

Repertorio N. 14340

Raccolta N. 8223

VERBALE DI ASSEMBLEA DI CONSORZIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitré, il giorno cinque del mese di ottobre in Napoli presso il mio studio alla via Depretis n.ro 5.

A richiesta del signor Guglielmi Giovanni Battista, nato a Roma il giorno 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 495.920,79, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli 94041090633, R.E.A. n.ro 443135, domiciliato per la carica presso la sede consortile.

Io dott. LUDOVICO MARIA 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 do atto che sono intervenuto per assistere, redigendone verbale, all'assemblea del predetto Consorzio, tenutasi alla mia costante presenza presso la sala riunioni dell'albergo "Holiday Inn" in Napoli alla via Giovanni Porzio n.ro 4 il giorno 27 (ventisette) settembre 2023 (duemilaventitré) alle ore undici e trenta, come convocata in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2022 e relativi allegati, preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2023.

2. Nomina di un revisore dei conti con delega al Consiglio per la scelta.

Aderendo alla richiesta fattami, io Notaio do atto che, richiesto sono intervenuto alle ore undici e trenta del detto giorno, per assistere ai lavori della medesima assemblea che si sono svolti come segue.

Per una migliore intelligibilità del presente atto, nel prosieguo si utilizzerà il tempo verbale presente pur facendo riferimento a fatti accaduti prima d'ora.

Su designazione unanime degli intervenuti alle ore undici e trenta assume la presidenza dell'adunanza il Presidente del Consiglio Direttivo signor Guglielmi Giovanni Battista, il quale

constatato

che sono presenti di persona e per delega n.ro 32 (trentadue) Consorziati e precisamente:

*avv. Vagelli Roberto, nato a Favignana (TP) il 5 maggio 1941, il quale dichiara di intervenire nella qualità di Amministratore di:

- "Condominio 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);

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

*geom. Pellone Andrea, nato a Napoli il 6 gennaio 1969, il quale dichiara di intervenire nella qualità di Amministratore di:

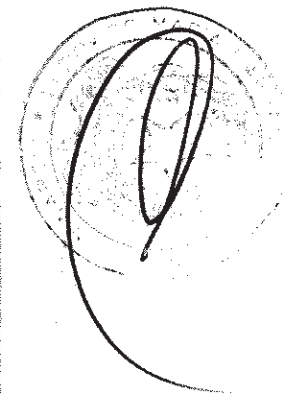
- "Condominio FADIM", isola E/4, per millesimi 14,941 (quattordici virgola novecentoquarantuno);

*Damiano Antonio, nato a Napoli il 31 maggio 1968, il quale dichiara di inter-

AGENZIA DELLE ENTRATE
NAPOLI 1

Registrato il 09/10/2023
n. 38106/1T
euro 356,00 (Euro trecento-
cinquantasei)

DEPOSITATO PRESSO IL
REGISTRO DELLE IMPRE
SE DI NAPOLI
in data 09/10/2023
al n.ro 295782/2023



venire quale delegato della società:

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

*Feola Antonio, nato a Maddaloni (CE) il 6 maggio 1968, il quale dichiara di intervenire quale delegato della società:

- "HOTEL INVEST ITALIANA S.r.l.", proprietaria del fabbricato E/6, per millesimi 22,116 (ventidue virgola centosedici);

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

- quale Amministratore del "Condominio G/7", per millesimi 14,923 (quattordici virgola novecentoventitré);

- quale Amministratore del "Condominio E/7", per millesimi 21,578 (ventuno virgola cinquecentosettantotto);

e quale delegata di:

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

- "CONSORZIO BD TOWER", proprietaria del fabbricato A/1, per complessivi millesimi 27,422 (ventisette virgola quattrocentoventidue);

- "Amministrazione Condominio E/5", per millesimi 17,095 (diciassette virgola zero novantacinque);

- "Condominio G/5", per millesimi 6,841 (sei virgola ottocentoquarantuno);

*geom. Rosato Giuseppe, nato a Marcianise (CE) il 4 agosto 1959, il quale dichiara di intervenire quale delegato di:

- "CONSIGLIO REGIONALE DELLA CAMPANIA", proprietaria del fabbricato F/13, per millesimi 21,441 (ventuno virgola quattrocentoquarantuno);

*avv. Fiorentino Matteo Maria, nato a Reggio Calabria il 14 settembre 1946, il quale dichiara di intervenire quale delegato delle società:

