



Dott. FRANCESCO TAFURI
NOTAIO IN NAPOLI

Repertorio n.8824

Raccolta n.5716

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno diciotto (18) del mese di settembre in Napoli nel mio studio alle ore 12,32 (dodici e minuti trentadue)

**REGISTRATO A
NAPOLI 1**

Innanzi a me Dott. FRANCESCO TAFURI, Notaio in Napoli, iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con lo studio alla Piazza Nicola Amore n.14, è presente:

IL 24 SETTEMBRE 2018

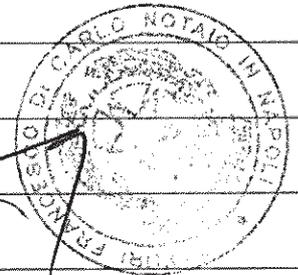
AL N° 18272

SERIE 1T

- **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**, 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, sopralzo ovest, Centro Direzionale di Napoli, assemblea qui riunita nel mio studio alla Piazza Nicola Amore nro 14, alle ore 12,32 (dodici e minuti trentadue) di questo giorno per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

3) **Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2017 e**

relativi allegati; preventivo dei costi di gestione

dell'esercizio 2018.

4) Nomina dei componenti del Consiglio Direttivo per il triennio 2018-2021.

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 494.521,68 (quattrocentonovantaquattromilacinquecentoventuno virgola sessantotto) al 31 dicembre 2017, 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 14 settembre 2018 alle ore 16,00 (sedici e minuti zero zero) 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:

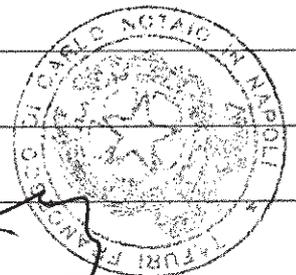
- **Guglielmi Giovanni Battista**, Presidente del Consiglio Direttivo;

- **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 40, membro del Consiglio Direttivo;

- **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";

- **"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 "C";

"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 "D";

"Profim SpA", con sede in Roma, proprietaria del fabbricato

A/6 per millesimi **27,144** (ventisette virgola

centoquarantaquattro) in base a regolare delega, verificata

dal presidente e allegata al presente verbale sotto la

lettera "E";

"Fabrica Immobiliare S.G.R. S.p.A.", con sede in Roma,

proprietaria del fabbricato G/4 per millesimi 6,857 (sei virgola ottocotocinquantesette) in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "F";

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

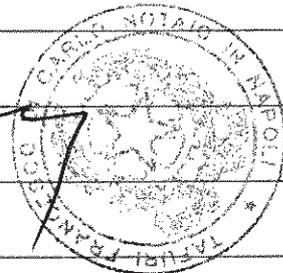
- **"ERIXIA ART S.R.L."** Società con unico socio, con sede in **Brescia**, proprietaria dei fabbricati **A/4** e **B/1**, per complessivi millesimi 52,681 (cinquantadue virgola seicentottantuno), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "G";

- **Geom. Rosato Giuseppe**, nato a Marcianise il 4 agosto 1959, 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 "H";

- **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 "I";

- 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 "L";

- 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 "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);

- del "Condominio E7", proprietario del fabbricato E/7, per

millesimi 21,578 (ventuno virgola cinquecentosettantotto);

- del "Condominio E5", proprietario del fabbricato E/5, per

millesimi 17,095 (diciassette virgola zero novantacinque) in

base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata

al presente verbale sotto la lettera "N";

- 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 "O";

- 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);

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

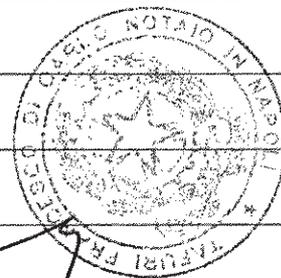
quale dichiara di intervenire quale Amministratore del

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

millesimi 52,701 (cinquantadue virgola settecentouno);

- Ponzo Inq.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

novacentododici), in base a regolare delega verificata dal

presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera

"P";

- 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 "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);

- Avv. Errico Eduardo Chiusolo, nato a Benevento il 7 gennaio

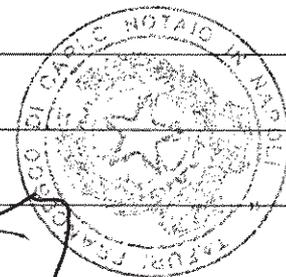
1967, il quale di intervenire per il "Condominio Torre Giulia" Fabbricato C9/A, per complessivi millesimi 12,894 (dodici virgola ottocentonovantaquattro) in base a regolare delega verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "S";

