

Repertorio N. 141960

Raccolta N. 41390

VERBALE DI ASSEMBLEA DI CONSORZIO
REPUBBLICA ITALIANA

AGENZIA DELLE ENTRATE
NAPOLI 1

L'anno duemilaventuno, il giorno venti del mese di ottobre in Napoli alla Via Domenico Aulisio Centro Direzionale - Isola E6, presso l'Holiday Inn, alle ore undici e quaranta.

Registrato il 17/11/2021

n. 47792 /1T

euro 356,00

A richiesta del signor Guglielmi Giovanni Battista, nato a Roma l'11 febbraio 1944, in qualità di Presidente del Consiglio Direttivo del Consorzio denominato "GESTIONE SERVIZI CENTRO DIREZIONALE - GE.SE.CE.DI.", con sede in Napoli alla Via Giovanni Porzio n.ro 4, Sopralzo Ovest - C.D. Napoli, fondo consortile versato per euro 495.376,10, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 94041090633, domiciliato per la carica presso la sede consortile.

Depositato al Registro Imprese di Napoli

in data 11/11/2021

al n.ro 248722/2021

Io dott. NICOLA CAPUANO Notaio residente in Napoli con studio alla via Depretis n.ro 5, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola sono intervenuto per assistere, redigendone verbale, all'assemblea del predetto Consorzio convocata per oggi in questo luogo ed ora in seconda convocazione per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2020 e relativi allegati; preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2021;

2. Nomina dei componenti del Consiglio Direttivo per il triennio 2021-2024.

In questo luogo è intervenuto il signor Guglielmi Giovanni Battista, nella predetta qualità, della cui identità personale io Notaio sono certo.

Su designazione unanime degli intervenuti assume la presidenza dell'odierna adunanza il Presidente del Consiglio Direttivo signor Guglielmi Giovanni Battista, il quale

constatato

- che sono presenti di persona e per delega n.ro 35 (trentacinque) Consorziati e precisamente:

Fiorentino avv. Matteo Maria, nato a Reggio Calabria il 14 settembre 1946, il quale dichiara di intervenire per:

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

- "ICAL 2 SPA", proprietaria dei fabbricati B/5 e C/1, per complessivi millesimi 63,387 (sessantatré virgola trecentottantasette);

- "TORRE SGR SPA", proprietaria del fabbricato G/3, per millesimi 27,426 (ventisette virgola quattrocentoventisei);

- "CENTRAL SICAF SPA", proprietaria dei fabbricati F5, F6, F7, per complessivi millesimi 87,912 (ottantasette virgola novecentododici);

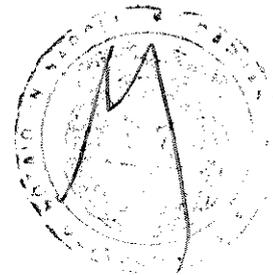
- "PROFIM SPA", proprietaria del fabbricato A/6, per millesimi 27,144 (ventisette virgola centoquarantaquattro);

- "Amministrazione Condominio E5", per millesimi 17,095 (diciassette virgola zero novantacinque);

Vagelli avv. Roberto, nato a Favignana (TP) 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 FUTURA", isola E/2, per millesimi 15,731 (quindici virgola settecentotrentuno);

- "Condominio EDILFORUM", isola F/10, per millesimi 11,589 (undici virgola cinquecentottantanove);

- "Condominio UNIGEST", isola F/12, per millesimi 12,638 (dodici virgola seicentotrentotto);

Businaro ing. Silvano, nato a San Pietro Viminario (PD) il 16 marzo 1953, il quale dichiara di intervenire per:

- "BRIXIA ART SRL", proprietaria dei fabbricati A/4 e B/1, per complessivi millesimi 52,681 (cinquantadue virgola seicentottantuno);

Russo Francesco, nato a Napoli il 30 gennaio 1965, il quale dichiara di intervenire per:

- "Amministrazione Condominio ICD", isola B/3, per millesimi 10,783 (dieci virgola settecentottantatré);

Antonio Feola, nato a Maddaloni (CE) il 6 maggio 1968, il quale dichiara di intervenire per:

- "HOTEL INVEST REAL ESTATE SRL", proprietaria del fabbricato E/6, per millesimi 22,116 (ventidue virgola centosedici);

Renzi ing. Massimiliano, nato a Roma il 7 febbraio 1974, il 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);

