

CONSORZIO

GE.SE.CE.DI.

Racc. n. 1995/21

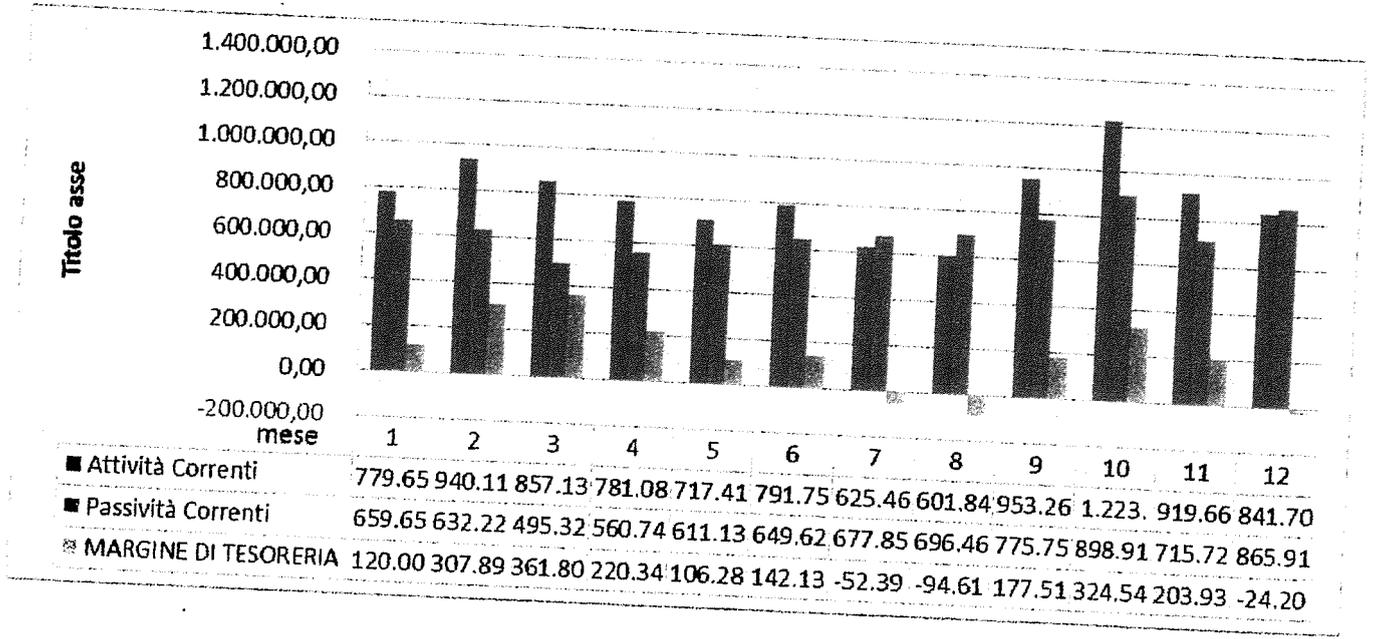
GESTIONE SERVIZI CENTRO DIREZIONALE
 Via Giovanni Porzio, 4 - Soprizzo Ovest - 80143 NAPOLI - Tel. (081) 5625500 Fax (081) 5625630
 www.gesecedi.it - e-mail: gesecedi@legalmail.it - gesecedi@gesecediuno.191.it
 Fondo consorzi. € 516.456,90 - C.C.I.A.A. NA n. 443135 - Iscr. Trib. Napoli n. 287/88 - Cod. Fisc. 94041090633 - Part. I.V.A. 05458820635

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2012

Signori Consorziati,

il Consiglio Direttivo, in ottemperanza al mandato conferitogli nella seduta del 16 maggio 2013 ha predisposto il bilancio dell'esercizio 2012 che evidenzia un disavanzo di gestione di € 8.114,72.

Di seguito è rappresentata una tabella che evidenzia il margine di tesoreria del Consorzio ed il suo andamento nel corso dell'esercizio. Nell'analisi sono messe a confronto le attività correnti, che comprendono la liquidità e i crediti verso i Consorziati da incassare nel breve periodo, con le passività correnti che comprendono i debiti da pagare nel breve periodo. La colonna in verde del grafico indica un margine positivo crescente in prossimità dell'emissione delle rate delle quote consortili con sofferenza nei mesi di luglio, agosto e dicembre.