- **Dott. Romano Cristiano**, nato a San Giorgio a Cremano (napoli) il 4 febbraio 1989, il quale dichiara di intervenire:
- per il "Condominio Fabbricato Isola F/4, per complessivi millesimi 19,385 (diciannove virgola trecentottantacinque) in base a regolare delega verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "T";

- per il "Condominio A/7" per complessivi millesimi 17,810 (diciassette virgola ottocentodieci) in base a regolare delega verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "U";

- **Avv. Catia Quintieri**, nata a Cetraro (Cosenza) il 20 novembre 1977, la quale dichiara di intervenire per il "Condominio B/8", per complessivi millesimi 10,699 (dieci virgola seicentonovantanove) in base a regolare delega verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "V";

- **Scarano Roberto**, nato a Torre del Greco il 19 settembre 1973, il quale dichiara di intervenire quale Amministratore del Fabbricato E/3 denominato Torre Avalon, per complessivi millesimi 25,258 (venticinque virgola duecentocinquantotto);



- D'Urso Emilia, nata a Napoli l'11 dicembre 1972, la quale

dichiara di intervenire quale Amministratore del Fabbricato

F/11 per complessivi millesimi 12,640 (dodici virgola seicentoquaranta);

- Valente Dott. Pietrangelo, nato a Napoli il 22 maggio 1959,

il quale dichiara di intervenire quale Amministratore del

Fabbricato E/1 per complessivi millesimi 17,303 (diciassette virgola trecentotré).

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 743,008 (settecentoquarantatré

virgola zero zero otto) 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.

A questo punto chiede di prendere la parola il dott. Scarano

Roberto, quale Amministratore del Condominio E/3 detto Torre

Avalon, il quale dichiara che non avendo ricevuto in tempo

utile l'avviso di convocazione della odierna assise è stato

impossibilitato a sottoporre anzitempo l'indicato ordine del

giorno all'assemblea del proprio condominio al fine di

ricevere istruzioni in merito; pertanto è costretto ad

astenersi sul qualsivoglia capo posto all'ordine del giorno.

Il Presidente dichiara che quanto sopra è stato determinato da un disguido di ordine postale.

Il Presidente saluta gli intervenuti e dà poi lettura del primo punto posto all'ordine del giorno costituito da:

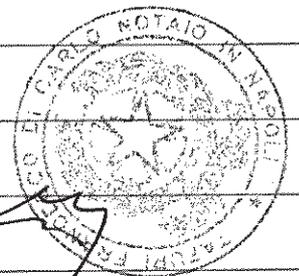
"3) Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2017 e relativi allegati; preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2018."

Il Presidente illustra ai presenti il contenuto della relazione sulla gestione 2017, che al presente verbale si allega sotto la lettera "Z" in un'unica fascicolazione comprendente il bilancio consuntivo al 31 dicembre 2017, la nota integrativa al detto bilancio, il prospetto di comparazione consuntivo 2017/preventivo 2018, il preventivo anno 2018, il prospetto di riparto congruaggio a consuntivo 2017, il prospetto di riparto preventivo 2018 ed il prospetto crediti al 31 dicembre 2017.

Il Presidente illustra i punti salienti sulla gestione e sugli aspetti economici del Consorzio soffermandosi in particolare sulle manutenzioni, il contenzioso in atto e i fatti salienti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Il Presidente invita i consorziati ad esprimere eventuali osservazioni su quanto sopra.

Prende, quindi, la parola il dott. Scarano Roberto quale Amministratore del Condominio E/3 detto Torre Avalon, il quale dichiara che si sottopone all'attenzione della odierna



assemblea l'approvazione del consuntivo 2017 con relativo preventivo 2018 quasi al termine dell'anno solare; orbene, vengono indicate alcune voci del preventivo 2018, ovvero quelle delle indennità per i consiglieri pari ad Euro 29.000,00 (ventinovemila virgola zero zero) maggiori rispetto a quelle del preventivo 2017 e consuntivo analogo. Infine, alla luce dell'avanzo di gestione sottolineato dal Presidente del Consorzio dove ha rappresentato che il consuntivo 2017 rispetto al preventivo 2017 si sia chiuso con un "delta" a favore della compagine consortile pari a "meno 136.869,89 (centotrentaseimilaottocentosessantannove virgola ottantanove)" ragion per cui il preventivo 2018 che si chiede di approvare dovrebbe essere riparametrato a quanto speso al 2017.

