



Filippo Improta
Notaio

Repertorio n.98910

Raccolta n.17238

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Repubblica Italiana

L'anno **duemilaundici**, il giorno **tredici** del mese di **luglio**
13 luglio 2011

alle ore undici e minuti trenta, in Napoli, 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 assemblea del consorzio "**Gestione Servizi Centro Direzionale - GE.SE.CE.DI.**" con sede in Napoli (NA) alla via Giovanni Porzio n.4, soprizzo ovest, Centro Direzionale di Napoli, assemblea qui riunita nel mio studio al viale Antonio Gramsci n.17/B, alle ore undici e minuti trenta, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- approvazione del bilancio di esercizio al **31 dicembre 2010** e relativi allegati; preventivo dei costi di gestione dell'esercizio **2011**;

- varie ed eventuali;

- 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 **492.304,22** (quattrocentonovantaduemilatrecentoquattro virgola ventidue) al **31 dicembre 2010**, 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 conformita' dello Statuto mediante avvisi raccomandati Sail post inviati ai consorziati e ai rappresentanti 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", previa dispensa dalla lettura;

- la presente assemblea è qui riunita in seconda convocazione, poichè la prima convocazione era fissata per le ore **18.00** del giorno **30 giugno 2011** presso il mio studio; all'uopo l'ing. **Guglielmi**

REGISTRATO PRESSO

L'AGENZIA DELLE ENTRATE

DIREZIONE PROVINCIALE I

DI NAPOLI

UFFICIO TERRITORIALE DI

NAPOLI 2

IL 20 - 7 - 2011

AL N. 8912 SERIE 17



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;
- **Mellone Fabio**, nato a Roma (RM) il 3 novembre 1966 (C.F. MLL FBA 66S03 H501U) ed ivi residente alla via Vigolo n. 40, 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;
- **Fiore Giovanni**, nato a Portici (NA) il 23 ottobre 1945 (C.F. FRI GNN 45R23 G902V) e residente in Napoli (NA) alla via Chiatamone n.60/B, 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;
- **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);
 - **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:
 - **"Amministrazione Condominio Torre Avalon"**, proprietaria del fabbricato E/3, per millesimi 25,258 (venticinque virgola duecentocinquantesette);
 - **"INARCASSA"** con sede in Roma (RM), proprietaria del fabbricato G/4, per millesimi 6,857 (sei virgola ottocentocinquantesette);
 - **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);
 - **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'Avv. **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 cinquecentottantanove);

- l'**Amministrazione del Condominio Unigest**, proprietaria del fabbricato F/12 per millesimi 12,638 (dodici virgola seicentotrentotto);

- il dott. **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);

- Geom. **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);

- **Fiore Giovanni**, innanzi generalizzato, 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);

- **Di Mauro Gustavo**, nato a Napoli (NA) il 9 ottobre 1970 (C.F. DMR GTV 70R09 F839G) e residente in Caserta (CE) al viale Cappiello n.8, il quale dichiara di intervenire per:

- l' "**Amministrazione del Condominio Edilres**" (fabbricato F/3) per millesimi 11,618 (undici virgola seicentodiciotto);

- **Ambrosino Francesco**, innanzi generalizzato, 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);

- **Mellone Fabio**, innanzi generalizzato, il quale dichiara di intervenire per:

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

- **Nicchiniello Cosimo**, nato a Benevento (BN) il 19 novembre 1951 (C.F. NCC CSM 51S19 A783D) ed ivi residente alla via Luigi Sturzo n.79, il quale dichiara di intervenire per:

- il **"Consiglio Regionale della Campania"**, utilizzatore del fabbricato F/13 per millesimi 21,441 (ventuno virgola quattrocentoquarantuno);

- **Flammia Fabrizio**, nato a Napoli (NA) il 28 marzo 1972 (C.F. FLM FRZ 72C28 F839R) ed ivi residente alla via Vito Fornari n.4, il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di amministratore del **"Condominio Isola G7"** per millesimi 14,923 (quattordici virgola novecentoventitré);

- l'Avv. **Massara Carlo Domenico**, nato a Napoli (NA) il 17 aprile 1974 (C.F. MSS CLD 74D17 F839V) ed ivi residente alla via Alessandro Manzoni n.88, il quale dichiara di intervenire per:

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

- le deleghe sopra indicate rimangono agli atti del Consorzio.

A questo punto l'Ing. **Guglielmi Giovanni Battista** provvede ad esaminare la regolarità delle deleghe che restano agli atti sociali come detto, ammettendo in assemblea tutti i presenti che rappresentano complessivamente millesimi **528,794 (cinquecentoventotto virgola settecentonovantaquattro)** e quindi da 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 circa l'esito positivo per il Consorzio di numerosi giudizi promossi nei confronti del Consorzio stesso da diversi consorziati, facendo presente che le sentenze emesse al

riguardo dal Tribunale di Napoli hanno concordemente ribadito dei principi che fanno ben sperare circa l'esito degli ulteriori giudizi ancora in corso.

Il Presidente ribadisce che il Consorzio è sempre più impegnato nell'assicurare i servizi di pulizia delle aree e la salvaguardia delle esigenze di sicurezza dei cittadini attraverso i propri servizi di vigilanza, avendo fatto installare recentemente un nuovo impianto di videosorveglianza che assicura la copertura del Centro Direzionale al 90% (novanta per cento) della quota pedonale.