CONSORZIO

GE.SE.CE.DI. GESTIONE SERVIZI CENTRO DIREZIONALE

Via Giovanni Porzio, 4 - Soprizzo Ovest - 80143 NAPOLI - Tel. (081) 5625500 Fax (081) 5625630

www.gesecedi.it - e-mail: gesecedi@legalmail.it - gesecedi@gesecediunc.191.it

Fondo consort. € 516.456,00 - C.C.I.A.A. NA n. 443135 - Iscr. Trib. Napoli n.287/88 - Cod. Fisc. 94041090633 - Part. I.V.A. 05458820635

ONERI CONSORTILI

(variazione sul preventivo)

	PREVENTIVO	CONSUNTIVO	DELTA	VARIAZIONE PERCENTUALE
ONERI CONSORTILI 2010	2.600.000	2.610.747	10.747	0,41%
ONERI CONSORTILI 2011	2.600.000	2.752.765	152.765	5,87%
ONERI CONSORTILI 2012	2.800.000	2.808.115	8.115	0,29%

Anche in questo esercizio si è purtroppo verificato che fattori estranei alla gestione dei servizi come la morosità ed il conseguente contenzioso giudiziario hanno determinato in modo quasi esclusivo il disavanzo di gestione, peraltro notevolmente contenuto.

In assenza di tali fattori destabilizzanti, l'obiettivo del raggiungimento del miglior risultato gestionale ipotizzabile, sarebbe stato senza dubbio conseguito. Infatti, il Consiglio Direttivo è riuscito a ridurre ulteriormente il costo dei servizi rinegoziando al ribasso i contratti con i principali fornitori.

Il raggiungimento di tale importante risultato, che produrrà i suoi effetti benefici soprattutto sul bilancio 2013.

In particolare poi, per quanto riguarda il servizio di pulizia la riduzione dei costi è strettamente connessa all'installazione dei cassonetti per la raccolta differenziata, per cui il carico di rifiuti da raccogliere è diminuito in alcune aree che possono essere mantenute pulite in modo decoroso con interventi meno frequenti.

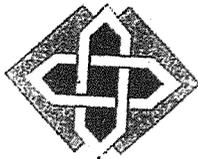
Relativamente invece, alla manutenzione del verde la ricostituzione del manto terroso, realizzata nell'ultimo biennio, comporta una sensibile riduzione degli interventi di irrigazione durante le stagioni più calde.

1. Rapporti con il Comune di Napoli

Nel corso dell'esercizio 2012 si sono rivelati improduttivi gli ulteriori tentativi finalizzati ad aprire una seria trattativa per una risoluzione condivisa delle complesse problematiche gestionali delle infrastrutture pubbliche.

Riguardo all'anno in corso si è valutato di sperimentare un approccio diverso nei confronti dell'amministrazione comunale. Sono stati presi contatti con gli uffici e/o le aziende municipali interessate dalle criticità del Centro Direzionale, in particolare:

✓ l'Asia, per collaborare con il Consorzio sulla pulizia delle aree pedonali e per rendere non periodiche ma costanti gli interventi al livello stradale, area che attualmente versa in stato di abbandono.



CONSORZIO

GE.SE.CE.DI.

GESTIONE SERVIZI CENTRO DIREZIONALE
Via Giovanni Porzio, 4 - Sopralzo Ovest - 80143 NAPOLI - Tel. (081) 5625500 Fax (081) 5625630
www.gesecedi.it - e-mail: gesecedi@legalmail.it - gesecedi@gesecediuno.191.it
Fondo consorzi. € 516.456,90 - C.C.I.A.A. NA n. 443135 - Iscr. Trib. Napoli n.287/88 - Cod. Fisc. 94041090633 - Part. I.V.A. 05458820635

- ✓ Il Comando dei Vigili Urbani per attuare delle forme di collaborazione con il nostro servizio di vigilanza per ridurre al minimo gli accessi di auto nelle aree pedonali che causano ingenti danni economici per la rottura della pavimentazione sia nelle aree pubbliche che in quelle private ad uso pubblico.
 - ✓ Con l'Assessorato alla Cultura ed al Turismo per promuovere il Centro Direzionale quale luogo di eventi e manifestazioni culturali e di spettacolo grazie alle sue infrastrutture che la rendono un *unicum* della città (aree pedonali, Anfiteatro, parcheggi, Circumvesuviana, ferrovia).
 - ✓ Con l'Assessorato al Commercio e le Attività Produttive per politiche di promozione in quanto, con i suoi 200 negozi, il Centro Direzionale ha le caratteristiche di un centro commerciale.
- Relativamente al contenzioso in atto, finalizzato al recupero delle spese sostenute dai Consorziati per la gestione delle infrastrutture pubbliche, si rappresenta che il CTU ing. Liardo ha terminato gli accessi finalizzati alla quantificazione dei rimborsi per cui si prevede che la perizia dovrebbe essere depositata in Tribunale entro l'estate.

