



**Filippo Im-
prota
Notaio**

Repertorio n. 102.988

Raccolta n.19.852

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno quattro del mese di luglio
4 luglio 2013

alle ore dodici e minuti quindici, in Napoli (NA), nel mio studio, al
viale Antonio Gramsci n.17/B.

Innanzi a me Dott. **FILIPPO IMPROTA**, notaio in Napoli, iscritto nel
Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e
Nola,

SI E' COSTITUITO

- **Guglielmi Giovanni Battista**, detto anche Giovanni, nato a Roma
(RM) l'11 febbraio 1944 (C.F. GGL GNN 44B11 H501U) e residente in
Manziana (RM) alla via Roma n. 43.

Io Notaio sono certo dell'identita' del costituito.

Io notaio **Filippo Improta di Napoli**, su richiesta del costituito Ing.
Guglielmi Giovanni Battista, redigo il presente verbale di assem-
blea 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 al viale Antonio Gramsci n.17/B, alle ore dodici e mi-
nuti quindici, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) - approvazione del bilancio di esercizio al **31 dicembre 2012** e rela-
tivi allegati; preventivo dei costi di gestione dell'esercizio **2013**;

2) - varie ed eventuali.

Ai sensi dell'articolo 16 dello statuto assume la presidenza dell'as-
semblea 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 **493.434,65** (quattrocentonovantatremi-
laquattrocentotrentaquattro virgola sessantacinque) al **31 dicembre
2012**, e' iscritto presso il Registro delle Imprese di Napoli al numero
94041090633, partita IVA **05458820635**, REA numero **NA-443135**;

- l'assemblea è stata convocata in conformità' dello Statuto mediante
avvisi raccomandati Sail post inviati ai consorziati e ai rappresen-
tanti dei condomini dei fabbricati ai sensi dello Statuto ed in particolare
dell'articolo 13 dello stesso: gli estremi delle raccomandate risultano
dal relativo elenco che a questo atto si allega sotto la lettera "A", pre-
via dispensa dalla lettura;

- la presente assemblea è qui riunita in seconda convocazione, poichè

REGISTRATO PRESSO
L'AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE I
DI NAPOLI
UFFICIO TERRITORIALE DI
NAPOLI 2

IL 19 LUGLIO 2013

AL N. 6921 SERIE AT



la prima convocazione era fissata per le ore 12.00 del giorno 27 giugno 2013 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 Moretta n.3, membro del Consiglio Direttivo;

- **Ambrosino Francesco**, nato a Roma (RM) il 5 settembre 1951 (C.F. MBR FNC 51P05 H501A) ed ivi residente alla via Piemonte n.38, membro del Consiglio Direttivo;

- **Del Giudice Mauro**, nato a Pietramelara (CE) il 14 giugno 1969 (C.F. DLG MRA 69H14 G620Y) e residente in Napoli (NA) alla via Salvatore Tommasi n.40, membro del Consiglio Direttivo;

- **Fiorentino Matteo Maria**, nato a Reggio di Calabria (RC) il 14 settembre 1946 (C.F. FRN MTM 46P14 H224J) e residente in Napoli (NA) al rione Sirignano n.6, il quale dichiara di intervenire per:

- "**Torre Real Estate Speculative SGR PA**", proprietaria del fabbricato G/3, per millesimi 27,426 (ventisette virgola quattrocentoventisei);

- **Del Giudice Mauro**, innanzi generalizzato, il quale dichiara di intervenire per:

- "**Amministrazione Condominio Le Gemme**", proprietaria del fabbricato A/3, per millesimi 15,710 (quindici virgola settecentodieci);

- "**Amministrazione Condominio Cogeco 1**", proprietaria del fabbricato A/2, per millesimi 10,652 (dieci virgola seicentocinquantadue);

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

- "**First Atlantic Real Estate SGR**", proprietaria dei fabbricati A/4 e B/1, per complessivi millesimi 52,681 (cinquantadue virgola seicentottantuno);

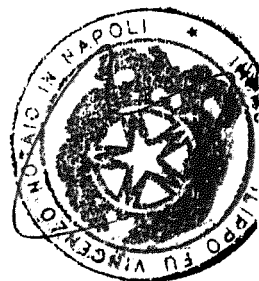
- l'Avvocato **Calò Massimo**, nato a Napoli (NA) il 29 luglio 1963 (C.F. CLA MSM 63L29 F839Q) ed ivi residente al viale Messina n.3, il quale dichiara di intervenire per:

- "**Unione Generale Immobiliare S.p.A.**", con sede in Roma (RM), proprietaria dei fabbricati B/5 e C/1, per complessivi millesimi 63,387 (sessantatré virgola trecentottantasette);