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

- "FORTOWER S.R.L.", proprietaria del fabbricato G/3, per millesimi 27,426 (ventisette virgola quattrocentoventisei);

- "CENTRAL SICAF S.p.A.", proprietaria dei fabbricati F/5-6-7, per complessivi millesimi 87,912 (ottantasette virgola novecentododici);

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

*dott. Valente Pietrangelo, nato a Napoli il 22 maggio 1959, il quale dichiara di intervenire nella qualità di Amministratore di:

- "Condominio E/1", per millesimi 17,303 (diciassette virgola trecentotre);

*avv. Calabrese Silvestro, nato a Napoli il 18 giugno 1970, il quale dichiara di intervenire quale amministratore di:

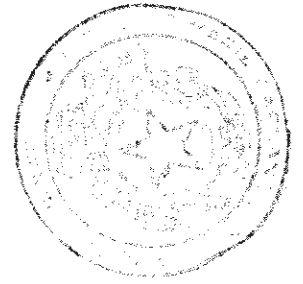
- "Condominio PROF CASA", isola A/5, per millesimi 9,291 (nove virgola duecentonovantuno);

*ing. Stasi Alessandro, nato a Napoli il 5 febbraio 1987, il quale dichiara di intervenire quale delegato di:

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

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

- "Amministrazione Condominio F/11", per millesimi 12,640 (dodici virgola seicentoquaranta);



- "Amministrazione Condominio A/7", per complessivi millesimi 17,810 (diassette virgola ottocotodiec);
 - "Amministrazione Condominio "B/8", per millesimi 10,699 (dieci virgola seicentonovantanove);
 - "Amministrazione Condominio G/8", per millesimi 15,079 (quindici virgola zero settantanove);
- *Russo Francesco, nato a Napoli il 30 gennaio 1965, il quale dichiara di intervenire quale delegato di:
- "Amministrazione Condominio ICD", isola B/3, per millesimi 10,783 (dieci virgola settecentottantatré);
- * dott. De Simone Giuseppe, nato a Napoli il 26 marzo 1941, il quale dichiara di intervenire quale delegato di:
- "Amministrazione Condominio EDILRES", isola F/3, per millesimi 11,618 (undici virgola seicentodiciotto);
- * Cocchieri Rossella, nata a Roma il 19 ottobre 1973, la quale dichiara di intervenire quale delegata della società:
- "Generali Real Estate S.p.A.", proprietaria del fabbricato B/2, per millesimi 12,053 (dodici virgola zero cinquantatré);
- * arch. Buongiorno Alfonso, nato a Napoli il 25 aprile 1974, il quale dichiara di intervenire quale delegato delle società:
- "FABRICA IMMOBILIARE SGR SPA", proprietaria del fabbricato G/4, per millesimi 6,857 (sei virgola ottocotocinquantesette);
 - "INVESTIRE Sgr S.p.a." isola G/6, per millesimi 11,465 (undici virgola quattrocentosessantacinque);
- * arch. Romano Maurizio, nato a Pomigliano d'Arco (NA) il 27 febbraio 1969, il quale dichiara di intervenire quale delegato di:
- "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA", proprietaria del fabbricato B/4, per millesimi 9,731 (nove virgola settecentotrentuno);
 - che sono presenti Consorziati rappresentanti 665,236 (seicentosessantacinque virgola duecentotrentasei) millesimi;
 - che le dette deleghe previo controllo della loro regolarità da parte del Presidente, vengono acquisite agli atti della società;
 - che l'assemblea in prima convocazione indetta per il giorno 26 settembre 2023 alle ore 16,00 è andata deserta;
 - che del Consiglio Direttivo sono presenti:
ing. Guglielmi Giovanni Battista - Presidente;
avv. Giancarlo Nunè - Vicepresidente;
avv. Molino Anna - Consigliere;
dott. Antonio Orlando - Consigliere;
avv. Luca Cantore - Consigliere;
 - che è altresì presente, con il consenso dei Consorziati, l'avv. Bruno Cimadomo, consulente legale del Consorzio, nonché il dott. Antonio Melissa, Consulente fiscale 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 in tempo utile 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.

