 2017 con

il quale è stata sospesa l'efficacia della delibera di



approvazione del bilancio consuntivo 2015/preventivo 2016, attualmente "sub iudice", già oggetto di reclamo in corso di presentazione.

Prende, quindi, la parola l'Amministrazione del Condominio G/1 in persona dell'Amministratrice Vitale Carmelina la quale rappresenta l'opportunità di sospendere l'approvazione del bilancio in attesa della decisione del Tribunale di Napoli in sede di reclamo.

A questo punto interviene l'Avv. Matteo Maria Fiorentino il quale rappresenta che l'oggetto della impugnazione del bilancio afferisce anche le spese di manutenzione delle aree pubbliche, già escluse dal preventivo 2016 e mai effettuate dal Consorzio. Pertanto, conclude l'Avv.to Fiorentino, che si confida nell'accoglimento del reclamo.

Prende, quindi, la parola l'Avv.to Vagelli Roberto il quale, nella qualità, dichiara di non voler entrare nel merito del provvedimento di sospensiva sopra indicato ma chiede il rispetto da parte dell'assemblea e dei presenti del provvedimento di sospensiva e di rinviare ai tempi successivi al provvedimento del Tribunale e al reclamo la discussione sull'Ordine del giorno di oggi.

L'Avv. Fiorentino precisa che il provvedimento riguarda unicamente il bilancio consuntivo del 2015 e il preventivo del 2016, mentre oggi la votazione riguarda il bilancio consuntivo del 2016 e preventivo 2017.

Riprende la parola l'Avv.Vagelli Roberto il quale deposita e dà lettura in assemblea di copia del provvedimento emesso dal Giudice Istruttore presso il Tribunale di Napoli in data 18 settembre 2017, depositato in Cancelleria in data 22 settembre 2017, che si allega al presente verbale sotto la lettera "T".

Il Presidente sollecita l'assemblea a votare sull'argomento posto all'Ordine del giorno.

Si passa, quindi, alla votazione e l'assemblea del Consorzio con il voto favorevole di Consorziati titolari di millesimi 415,762 (quattrocentoquindici virgola settecentosessantadue);

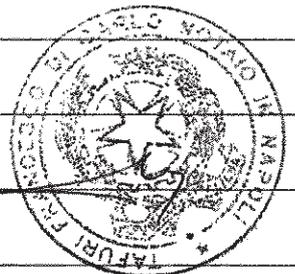
con il voto contrario di Consorziati titolari di millesimi 71,176 (settantuno virgola centosettantasei) e precisamente

"F3", "G1", "G4", e con l'astensione dei Consorziati di millesimi 94,694 (novantaquattro virgola seicentonovantaquattro) e precisamente "B/4", "C/2", "C/5",

"E2", "F10", "F12", con precisazione che l'Avv.Vagelli, come intervenuto, ha dichiarato di astenersi in quanto non intenzionato a votare a seguito di un provvedimento del Tribunale di Napoli a cui tutti si sarebbero dovuti uniformare.

DELIBERA

- di approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 e relativi allegati nonchè preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2017.



Non essendovi altro da deliberare e nessun altro prendendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la seduta, essendo le ore 13,29 (tredici e minuti ventinove).

Il comparente dispensa me notaio dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici e da me Notaio completato a mano su tre fogli per pagine undici e fin qui della presente e ne ho dato lettura al costituito che lo ha approvato e con me Notaio sottoscritto, essendo le ore 13,43 (tredici e minuti quarantatre)

F.to Giovanni Battista Guglielmi

F.to Francesco Tafuri Notaio (sigillo)

Allegato "T" al mio atto del 27 settembre 2017 Rep 7502 Racc. 4875

Il Giudice Istruttore

nel giudizio iscritto al n.10761/2017 R.G.;
sciogliendo la riserva di cui al verbale dell'udienza in data 14.9.2017;
considerato che il procuratore degli attori ha chiesto la sospensione della
delibera adottata in data 23.6.2016 dall'assemblea del Consorzio
GE,SE,CE,DI., impugnata con l'atto di citazione;
premesso che:

Il secondo comma dell'art. 2606 c.c. si limita a prevedere che le
deliberazioni che non sono prese in conformità alle disposizioni di questo
articolo o a quelle del contratto di consorzio possono essere impugate
davanti all'autorità giudiziaria entro trenta giorni decorrenti, per i
consorziati assenti, dalla comunicazione della decisione ovvero, se si
tratta di deliberazione soggetta ad iscrizione, dalla data di questa. La
disposizione ora richiamata, al contrario delle norme in materia di società
(art. 2378 terzo e quarto comma c.c.) ovvero di associazioni (art. 23 terzo
c.c.), non prevede un rimedio cautelare tipico volto alla sospensione delle
deliberazioni asseritamente illegittime, con la conseguenza che, proprio in
ragione dell'assenza di tale regolamentazione, appare corretto fare ricorso
alla procedura di cui all'art. 700 c.p.c.: infatti, corrisponde ad un principio
generale dell'ordinamento che, non potendo restare una situazione
giuridica del tutto priva di tutela cautelare, in mancanza di una disciplina
espressa del procedimento cautelare deve ritenersi applicabile la tutela
apprestata dall'art. 700 c.p.c., correttamente definita come norma di
chiusura del sistema (Trib. Roma 30.4.2015; Trib. Roma 6.7.2015);
nella specie l'istanza di sospensione dell'efficacia della delibera
impugnata è quindi ammissibile, quale rimedio cautelare residuo, invocato
in corso di causa;
nel merito, sulla base delle circostanze di fatto e di diritto esposte, ed in
particolare alla luce delle pronunce emesse dal Giudice Amministrativo,



Antonio Petrosillo

appalono sussistere i presupposti e le condizioni per concedere l'invocata misura cautelare della sospensione della delibera assembleare impugnata;
devono essere concessi alle parti i termini richiesti ex art. 183, sesto comma, cpc.

P.Q.M.

sospende l'efficacia della delibera adottata in data 23.6.2016 dall'assemblea del Consorzio GE.SE.CE.DI.;

concede alle parti i termini di cui all'art. 183, sesto comma, cpc.;

fissa per l'ulteriore proseguo l'udienza del 25-1-2018, ore 9.30

Si comunicò.

Napoli, 18-9-2017

U.G.I.