- **Vagelli Roberto**, nato a Favignana (TP) il 5 maggio 1941 (C.F. VGL RRT 41E05 D518C) e residente in Napoli (NA) alla via Cintia, parco San Paolo, isolato 1, il quale dichiara di intervenire per:

- l'**Amministrazione del Condominio C/2**, proprietaria del fabbricato C/2, per millesimi 19,902 (diciannove virgola novecentodue);

- l'**Amministrazione del Condominio C/5**, proprietaria del fabbricato C/5, per millesimi 25,103 (venticinque virgola centotré);
- l'**Amministrazione del Condominio Futura**, proprietaria del fabbricato E/2, per millesimi 15,731 (quindici virgola settecentotrentuno);
- l'**Amministrazione del Condominio Edilforum**, proprietaria del fabbricato F/10, per millesimi 11,589 (undici virgola cinquecentotantanove);
- l'**Amministrazione del Condominio Unigest**, proprietaria del fabbricato F/12, per millesimi 12,638 (dodici virgola seicentotrentotto);
- il dottor **Caputi Guido**, nato a Napoli (NA) il 14 marzo 1965 (C.F. CPT GDU 65C14 F839U) e residente in Giugliano in Campania (NA) alla via Rannola n.37/5, il quale dichiara di intervenire per:
 - "**l'Universita' Parthenope**", proprietaria del fabbricato C/4, per millesimi 24,772 (ventiquattro virgola settecentosettantadue);
 - geometra **Pellone Andrea**, nato a Napoli (NA) il 6 gennaio 1969 (C.F. PLL NDR 69A06 F839N) ed ivi residente alla via San Donato n.25, il quale dichiara di intervenire per:
- l'**Amministrazione del Condominio Fadim**, proprietaria del fabbricato E/4, per millesimi 14,941 (quattordici virgola novecentoquarantuno);
- **Di Mauro Gustavo**, nato a Napoli (NA) il 9 ottobre 1970 (C.F. DMR GTV 70R09 F839G) ed ivi residente al viale colli Aminei 38/C, il quale dichiara di intervenire per:
- l' "**Amministrazione del Condominio Edilres**" (fabbricato F/3), per millesimi 11,618 (undici virgola seicentodiciotto);
- **Vichi David**, nato a Roma (RM) il 10 aprile 1976 (C.F.VCH DVD 76D10 H501T) ed ivi residente alla via Britannia n.26, il quale dichiara di intervenire per:
- "**IMSER 60 SIINQ S.p.A.**", con sede in Roma (RM), proprietaria dei fabbricati F/5, F/6 ed F/7, per complessivi millesimi **87,912 (ottantasette virgola novecentododici)**;
- **Rosato Giuseppe**, nato a Marcianise (CE) il 4 agosto 1959 (C.F. RST GPP 59M04 E932Q) e residente in Capodrise (CE) alla via Michelangelo n.33, il quale dichiara di intervenire per:
- il "**Consiglio Regionale della Campania**", utilizzatore del fabbricato F/13, per millesimi **21,441 (ventuno virgola quattrocentoquarantuno)**;
- **Fiore Gianmarco**, nato a Napoli (NA) l'8 settembre 1973 (C.F. FRI GMR 73P08 F839Y) ed ivi residente alla via Michelangelo Schipa n.100, il quale dichiara di intervenire per:
- "**SV.IM. S.p.A.**", con sede in Napoli (NA), utilizzatrice del fabbricato F/1, per millesimi **10,868 (dieci virgola ottocentosessantotto)**;
- **Palmieri Mirta**, nata a Roma (RM) il 17 dicembre 1971 (C.F. PLM MRT 71T57 H501P) ed ivi residente alla via San Marino n.30, la quale dichiara di intervenire per:



- **"Europa Gestioni Immobiliari S.p.A."**, proprietaria del fabbricato F/8, per millesimi **43,925 (quarantatré virgola novecentoventicinque)**;

- **De Caria Bruno**, nato a Perugia (PG) il 2 ottobre 1957 (C.F. DCR BRN 57R02 G478J) e residente in Roma (RM) alla via Carlo Mirabello n.23, il quale dichiara di intervenire per:

- **"Hotel Invest Italiana"**, utilizzatore del fabbricato E/6, per millesimi **22,116 (ventidue virgola centosedici)**;

- **Criscione Carmine**, nato a Napoli (NA) il 4 marzo 1972 (C.F. CRS CMN 72C04 F839S) ed ivi residente alla via Tito Angelino n.21/C, il quale dichiara di intervenire per:

- **"Amministrazione Condominio A7"** proprietaria del fabbricato A/7, per millesimi **17,81 (diciassette virgola ottantuno)**;