Prende la parola il Presidente, il quale dando inizio alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno, illustra nei tratti salienti la Relazione sulla Gestione 2022 e rende quindi noto che la società ha conseguito un avanzo di gestione di 88.504,38 euro poiché a fronte di un preventivo dell'anno precedente di euro 1.850.000,00 si è avuto un consuntivo di spesa di euro 1.761.495,62 che ha suggerito di portare il preventivo a euro 1.750.000 invece di euro 1.850.000 dell'anno precedente.

Le novità del bilancio sono relative a una differente impostazione rispetto alla fiscalità e al recupero di alcune somme relative a debiti del consorzio verso i consorziati, ormai prescritti. Ciò ha portato a una sopravvenienza attiva di 169.000,00 euro. L'avanzo di gestione verrà restituito ai consorziati e comporterà un abbassamento delle spese.

L'attività del consorzio si è concretizzata in particolare nell'attività di guardiania con 830 interventi su chiamata effettuati nell'ultimo anno, nonché nell'attività di pulizia. Inoltre, al momento sono in via di assunzione due guardie particolari giurate in sostituzione di altre guardie che sono uscite dal consorzio.

Sono in corso due giudizi per il recupero delle somme versate dal consorzio per conto del Comune. Un primo giudizio si è concluso in primo grado con una vittoria a favore del consorzio e con il riconoscimento di una somma a favore del consorzio tra gli 8 e i 9 milioni di euro. Per quanto concerne il secondo giudizio, considerata l'impostazione del primo giudizio, si ritiene possibile anche in questo caso una sentenza a favore del consorzio.

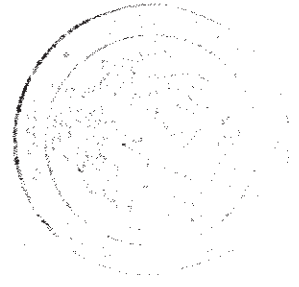
Quanto alla pulizia delle aree pubbliche più volte è stato sollecitato il Comune di Napoli ad intervenire ma con scarsi risultati. Il Consorzio provvede alla pulizia delle aree private con una presenza di personale quotidianamente dedicato a tali attività, alla derattizzazione delle aree e altresì ad interventi di riordino e pulizia delle aree occupate dai senzatetto.

Il presidente terminata la sua trattazione, invita i consorziati a rendere i loro eventuali interventi.

Prende quindi la parola l'avv. Calabrese Silvestro, amministratore del "Condominio PROF CASA" isola A/5, il quale evidenzia il problema sicurezza perché specialmente dopo le ore 18.00 e soprattutto dal lato di Poggioreale, ci sono stati molteplici eventi di scippi e rapine che determinano uno stato di paura negli abitanti del Centro Direzionale. L'avv. Calabrese suggerisce quindi di incrementare le attività di vigilanza con pattuglia e di incrementare il numero delle guardie giurate.

Il Presidente Guglielmi Giovanni Battista in risposta all'Avvocato Calabrese dichiara di essere a conoscenza dei problemi di sicurezza e degrado che attanagliano le aree periferiche del Centro Direzionale e che, anche al fine di porre un rimedio a questa situazione, il Consorzio GE.SE.CE.DI. intende aumentare il numero dello staff delle guardie giurate almeno di due unità e incentivare turni notturni nell'area veicolare degli ingressi ai garage sotto le torri abitative.

A questo punto prende la parola l'avv. Roberto Vagelli il quale rivolgendosi all'assemblea dà lettura della Nota scritta che si allega al presente atto sotto



la lettera "A" e nella quale, in sintesi, viene proposto l'utilizzo dell'attivo di esercizio per il potenziamento del servizio di vigilanza. L'Avv. Calabrese dichiara di associarsi alla proposta dell'avv. Vagelli.

Il Presidente in merito all'incremento della vigilanza ribadisce che ci sono già due unità in arrivo così come non ci sono problemi ad assumere due ulteriori unità o forse tre oltre a un ulteriore mezzo di pattuglia.

Prende la parola l'avv. Molino la quale dichiara di associarsi agli interventi precedenti.

A questo punto interviene l'avv. Giancarlo Nunè, Vicepresidente del Consiglio direttivo, il quale invita il Presidente ad illustrare all'assemblea le caratteristiche principali dell'attuale sistema di videosorveglianza gestito dal Consorzio GE.SE.CE.DI nonché gli interventi volti al suo miglioramento che si intendono adottare. Il Presidente informa che la videosorveglianza è collegata con la sala operativa del Comune e che proporrà di introdurre delle telecamere nelle aree private nonché ulteriori telecamere nelle aree più soggette a rischio e in particolare nella quota sottostrada del Centro Direzionale.