Chiede la parola il dott.Valente Pietrangelo, nella qualità di Amministratore del Condominio E/1" il quale dà lettura della "dichiarazione di voto del condominio" che si allega al presente verbale sotto la lettera "w"

Prende la parola il dott.Melissa Antonio, consulente fiscale del Consorzio il quale precisa che l'importo del credito iscritto in bilancio nei confronti del Comune di Napoli fa riferimento alla somma di tutti gli oneri sostenuti nell'arco della vita del Consorzio per attività sulle aree pubbliche e sostenute nel tempo dai vari consorziati; la somma è stata appostata in bilancio e controbilanciata da un fondo di

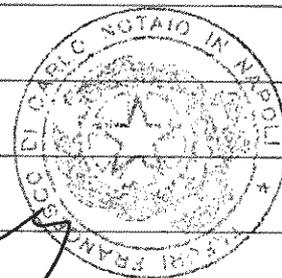
importo allo scopo di rappresentare civilisticamente la situazione reale patrimoniale del Consorzio. Tiene a precisare che trattasi di una somma esposta in bilancio nel rispetto dei principi di prudenza e veridicità e che l'incasso della indicata somma è subordinato all'esito del contenzioso giudiziario con il Comune di Napoli, precisando che di detta somma circa l'importo di circa Euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila virgola zero zero) è stato accertato da una CTU disposta nella vertenza, quali oneri sostenuti fino all'anno 2005.

Aggiunge il Presidente che qualsiasi somma venisse ottenuta nel giudizio sarà restituita ai consorziati aventi diritto.

Peraltro rappresenta che nn risulta che il Comune di Napoli abbia iscritto al bilancio il debito riferito ai servizi prestati dal Consorzio a tutto l'ano 2015.

Il Presidente precisa che la voce "indennità per Consiglieri" non comprende solo il gettone di presenza, esclusivo compenso dei Consiglieri, ma include anche una consulenza tecnico-legale affidata ad un Consigliere soltanto.

Prende, quindi, la parola l'Avv. Errico Eduardo Chiusolo per il Condominio Torre Giulia, il quale esprime il proprio dissenso rispetto al bilancio, in particolare alle voci di "spesa" riferite a pulizia "aree private" e "oneri ed amministrazione in quanto i residenti sono marginalmente interessati dalle attività del Consorzio, non godono di



alcuna pulizia per le aree private e soffronto l'ulteriore addebito di Euro 750,00 (settecentocinquanta virgola zero zero) per oneri di gestione e costi di funzionamento del Consorzio. Alla luce della avvenuta acquisizione delle aree pubbliche o comuni da parte del Comune di Napoli si invita il Consorzio ed il Consiglio Direttivo a limitare la propria attività alla vigilanza del comprensorio e alle attività strettamente necessarie sino alla data di scadenza tenendo ben presente che le richieste di tali associati non possono economicamente gravare sulla intera platea. A tal fine segnala che in ragione dell'attuale coesistenza di aree private ed aree di utilizzo comune non a tutti i fabbricati si è in presenza di un "super condominio" che andrebbe costituito con la nomina dei rappresentanti per ogni Torre, con una nuova ripartizione tabellare che tenga conto del fatto che, come dinanzi accennato, le aree "comuni" sono già in capo all'Ente Comunale quelle aree quali vialetti o aree di collegamento o sono pertinenziali ai singoli fabbricati o sono comuni solo ad alcuni degli stessi, per cui appare singolarmente sbilanciato l'onere di contribuzione imposto secondo le tabelle allegate al bilancio. Si oppone, inoltre, a qualsiasi incremento di costi se non riferibili, anche in prospettiva, a servizi effettivamente prestati.

Il Presidente, al riguardo, precisa che non esistono "proprietà comuni" al difuori delle aree pubbliche e delle

aree private che sono bene delimitate, il che non rende possibile la costituzione di un "Supercondominio" in mancanza dei requisiti di legge.

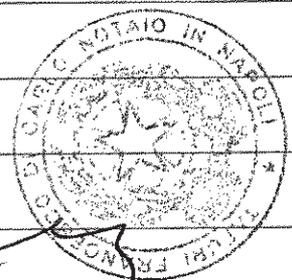
Chiede, quindi, di prendere la parola Russo Gerardo in rappresentanza della "GIEC S.R.L.", Amministratrice del Condominio Profstudi G/1, il quale propone, in relazione alle problematiche illustrate dagli altri amministratori ed alle altre criticità un incontro al fine di potenziare la sinergia comune, coordinato dall'Avv. Molino Anna, la quale si dichiara ben disponibile al riguardo, nonchè a fissare a breve un primo incontro con tutti gli amministratori presso la sede del Consorzio.