Molino avv. Anna, nata a Napoli il 4 febbraio 1969, la quale dichiara di intervenire:

- quale Amministratore "Condominio G7", per millesimi 14,923 (quattordici virgola novecentoventitré);

- quale Amministratore "Condominio E7", per millesimi 21,578 (ventuno virgola cinquecentosettantotto);

per:

- "Amministrazione Condominio COGECOUNO", isola A/2, per millesimi 10,652 (dieci virgola seicentocinquantadue);

- "Amministrazione Condominio "B/8", per millesimi 10,699 (dieci virgola seicentonovantanove);

- "Amministrazione Condominio "TORRE GIUSEPPINA scala A", isola, B6/A, per millesimi 12,977 (dodici virgola novecentosettantasette);

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

Cappadona arch. Dorotea, nata a Librizzi (ME) il 12 luglio 1966, la quale dichiara di intervenire per:

- "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA", proprietaria del fabbricato B/4, per millesimi 9,731 (nove virgola settecentotrentuno);

Vitale Carmelina, nata a Napoli il 7 febbraio 1976, la quale dichiara di intervenire nella qualità di Amministratore di:

- "Condominio PROF STUDI", isola G/1, per millesimi 52,701 (cinquantadue virgola settecentouno);

Quintieri avv. Catia, nata a Cetraro (CS) il 20 novembre 1977, la quale dichiara di intervenire per:

- "Amministrazione Condominio A/7", per complessivi millesimi 17,810 (diciassette virgola ottocentodieci);

avv. Nunè Giancarlo - Consigliere;

dott. Orlando Antonio - Consigliere;

- che è altresì presente con il consenso dei Consorziati l'avv. Cimadomo Bruno legale del Consorzio;

- che la presente 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 acquisiti agli atti del Consorzio.

- che tutti gli intervenuti si dichiarano sufficientemente informati sugli argomenti posti all'ordine del giorno e nessuno si è opposto alla trattazione degli stessi

dichiara

validamente costituita la presente assemblea, legittimata a discutere e deliberare sul trascritto ordine del giorno.

Sul primo argomento posto all'ordine del giorno prende la parola il Presidente, il quale illustra ai presenti il contenuto della relazione sulla gestione 2020 che al presente verbale si allega sotto la lettera "A" in un'unica fascicolazione comprendente il bilancio consuntivo al 31 dicembre 2020, la nota integrativa al detto bilancio, il preventivo anno 2021, il prospetto di riparto congruaggio a consuntivo 2020, il prospetto di riparto preventivo 2021 ed il prospetto crediti e debiti verso consorziati al 31 dicembre 2020.

A questo punto il Presidente mi chiede di allegare le dichiarazioni di voto del Condominio PROF STUDI isola G/1 e del Condominio isola E/1, dichiarazioni che, lette all'assemblea, si allegano al presente verbale rispettivamente sotto le lettere "B" e "C".

A questo punto viene data la parola al delegato di FABRICA IMMOBILIARE SGR Spa, sig. Senes Adriano, il quale chiede che, per le pratiche legali e i diversi contratti in genere che si andranno a stipulare, è opportuno diversificare gli incarichi chiedendo più preventivi.

Viene data la parola al dott. Sergio De Matthaëis, il quale per conto del Condominio EDILRES, chiede una maggiore attenzione nella cura della manutenzione della pavimentazione delle aree.

Prende la parola la rappresentante del Condominio TORRE ALESSANDRO, signora Scognamiglio Carmela, la quale chiede una maggiore attenzione sul servizio di guardiania soprattutto visiva, e fa presente che l'esigenza delle "torri abitative" sono diverse da quelle degli "uffici", ritenendo, pertanto, necessario investire ed incentivare il servizio di video sorveglianza e guardiania. Il Presidente risponde che sarà senz'altro implementato il servizio di sorveglianza e pattugliamento.

Prende la parola la signora Feroce Raffaella per conto del condominio TORRE GIULIA, e fa presente che esiste il grande problema delle rapine e della sicurezza in quanto le telecamere non funzionano; pone quindi all'attenzione il problema della loro manutenzione. Inoltre, la stessa lamenta che le panchine sono dormitorio di extracomunitari, vi è degrado igienico e sosta selvaggia di mezzi di pulizia e manutenzione, oltre al parcheggio continuo di automobili non autorizzate.