2. Morosità/Contenzioso

L'attività finalizzata al recupero dei crediti relativi ad oneri consortili non corrisposti è proseguita in sintonia con l'orientamento di ricorrere all'iniziativa giudiziaria solo nei casi in cui i debitori rimangono del tutto insensibili alle periodiche sollecitazioni di pagamento.

In tale ambito si è proceduto al costante monitoraggio della titolarità della proprietà dei cespiti consorziati con conseguente aggiornamento dell'albo dei Consorziati.

La sistematica resistenza in giudizio di molti Consorziati morosi chiaramente finalizzata al rinvio di un pagamento dovuto, è proseguita nonostante l'univoco orientamento giurisprudenziale del Tribunale e del Giudice di Pace di Napoli che disattendono tutte le eccezioni proposte dai resistenti.

Tale orientamento ha trovato peraltro ampio riscontro positivo in due fondamentali sentenze della III^a sezione della Corte di Cassazione n. 12816/12 e n. 22647/12.

Allo stato sono pendenti dinanzi all'Autorità Giudiziaria alcuni procedimenti finalizzati al recupero di crediti in sofferenza e stanno per essere avviati alcuni procedimenti aventi lo stesso





CONSORZIO

GE.SE.CE.DI. GESTIONE SERVIZI CENTRO DIREZIONALE
Via Giovanni Porzio, 4 - Sopranzo Ovest - 80143 NAPOLI - Tel. (081) 5625500 Fax (081) 5625630
www.gesecedi.it - e-mail: gesecedi@legalmail.it - gesecedi@gesecediuno.191.it
Fondo consorzi. € 516.456,90 - C.C.I.A.A. NA n. 443135 - Iscr. Trib. Napoli n.287/88 - Cod. Fisc. 94041090633 - Part. I.V.A. 05458820635

innanzi al Collegio Arbitrale.

Nel corso del 2012 sono state tra l'altro ottenute n. 15 sentenze favorevoli nonché numerosi decreti ingiuntivi.

La trasparenza del rendiconto annuale ha imposto un riesame di tutte le posizioni creditorie con conseguente svalutazione di crediti da ritenersi allo stato inesigibili in conformità alle previsioni della normativa civilistica vigente.

Dopo una lunga trattativa si è concordato con l'Hotel Invest un piano di rientro dell'esposizione debitoria che prevede la regolarizzazione dell'esposizione debitoria entro il ventiquattro mesi data dal febbraio 2013.

Si rileva, altresì, che nella gestione ordinaria degli incassi si è verificato un ulteriore incremento dei ritardi nei pagamenti certamente collegato alla attuale congiuntura che attraversa l'economia.

Inoltre, la I^a sezione civile della Corte di Appello di Napoli con la sentenza n. 1446/13 ha rigettato l'appello proposto da alcuni contestatori del Consorzio proprietari di immobili ubicati all'interno di fabbricati ex INPDAP.

Tale decisione fa ragionevolmente ipotizzare un futuro rigetto di tutti gli altri appelli pendenti.

3. Organizzazione del Consorzio

Alla fine dell'anno 2012 si è dimesso il Direttore del Consorzio geom. Francesco Cremonesi.

Il Consiglio Direttivo dopo una attenta riflessione ha deliberato di non procedere immediatamente alla sua sostituzione ed ha dato incarico al Consigliere Mauro Del Giudice di sovrintendere ad alcune funzioni essenziali dell'amministrazione consortile.

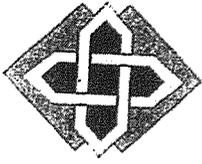
4. Attività del Consorzio

4.1. Servizio di vigilanza

L'attività di vigilanza è stata svolta con la consueta efficacia anche nel corso del 2012.

Le guardie giurate consortili, nonostante la ristrettezza dell'organico, sono riuscite a garantire, come sempre, un soddisfacente standard di sicurezza effettuando decisivi interventi di prevenzione e repressione di fatti criminosi.

I più significativi sono stati i 17 arresti in flagranza di reato, 51 furti sventati, 64 generalizzazioni di soggetti per danneggiamenti



CONSORZIO

GE.SE.CE.DI.

GESTIONE SERVIZI CENTRO DIREZIONALE
Via Giovanni Porzio, 4 - Soprizzo Ovest - 80143 NAPOLI - Tel. (081) 5625500 Fax (081) 5625630
www.gesecedi.it - e-mail: gesecedi@legalmail.it - gesecedi@gesecediuno.191.it
Fondo consort. € 516.456,90 - C.C.I.A.A. NA n. 443135 - Iscr. Trib. Napoli n.287/88 - Cod. Fisc. 94041090633 - Part. I.V.A. 05458820635

deturpamenti di cui 22 denunce, 25 interventi per persone bloccate in ascensori o edifici, 35 ritrovamento beni, 80 segnalazioni di pericolo, 26 servizi in collaborazione con le forze dell'ordine, ed è stato costantemente assicurato il soccorso e l'assistenza a Consorziati ed utenti in varie difficoltà con circa 500 interventi.