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 582,647 (cinquecentottantadue virgola seicentoquarantasette), con il voto contrario di Consorziati titolari di millesimi 41,815 (quarantuno virgola ottocentoquindici) e precisamente "Torre Giulia", "E/1", "F/3" e con l'astensione dei Consorziati di millesimi 118,546 (centodiciotto virgola cinquecentoquarantasei) e precisamente "C/2", "E/3", "E/4", "E/7", "F/10", "F/11", "F/12" .

DELIBERA

- di approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 e



relativi allegati nonché preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2018.

Si passa, quindi, alla trattazione del secondo punto all'Ordine del Giorno:

"4) Nomina dei componenti del Consiglio Direttivo per il triennio 2018-2021."

Il Presidente fa presente all'assemblea di votare la lista presentata da alcuni consorziati.

Al riguardo l'Avv. Fiorentino, per la "Ical 2" propone la conferma dei Consiglieri uscenti con la sostituzione dell'Avv. Cantore al posto del Consigliere Biribin, dimissionario, e non dell'Arch. Palmieri che è ha fatto presentato la propria indisponibilità per motivi di lavoro.

La lista risulta così costituita:

-Ing. Arcaini;

-Avv. Nunè;

-dott. Orlando;

-Avv. Molino;

-Ing. Guglielmi;

tutti già identificati in questo atto nonché l'Avv. Cantore Luca, nato a Napoli il 1 luglio 1979 e residente in Roma al Viale Liegi nro 7 e per la carica in Milano alla Via Amedei nro 8.

L'Avv. Vagelli sottopone per la "Faro srl" la disponibilità dell'Avv. Itrace Vincenzo, nato a Napoli il 23 novembre 1971, a

ricoprire la carica di Consigliere per il triennio 2018/2021.

Il Presidente invita a limitare a sei il numero dei Consiglieri, quindi, invita i consorziati a votare sulla lista originariamente presentata di sei Consiglieri.

Prende, quindi, la parola l'Avv. Errico Eduardo Chiusolo per il condominio Torre Giulia, scala A, il quale fa rilevare che il Consorzio è in scadenza e, pertanto, sono imminenti i termini di cessazione delle attività consortili per cui propone una "prorogatio" alle medesime condizioni economiche senza alcuna nuova nomina o variazione.

Si associano il geom. Rosato per il Consiglio Regionale della Campania e il dott. Scarano per la Torre Avalon E/3, e il dott. Valente per il Condominio "E/1".

Prende la parola l'Avv. Vagelli il quale pubblicamente ringrazia l'Avv. Molino per la dedizione al lavoro svolto; Romano Cristiano, per i fabbricati A/7 e F/4, si associa a quanto sopra.

Si passa, quindi, alla votazione e l'assemblea del Consorzio con il voto favorevole di Consorziati titolari di millesimi 616,214 (seicentosedici virgola duecentoquattordici), con il voto contrario di Consorziati titolari di millesimi 41,815 (quarantuno virgola ottocentoquindici) e precisamente "Torre Giulia", "E/1", "F/3" e con l'astensione dei Consorziati di millesimi 84,979 (ottantaquattro virgola novecentosettantanove) e precisamente "B/8", "C/2",



"E/3", "E/4", "F/10", "F/11", "F/12"

DELIBERA

- di nominare componenti del Consiglio Direttivo per il triennio 2018/2021 i signori:

- Arcaini Ing.Ugo Enrico, sopra generalizzato;

- Nunè Avv.Giancarlo, sopra generalizzato;

- Orlando Dott.Antonio, sopra generalizzato;

- Molino Avv.Anna, sopra generalizzato;

- Guglielmi Ing.Giovanni Battista, sopra generalizzato;

- Cantore Avv.Luca, sopra generalizzato.

Non essendovi altro da deliberare e nessun altro prendendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la seduta, essendo le ore 15,09 (quindici e minuti zero nove), ringraziando sempre tutti gli intervenuti.

Il componente 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 cinque fogli per pagine diciotto e fin qui della presente e ne ho dato lettura al costituito che lo ha approvato e con me Notaio sottoscritto, essendo le ore 15,27 (quindici e minuti ventisette)

F.to Giovanni Battista Guglielmi

F.to Francesco Tafuri Notaio (sigillo)

Allegato W al mio atto del 18 settembre 2018 Rp 8824 Rocc 5716

Dichiarazione di voto Condominio E/1

A seguito dell'ormai famosa sentenza del Consiglio di Stato che ha fatto chiarezza sulle competenze del GE.SE.CE.DI., a quest'ultimo venivano lasciate quali mansioni solo la vigilanza e la pulizia delle aree pertinenziali dei fabbricati.