Il Presidente fa presente che gran parte dei disservizi riguardano le aree pubbliche ed in ogni caso prende atto delle richieste ed assicura un incremento dei controlli notturni e della videosorveglianza nel perimetro delle torri abi-



tative.

Prende la parola l'avv. Vagelli per conto dei Condominii E/2, C/2, C/5, F/10 ed F/12 il quale rilascia la seguente dichiarazione:

"in relazione alla notizia fornita in assemblea sia dal Presidente che da alcuni Consorziati relativa ad un giudizio in corso presso il Tribunale, avente ad oggetto la richiesta di nullità della delibera che ha approvato la proroga del Consorzio fino al 2025, ritenuta la necessità e il dovere che gli atti, almeno succinti, del giudizio vengano portati a conoscenza dei Consorziati tutti, ritenuto anche l'obbligo di comunicare tempestivamente atti legali in ipotesi che l'Ente sia convenuto ed anche per gli assenti, propone di rinviare, seppur a breve, la presente riunione con altra che contenga, seppur in termini succinti, gli atti di causa. Il Presidente dichiara di non essere d'accordo con la posizione espressa dall'avv. Vagelli, in quanto il Consorzio ha portato avanti centinaia di cause e c'è convinzione che la causa andrà a buon fine. In ogni caso gli atti della causa sono a disposizione per visione presso gli uffici del Consorzio.

A questo punto il Presidente dà la parola all'avv. Cimadomo Bruno, al quale chiede di esporre brevemente lo stato della causa in questione.

L'avv. Cimadomo riferisce che la delibera di proroga del Consorzio è stata approvata con una larga maggioranza e sottolinea che sul piano giuridico esiste piena convinzione della legittimità del Consorzio e di quanto dallo stesso posto in essere; del resto la delibera di proroga non andava neanche assunta con una maggioranza particolarmente qualificata in quanto lo Statuto del Consorzio prevede che la durata possa essere prorogata per il tempo necessario per il compimento della sua attività; pertanto per la proroga è sufficiente la maggioranza di un terzo dei Consorziati.

L'avv. Vagelli prende atto che l'avv. Cimadomo ha esposto lo stato del contenzioso e ringrazia e dichiara di voler ritirare la proposta precedentemente fatta, precisando che la richiesta era provocatoria al fine di indurre ai chiarimenti fatti seppur tardivamente. A questo punto, alle ore 13,27 la signora Carmela Scognamiglio abbandona l'assemblea per motivi personali depositando la sua dichiarazione di voto nel documento consegnato al Presidente e che letto all'assemblea si allega al presente atto sotto la lettera "D".

A questo punto prende la parola il dott. Scarano Roberto in qualità di amministratore del Condominio Fabbricato E/3, il quale si complimenta con il Consiglio Direttivo per i risultati ottenuti, soprattutto in merito all'attività di recupero crediti, e richiede una maggiore attenzione alle voci di spesa contenute nel capitolo "A3. Amministrazione" del bilancio reputandole eccessivamente onerose. In particolare, in merito alle spese per consulenza ed assistenza legale, reitera la richiesta già contenuta nel verbale di assemblea del 18/09/2019 e che qui si riporta:

"una relazione dettagliata dei professionisti che hanno prestato la loro attività di cui alle voci evidenziate pocanzi, specificando il professionista per ogni attività, l'oggetto del mandato e l'esito delle controversie, ivi compreso il compenso per ogni attività professionale svolta."

Si passa quindi, alla votazione dell'argomento posto all'ordine del giorno ed il Presidente dà atto che l'assemblea del Consorzio:

- con l'astensione dei Condominii G/1 ed F/3, (quest'ultimo a mezzo del suo delegato, dichiara di astenersi in attesa che il Consorzio provveda alla sistemazione degli spazi esterni);

- con il voto contrario del Condominio E/1 e con il voto favorevole degli altri Consorziati, rappresentanti 650,696 (seicentocinquanta virgola seicentovantasei) millesimi

Delibera

- di approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e relativi allegati nonché il bilancio preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2021.

A questo punto viene posto in discussione il secondo argomento posto all'ordine del giorno.

Prende la parola l'avv. Fiorentino Matteo Maria, il quale propone all'assemblea che il nuovo Consiglio Direttivo sia così composto:

ing. Guglielmi Giovanni Battista, avv. Cantore Luca, avv. Molino Anna, avv. Nunè Giancarlo e dott. Orlando Antonio.