Inoltre anche quest'anno è proseguita la lotta alla prostituzione a quota 5, e si è compiuta e si continua a compiere un'azione di contrasto quotidiana, in particolare nelle ore serali e notturne con circa 170 interventi.

L'ampiezza del territorio consortile monitorato dagli addetti alla sala operativa permette gli interventi mirati degli agenti di turno in base alle emergenze rilevate attraverso le telecamere che consentono la perfetta definizione a video di ogni accadimento. Il sistema di videoregistrazione ha costituito un valido supporto per la polizia giudiziaria che lo ha utilizzato frequentemente per indagini di vario genere.

Nel corso del 2013 si andrà progressivamente sostituendo il parco automezzi a motore termico con mezzi elettrici, più convenienti nella gestione economica e particolarmente indicati nell'utilizzo dell'area pedonale che caratterizza il Centro direzionale.

4.2. Manutenzione delle aree a verde

Come per gli anni precedenti la cura delle aree a verde, il rinfoltimento e miglioramento dello stato vegetativo delle piante è proseguito con risultati visibilmente ottimali.

Per l'assidua cura manutentiva il verde si presenta rigoglioso con risultati estetici di buon livello.

4.3. Pulizia quota 12

Anche nel corso del 2012 è proseguita l'opera di sensibilizzazione degli operatori commerciali e delle Amministrazioni di Condominio al rispetto dei tempi e delle modalità di deposito dei rifiuti differenziati al fine di agevolare l'ASIA nelle quotidiane operazioni di raccolta e smaltimento. Il Consorzio ha frequentemente sensibilizzato la Polizia Ambientale al rispetto della normativa, infatti sono state comminate multe ai contravventori, anche se gli interventi avvengono saltuariamente.

Con l'ausilio del Comando dei Vigili Urbani del Palazzo di Giustizia, si è riusciti a far spostare dall'ASIA i cassonetti dei rifiuti smaltiti dinanzi alle torri abitative da quota 12,00 a quota 5,00.





CONSORZIO

GE.SE.CE.DI. GESTIONE SERVIZI CENTRO DIREZIONALE
Via Giovanni Porzio, 4 - Soprizzo Ovest - 80143 NAPOLI - Tel. (081) 5625500 Fax (081) 5625630
www.gesecedi.it - e-mail: gesecedi@legalmail.it - gesecedi@gesecediuno.191.it
Fondo consorzi. € 516.456,90 - C.C.I.A.A. NA n. 443135 - Iscr. Trib. Napoli n. 287/88 - Cod. Fisc. 94041090633 - Part. I.V.A. 05458820635

sensibilmente lo stato delle aree in questione.

Il servizio consortile di spazzamento e lavaggio delle aree ha proseguito nella sua opera quotidiana.

Il risultato è soddisfacente esclusivamente a quota 12,00, area di competenza consortile.

A quota 5,00, infatti, la situazione continua a essere critica con notevole insoddisfazione dell'utenza, nonostante i continui solleciti svolti dal Consorzio verso i responsabili dell'ASIA che periodicamente assumono iniziative parzialmente efficaci a causa del lunghissimo lasso di tempo nel quale vengono effettuati.

4.4. Manutenzioni

L'opera di manutenzione delle pavimentazioni con interventi mirati soprattutto alla sicurezza ed essenzialmente limitati alle aree pubbliche è proseguita anche nel 2012.

Sono allo studio soluzioni innovative per risolvere i problemi relativi alle pavimentazioni circostanti le aree dei fabbricati ex INPDAP ed ENPAM. Sono stati realizzati anche interventi manutentivi essenziali a quota 5,00 dove sono stati ripuliti i pozzetti di scarico della strade eliminando i gravi allagamenti che si riscontravano in occasione di pioggia.

Signori Consorziati,

I Consiglieri, certi di aver ottemperato nel migliore possibile dei modi al mandato ricevuto, ringraziano, per la fiducia in loro riposta, l'intera compagine consortile.

* Ing. Giovanni Battista	GUGLIELMI
* Ing. Francesco	AMBROSINO
* Ing. Ugo Enrico	ARCAINI
* Ing. Giovanni	FIORE
* Dott. Mauro	DEL GIUDICE
* Dott. Fabio	MELLONE
* Avv. Giancarlo	NUNE'
* Dott. Antonio	ORLANDO
* Ing. Sergio	SCHISANI