Nonostante la riduzione delle mansioni, i costi dei consorziati per il pagamento dei servizi non si sono ridotti proporzionalmente.

Gli elevati costi sostenuti da questi ultimi, infatti, non corrispondono alla qualità dei servizi ottenuti.

Ancora oggi, come del resto anche in passato, risulta assolutamente lampante come il consorzio non fornisca adeguate controprestazioni a fronte delle esose richieste economiche.

In particolare, in merito al servizio di pulizia delle aree pertinenziali dei fabbricati vi è da dire che la stesso, se effettuato, non raggiunge mai lo scopo desiderato. Il condominio Is. E/1, come del resto tutti gli altri fabbricati, si vedono costretti sempre ad aggiungere un ulteriore costo, rivolgendosi a ditte di pulizia private, per poter rendere le aree pertinenziali dei fabbricati, almeno presentabili. Quindi, risulta evidente che per ottenere il servizio profumatamente pagato al Consorzio, i consorziati si vedono costretti o a duplicare la spesa, o a provvedere in prima persona alla pulizia. In entrambi i casi, è chiaro che tale situazione è divenuta ormai insostenibile. D'altronde, dalla semplice lettura dell'ultimo bilancio del consorzio, nella nota integrativa, si legge che gli addetti a tale servizio sono solo quattro. Tale organico, evidentemente, risulta non sufficiente per l'espletamento delle mansioni affidate.

Venendo al servizio di sorveglianza, la situazione, se è possibile, è ancora peggiore.

I proprietari, ed anche tutti coloro che frequentano il centro direzionale, convivono ormai da anni con una sensazione di degrado ed insicurezza. La presenza di numerosissimi senza tetto e mendicanti - nulla contro di loro - rendono la zona degradata a tal punto che tale situazione incide persino sui prezzi degli immobili sia nelle vendite sia negli affitti.

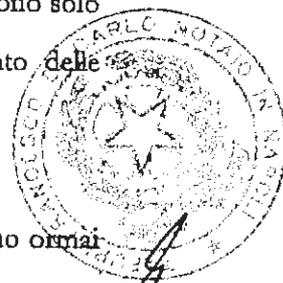
La sensazione - anzi, la certezza - dei consorziati è quella di pagare servizi non resi.

Si chiedono pertanto delucidazioni in merito.

In aggiunta a tutto quanto appena dedotto, bisogna mettere in evidenza ulteriori aspetti riscontrati dalla lettura del bilancio.



[Handwritten signature]



Da una indagine molto sommaria sul bilancio proposto dall'organo gestorio, si evincono alcune voci di bilancio su cui bisognerebbe porre l'attenzione.

Soprattutto per quanto riguarda le svalutazioni apportate in bilancio, una fra tutte colpisce: a pag. 13 del bilancio, nella sezione crediti verso altri al 31.12.2017 si nota un inquietante posta: risultano crediti verso il Comune di Napoli per € 11.372.910,00 completamente svalutati.

Sembrirebbe che la ragione di tale svalutazione sia una non meglio chiarita irrecuperabilità di tale enorme posta creditoria.

Sul punto, viene spontaneo chiedersi come mai nel corso degli anni l'amministrazione consortile abbia potuto accumulare un così ingente credito senza porsi alcun problema in merito all'effettiva recuperabilità dello stesso. E d'altronde, la svalutazione di un credito pari ad € 11.372.910,00, pone seri dubbi sull'operato dell'organo gestorio, che non pare esente da profili di responsabilità, che sarebbe doveroso che l'organo di controllo approfondisse.

Si ritiene che una corretta gestione del Consorzio non dovrebbe portare ad esporre una svalutazione di così elevata entità. Soprattutto, tale svalutazione, sottraendo massa attiva al Consorzio, ricade a cascata sulle tasche dei consorziati che, per far fronte alla mancanza di liquidità del consorzio, sono costretti a pagare profumatamente per servizi che, come detto innanzi, sono talmente carenti al punto che sembrano inesistenti.

Per tutti i motivi sopra dedotti, si esprime voto contrario rispetto all'approvazione del bilancio proposto dall'organo gestorio e si invitano tutti i competenti Organi a verificare eventuali responsabilità dei soggetti che abbiano concorso, a qualunque titolo, a determinare l'attuale insostenibile situazione del Consorzio GeGE.sSEe.CE.DI., relazionando opportunamente tutti i consorziati.

Si chiede di allegare agli atti la presente dichiarazione di voto del Condominio E/1.

Napoli 17.09.2018.

Carlo *De Rosa* *Carrolli*