Si passa, quindi, alla votazione dell'argomento posto all'ordine del giorno ed il Presidente dà atto che l'assemblea del Consorzio, dopo aver ratificato l'operato dei Consiglieri uscenti dalla nomina fino ad oggi:

- con l'astensione dei Condominii E/3, F/13, G/2, G/6 e G/1 (quest'ultimo si astiene dando tuttavia fiducia all'avv. Molino Anna);

- con il voto contrario del Condominio E/1 e con il voto favorevole degli altri Consorziati, rappresentanti 592,784 (cinquecentonovantadue virgola settecentottantaquattro millesimi), approva la proposta dell'avv. Fiorentino e

Delibera

- di nominare quali nuovi componenti del Consiglio Direttivo per il triennio 2021 - 2024 i signori:

ing. Guglielmi Giovanni Battista, nato a Roma l'11 febbraio 1944 e residente in Roma alla via Cassia n.ro 531, C.F.GGL GNN 44B11 H501U - Consigliere;

avv. Cantore Luca, nato a Napoli l'1 luglio 1979 e domiciliato in Roma al viale Liegi n.ro 7, C.F.CNT LCU 79L01 F839Q - Consigliere;

avv. Molino Anna, nata a Napoli il 4 febbraio 1969 e domiciliata in Napoli alla via Arco Mirelli n.ro 30, C.F.MLN NNA 69B44 F839L - Consigliere;

avv. Nunè Giancarlo, nato a Roma il 9 aprile 1966 e domiciliato ivi al Lungotevere Flaminio n.ro 34, C.F.NNU GCR 66D09 H501Q - Consigliere;

dott. Orlando Antonio, nato a Taranto il 18 gennaio 1962 e domiciliato in Roma al viale Ignazio Silone n.ro 187, C.F.RLN NTN 62A18 L049Y - Consigliere, i quali, presenti, accettano.

Non essendoci altri argomenti da sottoporre all'esame dell'assemblea, il Presidente dichiara sciolta la seduta alle ore tredici e quaranta. Il

Presidente mi dispensa dalla lettura dell'allegato avendone preso visione in precedenza.

Del che il presente verbale

Di

quest'atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, io Notaio ho dato lettura al Presidente che lo approva, lo dichiara conforme alla sua volontà e meco lo sottoscrive alle ore quattordici e cinque.

L'atto consta di tre fogli dei quali pagine scritte dodici.

Giovanni Battista Guglielmi

Notaio Nicola Capuano - sigillo

DICHIARAZIONE DI VOTO
CONDOMINIO PROF STUDI G/1

DA ALLEGARE AL VERBALE DI ASSEMBLEA

La G.I.E.C. SRL legalmente rappresentata dalla Sig.ra Carmelina Vitale, Amministratrice del Condominio Prof-Studi Is. G/1, con riferimento ai punti in discussione all'ordine del giorno, si astiene sia dall'approvazione del bilancio che dalla nomina del Consiglio direttivo, per i motivi di seguito evidenziati, ed alcuni già reiterati a verbale nelle precedenti assemblee Ge.Se.Ce.Di.

Purtroppo, ad oggi, totalmente disattese dalla dirigenza della Ge.Se.Ce.Di. sono state le innumerevoli proposte volte ad organizzare un tavolo di lavoro tra amministratori e proprietari del Centro Direzionale con il gruppo dirigente del Consorzio, al fine di definire un comune programma di recupero, rilancio e sviluppo della City.

Giova sul punto ricordare, infatti, che i componenti dell'attuale Consiglio Direttivo sono, nella quasi totalità dei casi, residenti altrove e, conseguentemente, poco presenti sul territorio. L'estraneità del Consiglio Direttivo rispetto alla realtà ed alle dinamiche del Centro Direzionale di Napoli, unitamente ad una inammissibile staticità e scarsissima presenza sul territorio, hanno evidentemente contribuito al proliferare dello stato di ormai elevato degrado in cui attualmente versa il Centro Direzionale, ledendo enormemente l'immagine della City sotto i profili del decoro, della vivibilità e della sicurezza per tutti i cittadini residenti, commercianti, imprenditori, professionisti, impiegati o anche semplicemente occasionali passanti e, non da ultimo, ledendo enormemente gli investimenti di proprietari, aziende commerciali, esercenti di attività di bar e ristorazione.