A questo punto chiede ed ottiene la parola l'avvocato **Massara Carlo Domenico**, nella sua qualità di delegato della "**Hotel Invest Italiana**", il quale chiede al Presidente quali interventi sono stati effettuati dal consorzio al fine di eliminare la discarica a cielo aperto presente nella zona sottostante l'impalcato, e quindi a livello stradale, che lede gravemente l'immagine dell' "**Holiday Inn**", e quando gli enormi cumuli di spazzatura verranno eliminati.

Chiede altresì di sapere quando verrà ripristinata la pavimentazione sulle aree pedonali del Centro Direzionale, avendo a tanto provveduto l' "**Holiday Inn**" sulle aree di sua pertinenza.

Chiede infine quali iniziative intenderà promuovere il consorzio sugli spazi destinati ad attività di promozione.

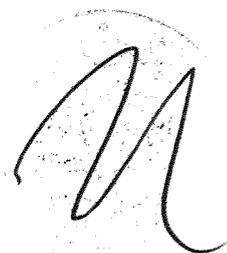
A questo punto chiede ed ottiene la parola l'avvocato **Vagelli Roberto** che, a nome dei propri rappresentati, si associa alla prima richiesta dell'avvocato **Massara Carlo Domenico**, chiedendo in particolare un intervento straordinario per lo spazzamento delle aree a quota 5 (cinque).

Il Presidente fa presente che il problema dei rifiuti riguarda la più generale situazione della raccolta nell'intero territorio della città di Napoli e che in ogni modo il consorzio ha programmato interventi straordinari di lavaggio e spazzatura delle aree interessate, da effettuare tra la fine di luglio e gli inizi di agosto.

Per quanto riguarda il ripristino della pavimentazione il Presidente fa presente che il consorzio si serve di una squadra di manutentori che provvede al ripristino della pavimentazione man mano che si rendono necessari i relativi interventi.

Per quanto riguarda l'utilizzo degli spazi per attività promozionali, il Presidente fa presente che all'interno del Centro Direzionale si tiene un mercatino dei prodotti ortofrutticoli ogni due settimane, che sono in corso trattative per l'allestimento di un mercato dell'antiquariato e che la pista di pattinaggio su ghiaccio è regolarmente funzionante nel periodo invernale.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il dottor **Flammia Fabrizio**, quale amministratore del **Condominio G/7**, il quale lamenta i danni provocati alle aree esterne a detto condominio dal passaggio indiscriminato di veicoli di ogni genere, anche



appartenenti alle forze di Polizia, e chiede al presidente del consorzio quali iniziative intenda intraprendere al riguardo.

Il Presidente dichiara di aver segnalato la cosa al locale commissariato di Polizia ed ai Carabinieri, e di aver ottenuto assicurazioni circa la soluzione dell'inconveniente lamentato.

Il dottor **Flammia Fabrizio** si fa promotore di un consorzio di acquisto per una polizza di assicurazione per la responsabilità civile contro terzi per il piano 12 (dodici).

Sempre il dottor **Flammia Fabrizio** chiede chiarimenti in ordine alla appostazione in bilancio dei crediti vantati nei confronti del comune di Napoli per una somma pari ad euro **8.000.000,00 (ottomilioni virgola zero)**, e delle azioni intraprese al riguardo dall'amministrazione del consorzio per il recupero di detto credito.

Al riguardo il dottor **Melissa**, commercialista del consorzio, fa presente che si tratta di una voce apposta sia all'attivo che al passivo del bilancio, al fine di evidenziare gli oneri di gestione delle aree pubbliche dei quali si fanno attualmente carico i consorziati.

Il presidente sottolinea che per il recupero di dette somme è in atto un contenzioso con il comune di Napoli e che la causa è stata riservata a sentenza da oltre 10 (dieci) mesi.

Nessun altro chiedendo di intervenire si passa pertanto alle votazioni:

- si astengono:

- l'avvocato **Roberto Vagelli** per il Condominio C/2;
- il signor **Di Mauro Gustavo** per il Condominio F/3;
- il signor **Flammia Fabrizio** per il Condominio G/7;
- il signor **Pellone Andrea** per il Condominio E/4;
- tutti gli altri votano a favore.

Il Presidente dell'Assemblea, Ing. **Guglielmi Giovanni Battista**, da atto che il bilancio di esercizio al **31 dicembre 2010** e relativi allegati ed il preventivo dei costi di gestione dell'esercizio **2011** sono stati approvati con la maggioranza di millesimi **467,410 (quattrocentosessantasette virgola quattrocentodieci)**.

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

A questo punto prende la parola il signor **Andreozzi Manrico**, nato a Napoli (NA) l'8 marzo 1949 (C.F. NDR MRC 49C08 F839N) ed ivi residente al Centro Direzionale, torre Giulia scala B, il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di delegato dell'amministratore del condominio "**Torre Giulia scala B**", manifestando la sua contrarietà all'approvazione del bilancio, che non riconosce, e segnala la necessità che i camion dell'ASIA non abbiano accesso all'interno del Centro Direzionale, in quanto creano dissesti alla pavimentazione esistente.

Non essendovi altro da deliberare il Presidente dichiara chiusa la seduta, essendo le ore tredici e minuti quaranta.

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 tre fogli per pagine intere undici e fin qui della dodicesima.

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)