Prende la parola il geometra Rosato Giuseppe, delegato della Giunta Regionale della Campania, il quale propone di dividere il servizio di vigilanza tra quota 12 e quota sottostrada 5 del Centro Direzionale anche affidando le attività di vigilanza di quota 5 ad un'agenzia esterna. Sul punto il Presidente Guglielmi Giovanni Battista sostiene l'opportunità di incrementare il servizio di vigilanza interno piuttosto che rivolgersi ad agenzie esterne ritenendo queste ultime troppo care dal punto di vista economico.

A questo punto prende la parola il Dott. Valente, innanzi identificato, il quale rende ad alta voce le dichiarazioni di cui alla nota che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Nessun'altro chiedendo la parola, il Presidente dell'assemblea invita l'assemblea a deliberare.

L'assemblea del Consorzio, con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, con voto espresso per alzata di mano secondo l'accertamento fattone dal Presidente,

-con l'astensione del "Condominio C/2" e del "Condominio FUTURA isola E/2", per complessivi millesimi 35,633 (trentacinque virgola seicentotrentatré);

-con il voto contrario del Condominio E/1 per complessivi millesimi 17,303 (Euro diciassette e trenta centesimi);

-e con il voto favorevole degli altri Consorziati, rappresentanti millesimi 612,300 (seicentododici virgola trecento);

e quindi a maggioranza

delibera

di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e relativi allegati tra cui il bilancio preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2023; detti documenti si allegano in unico plico al presente atto sotto la lettera "C".

Sul secondo capo posto all'ordine del giorno il Presidente riferisce all'assemblea l'opportunità di nominare un revisore dei conti, pur non essendo tale nomina obbligatoria. A tal proposito il Presidente invita i consorziati ad inviare al Consiglio Direttivo in busta chiusa proposte di nomina corredate da curriculum e preventivo di spesa entro 60 giorni dalla data della presente assemblea.

Chiede la parola la delegata Quintieri Catia la quale propone la nomina del dott. Amedeo Giglio come revisore, consegnando al Presidente Guglielmi Giovanni Battista il curriculum vitae del citato professionista.

Nessun'altro chiedendo la parola il Presidente invita l'assemblea a deliberare.

L'assemblea del Consorzio, con riferimento al secondo punto all'ordine del giorno, con voto espresso per alzata di mano secondo l'accertamento fattone dal Presidente,

- con l'astensione dei Condomini "Condominio C/2", "Condominio FUTURA isola E/2", "Amministrazione Condominio "B/8" e "Condominio C/5", per complessivi millesimi 71,435 (settantuno virgola quattrocentotrentacinque);

-con il voto contrario del Condominio E/1 per complessivi millesimi 17,303 (Euro diciassette e trenta centesimi);

e con il voto favorevole degli altri Consorziati, rappresentanti 576,498 (cinquecentosettantasei virgola quattrocentonovantotto) millesimi;

e quindi a maggioranza

delibera

-di istituire un Revisore dei Conti e di delegare al Consiglio Direttivo la nomina dello stesso stabilendo un termine di 60 (sessanta) giorni per la presentazione da parte dei condomini di eventuali curriculum e preventivi di professionisti o società idonei ad assumere la carica di Revisore Legale del Consorzio.

Non essendoci altri argomenti da sottoporre all'esame dell'assemblea, il Presidente ha dichiarato sciolta la seduta alle ore 12,55.

Del che il presente verbale

L'atto consta di tre fogli dei quali pagine scritte dodici ed è stato scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e viene da me sottoscritto alle ore diciotto e quarantacinque.

Notaio Ludovico Maria Capuano - sigillo

Nota scritta Assemblea GE. SE. CE. DI. del 27/09/2023

x
Approvo il bilancio ma mi sia consentito esprimere l'ennesima mia opinione.

Sono frequentatore storico delle assemblee GE.SE.CE.DI. e non sono mai mancati nel bene o nel male miei interventi tesi esclusivamente, almeno dal mio punto di vista, al miglioramento dell'esercizio gestionale e dei servizi.

Ricordo che in tempi remoti, fui anche invitato con insistenza a candidarmi al Consiglio Direttivo.

Ringraziai ma rifiutai vuoi per etica vuoi per mia presunta incompatibilità di funzioni.