- **Guarino Fabio**, nato a Napoli (NA) il 9 novembre 1974 (C.F.GRN FBA 74S09 F839D) ed ivi residente alla via Giuseppe Ribera n.3, il quale dichiara di intervenire per:

- **"Amministrazione Condominio C8"**, proprietaria del fabbricato C/8, per millesimi **10,712 (dieci virgola settecentododici)**;

- **Fusco Pasquale**, nato a Napoli (NA) il 18 dicembre 1975 (C.F. FSC PQL 75T18 F839Q) e residente in Afragola (NA) alla via Dario Fiore n. 114, il quale dichiara di intervenire per:

- **"INARCASSA"**, proprietaria del fabbricato G/4, per millesimi **6,857 (sei virgola ottocentocinquantasette)**;

- l'avvocato **Chiusolo Errico Eduardo**, nato a Benevento (BN) il 7 gennaio 1967 (C.F. CHS RCD 67A07 A783R) e residente in Napoli (NA) al centro direzionale, torre Giulia, il quale dichiara di intervenire in qualità di delegato dell'amministratore del condominio "Torre Giulia" scala A, nonché di delegato dei condomini dello stesso condominio signori Rovere Roberto, Russo Santino e Salvatore Loredana, De Silva Vincenzo, Liguori Franca, Tremante Donato e Buono Giovanni, ed altresì in proprio, quale condomino.

Il Presidente rileva che, a termini di statuto, all'assemblea è legittimato a partecipare il solo amministratore del condominio o altra persona delegata dallo stesso, ma non i singoli condomini.

- **Spagnuolo Mauro**, nato a Napoli (NA) l'8 marzo 1967 (C.F. SPG MRA 67C08 F839A) ed ivi residente al centro direzionale isola G3, il quale dichiara di intervenire per:

- **"ENEL SERVIZI s.r.l."**, con sede in Roma (RM), proprietaria del fabbricato A/1, per millesimi **27,422 (ventisette virgola quattrocentoventidue)**;

- **Ciavarella Laura**, nata a Napoli (NA) il 18 maggio 1978 (C.F. CVR LRA 78E58 F839D) e residente in Roma (RM) alla via Vitaliano Brancati n.44, la quale dichiara di intervenire per:

- **"Prelios SGR s.p.a. - Fondo Social & Public Initiatives"** con sede in Milano (MI), proprietaria del fabbricato F/2, per millesimi **16,603**

(sedici virgola seicentotré);

- l'avvocato **Molino Anna**, nata a Napoli (NA) il 4 febbraio 1969 (C.F. MLN NNA 69B44 F839L) ed ivi residente alla via arco Mirelli n.30, la quale dichiara di intervenire nella sua qualità di amministratore del condominio isola G7, per millesimi **14,923 (quattordici virgola novecentoventitré)**;

- le deleghe sopra indicate rimangono agli atti del Consorzio.

A questo punto l'ingegnere **Guglielmi Giovanni Battista** provvede ad esaminare la regolarità delle deleghe che restano agli atti sociali come detto, ammettendo in assemblea tutti i presenti che rappresentino complessivamente millesimi **599,633 (cinquecentonovantanove virgola seicentotrentatré)** e quindi dà lettura dell'indicato ordine del giorno dopo aver constatato che l'assemblea è validamente costituita, aggiungendo i presenti di essere sufficientemente informati sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno.

Quindi il Presidente invita i presenti a discutere sugli argomenti posti all'Ordine del giorno.

Lo stesso Presidente propone l'omissione della lettura in assemblea del bilancio con relativi allegati, atteso che detti documenti sono stati consegnati con congruo anticipo; tutti i presenti all'unanimità accettano la proposta.

Il Presidente illustra alcuni punti del bilancio consuntivo, soffermandosi in modo particolare sugli aspetti economici.

Lo stesso Presidente riferisce che il Consorzio ha cercato di ridurre i costi di gestione rinegoziando i contratti per la manutenzione del verde e per la pulizia delle aree comuni e che un'ulteriore riduzione dei costi si è verificata per effetto delle dimissioni del geometra Cremonesi, direttore del Consorzio, non ancora sostituito.

Fa presente, altresì, che è stato azzerato il parco macchine del Consorzio e sono state acquistate in sostituzione due auto elettriche.

Dichiara peraltro che, nonostante le sentenze favorevoli al consorzio, la gran parte dei condomini delle torri abitative ex Inpdap, continuano a non pagare gli oneri condominiali.

Riferisce inoltre sul contenzioso in essere con il comune di Napoli e sulle azioni intraprese al riguardo dall'amministrazione del consorzio, relativamente agli oneri di gestione delle aree pubbliche, dei quali si fanno attualmente carico i consorziati, ma che dovrebbero essere a carico del comune di Napoli.