Alla produzione e proliferazione dell'attuale triste stato in cui versa il Centro Direzionale è indubbio che abbia contribuito anche una scriteriata gestione delle aree pubbliche e delle aree private ad uso pubblico da parte del Comune di Napoli, ad opera delle sue partecipate, Asia e Napoli Servizi.

Per tanto, ed a maggior ragione, occorre un repentino e fattivo cambio di rotta, anche in termini di modifica del quadro dirigente in uno maggiormente rappresentativo, al fine di sopperire alle suddette gestioni manchevoli, per il recupero della City della città di Napoli, il cui potenziale, in termini di visibilità nazionale ed internazionale e, conseguentemente, economici, è enorme.

Al fine di operare in tal senso, a nostro avviso, occorre, però, attendere l'esito di un giudizio pendente innanzi al Tribunale di Napoli, di cui si è avuta notizia, che vede coinvolta, quale convenuta, la Ge.Se.Ce.Di. ed avente ad oggetto la asserita illegittimità della proroga della sua

Allegato C all'Atto

n.ro 41390 della Raccolta

CONSORZIO GESECEDI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA DEL 19-20/10/2021

Dichiarazione di voto a verbale del Condominio CDN Isola E1 -

Il Condominio Centro Direzionale Isola E/1 in riferimento sia all'approvazione del bilancio consortile, sia alla nomina dei componenti del consiglio direttivo, come da delibera condominiale del 18/10/2021, esprime voto contrario.

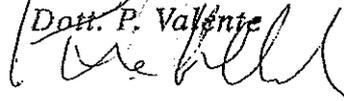
In aggiunta, il sottoscritto amministratore Pietrangelo Valente rappresenta che tra alcuni condomini, (segnatamente la Financial Research and Analytics S.r.l., la Dott.ssa Iolanda Marigliano, la Dott.ssa Anna Mazzoleni) ed il Consorzio GE.SE.CE.DI. pende, innanzi al Tribunale di Napoli un procedimento di impugnativa della delibera con cui, in data 18.09.2019, il Consorzio GE.SE.CE.DI. ha illegittimamente prorogato la durata del Consorzio per altri sei anni (fino al 31.12.2025). Tale impugnativa è volta alla dichiarazione di nullità/annullabilità della delibera richiamata, nonché all'accertamento dell'intervenuto recesso dal Consorzio GE.SE.CE.DI. per giusta causa per ragioni di inadempimento e cessate funzioni e/o per scadenza del termine di durata.

Napoli, 20/10/2021

Amministrazione di Condominio
Centro Direzionale - isola E/1
Viale della Costituzione - 80143 Napoli
Codice Fiscale 94103720630

L'AMMINISTRATORE

Dott. P. Valente





de sotto scritto ~~Corrado~~ Giuseppe
rappresentante della Torre Alessandria
C/O al Centro D'Informazione all'assemblea
adivocato

L'adivocato

di sapere apporre l'ordine del giorno all'atto
all'opposizione del bilancio contabile e peraltro
e di dare la apporre all'atto il numero
del Consiglio direttivo senza onnipotenza
all'opera dell'Avv. Anne il libro



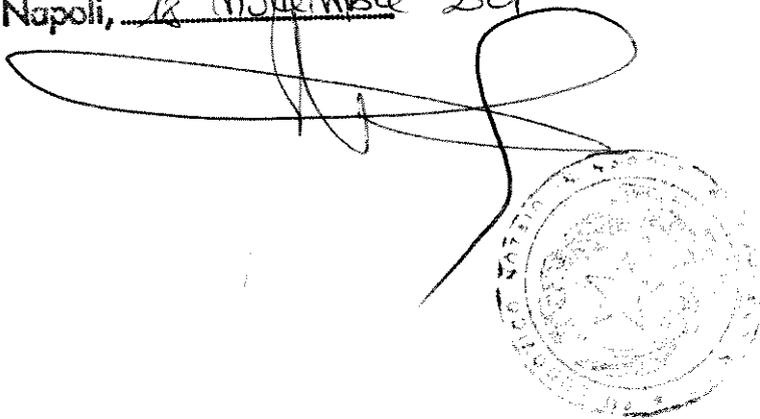
Nepesina, 20/10/62

la fede
Corrado

La presente COPIA composta di Cinquante
pagine è conforme al suo originale

Si rilascia per uso consentito dalla legge

Napoli, 18 novembre 2011

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature but its outer ring and central emblem are visible. The stamp contains text in Italian, including "TRIBUNALE" and "CANTIERE", and a central star emblem.