Oggi approvo il bilancio, ma, a riprova del mio intento alla collaborazione, provo a proporre l'utilizzo dell'attivo di esercizio al potenziamento del servizio di vigilanza.

I ristretti spazi economici, l'intento alla massima economia ed il costo del personale, è di ostacolo al miglioramento del servizio di cui il Centro Direzionale ha assoluta necessità per la sicurezza e la salvaguardia dei frequentatori, vuoi di giorno che nelle ore notturne.

È una mia proposta che spero venga recepita o almeno riflettuta.

Rimane un malessere, comunque.

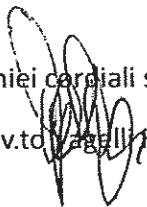
Come dianzi detto, sono frequentatore storico delle vostre assemblee così come storici sono i rispettabilissimi membri del Consiglio.

Dai più (amministratori) si è comparse in passerella, ma si aspira da persone rispettabili (l'intervento del dottor Vatiere, l'anno scorso, ne è esempio) ad un maggior coinvolgimento che mi auguro non teso ad occupare poltrone ed incarichi ma volto ad individuare gli obiettivi che sono maggiormente sentiti dalla collettività.

È anche vero che di più, pare, non si possa fare ma, da buoni cittadini, dobbiamo provarci.

I miei cordiali saluti

Avv.to Vagelli Roberto



x ebu asterisk ~~2~~ ed ~~2~~

CONSORZIO GESECEDI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA DEL 26-27/09/2023

Allegato 5 all'Atto

Dichiarazione di voto a verbale del Condominio CDN Isola E1 -

n.ro 8223 della Raccolta

Il Condominio Centro Direzionale Isola E/1 in riferimento all'approvazione del Bilancio Consortile del Consuntivo dell'anno 2022- Bilancio Consortile Preventivo di gestione dell'anno 2023 per entrambi i Bilanci esprime il voto contrario.

Difatti, a fronte delle residue funzioni ancora svolte dal Consorzio (assolutamente svolte in modo carente) i relativi costi appostati in bilancio risultano assolutamente sproporzionati.

In particolare, la gestione comunale delle infrastrutture pubbliche nonché i rapporti con il Comune hanno condotto il CDN ad uno stato di abbandono totale. Non se ne occupa il Comune e neanche il Consorzio.

Soprattutto il Consorzio non si attiva affinché il Comune ottemperi ai suoi doveri.

Per quanto riguarda la sorveglianza e la pulizia si deve purtroppo constatare l'assoluta carenza di entrambi i servizi. Mai come negli ultimi anni il CDN è assolutamente sporco poco illuminato e pieno di personaggi poco raccomandabili.

In aggiunta, il sottoscritto amministratore dott. 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 che non si ritengono più soci per aver esercitato anche il diritto di recesso) 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.

In merito al punto due all'o.d.g., nell'esprimere voto contrario alla nomina con relativa delega richiesta dal Consiglio, il Condominio ritiene che la nomina del revisore dei conti, benchè non contemplato nello statuto e tra l'altro non essendo un organo obbligatorio per il Consorzio, debba assolutamente avvenire per votazione assembleare previa disamina dei curricula del professionista abilitato e del relativo compenso annuo.

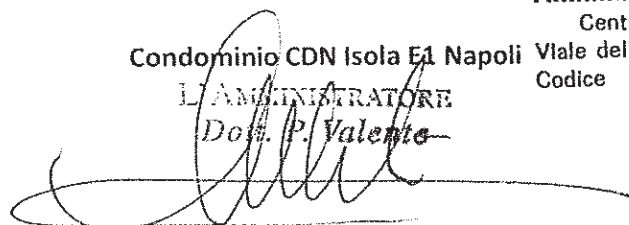
Secondo quanto prospettato dall'ordine del giorno ci si troverebbe in una situazione in cui il controllato sceglie il proprio controllore. Oltre alla legge, parrebbe essere una questione di opportunità non far nominare il revisore ai 5 membri del collegio che da statuto (Art. 10) sono anche irresponsabili per i danni eventualmente procurati.

Napoli 27/09/2023

Condominio CDN Isola E1 Napoli

L'AMMINISTRATORE

Dott. P. Valente



Amministrazione di Condominio
Centro Direzionale - Isola E/1
Viale della Costituzione - 80143 Napoli
Codice Fiscale 9413372063