Il presidente fa altresì presente che il traffico veicolare all'interno del Centro Direzionale si è notevolmente ridotto e che il Consorzio ha chiesto al comune di Napoli la dotazione di due vigili urbani per disciplinare l'accesso dei veicoli.

A questo punto chiede la parola l'avvocato **Chiusolo Errico Eduardo**, il quale esprime l'auspicio che gli oneri di gestione delle aree pubbliche siano ribaltati sul comune di Napoli, a cui fanno carico, e



non richiesti ai condomini.

A questo punto chiede ed ottiene la parola l'avvocato **Vagelli Roberto**, per i suoi rappresentati, il quale esprime una valutazione scoraggiante sulla situazione generale del Centro Direzionale, dovuta soprattutto alle enormi morosità nel pagamento degli oneri condominiali, che hanno determinato lo stato assoluto di degrado di tutti i servizi, e fa altresì presente che, a suo giudizio, il Consorzio sopporta ancora troppe spese per consulenze legali.

Chiede ed ottiene la parola il signor **Criscione Carmine**, per l' **Amministrazione Condominio A7**", il quale chiede ed ottiene chiarimenti su alcune voci del bilancio.

Lo stesso signor **Criscione Carmine** richiede altresì una relazione scritta dei legali del Consorzio sul contenzioso in essere con il comune di Napoli relativamente agli oneri di gestione delle aree pubbliche.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il signor **Di Mauro Gustavo**, per l'**Amministrazione del Fabbricato F3**, il quale chiede chiarimenti in ordine all'aumento delle indennità per i consiglieri.

Il presidente fa presente, al riguardo, che il consigliere **Del Giudice Mauro** nell'ultimo esercizio ha ricevuto molte deleghe, il che giustifica l'aumento della indennità.

Lo stesso signor **Di Mauro Gustavo** chiede chiarimenti in ordine alla voce di bilancio che prevede un accantonamento di euro **234.000,00 (duecentotrentaquattromila virgola zero)** per perdite.

Il presidente fa presente che si tratta di una previsione relativa ai crediti verso i consorziati di difficile riscossione.

A questo punto chiede ed ottiene la parola l'avvocato **Molino Anna** per il "**condominio Isola G7**", la quale chiede di prevedere in bilancio la creazione di una navetta per l'accompagnamento degli invalidi all'interno del centro direzionale.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il signor **Rosato Giuseppe** per il "**Consiglio Regionale della Campania**", il quale chiede chiarimenti in ordine alla pulizia delle strade di accesso dalle scale al piano terra, che sono sempre piene di escrementi.

Il presidente riferisce che il Consorzio provvede a una pulizia straordinaria tre volte all'anno, anche se tale compito spetterebbe al comune di Napoli.

Nessun altro chiedendo di intervenire si passa pertanto alle votazioni:

- si astengono:

- l'avvocato **Roberto Vagelli** per tutti i suoi rappresentati;

- il signor **Spagnuolo Mauro**, per l'"**ENEL SERVIZI s.r.l.**";

- il signor **Guarino Fabio**, per l' "**Amministrazione Condominio C8**";

- votano contro:

- il signor **Di Mauro Gustavo** per il fabbricato **F/3**;

- l'avvocato **Chiusolo Errico Eduardo**, per il condominio "**Torre Giulia, scala A**";

- il signor **Criscione Carmine**, per l' "**Amministrazione Condominio A7**";

- tutti gli atri votano a favore.

Il Presidente dell'Assemblea, Ing. **Guglielmi Giovanni Battista**, da atto che il bilancio di esercizio al **31 dicembre 2012** e relativi allegati ed il preventivo dei costi di gestione dell'esercizio **2013** sono stati approvati con la maggioranza di millesimi **434,214 (quattrocentotrentaquattro virgola duecentoquattordici)**.

Il bilancio consuntivo e quello preventivo e le relative relazioni si allegano a questo atto sotto la lettera "**B**", previa dispensa dalla lettura.

Non essendovi altro da deliberare e nessuno chiedendo di intervenire sul secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la seduta, essendo le ore quattordici e minuti venti.

Di che richiesto, ho redatto io Notaio il presente verbale, scritto parte da me a mano e parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su quattro fogli per pagine intere dodici e fin qui della tredicesima.

Datane da me lettura al costituito, egli, a mia interpellanza, lo ha approvato dichiarandolo conforme al vero e alle operazioni svolte.

Viene firmato qui in calce ed a margine dei fogli intermedi, dal costituito e da me Notaio, unitamente agli allegati, come per legge.

Firmato:

Giovanni Battista Guglielmi

Filippo Improta notaio (impronta del sigillo)

