



Repertorio n.5773

Raccolta n.3775

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici il giorno ventitre (23) del mese di giugno in Napoli nel mio studio alle ore 11,34 (undici e minuti trentaquattro)

Innanzi a me Dott. FRANCESCO TAFURI, Notaio in Napoli, iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, residente in Napoli con lo studio alla Piazza Nicola Amore n.14, è presente:

- Guglielmi Giovanni Battista, detto anche Giovanni, nato a Roma (RM) l'11 febbraio 1944 (C.F. GGL GNN 44B11 H501U) e residente in Roma alla Via Cassia nro 531,

Io Notaio sono certo dell'identita' personale del costituito.

Io notaio Francesco Tafuri 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, sopralzo ovest, Centro Direzionale di Napoli, assemblea qui riunita nel mio studio alla Piazza Nicola Amore nro 14, alle ore 11,00 (undici e minuti zero zero) di questo giorno per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

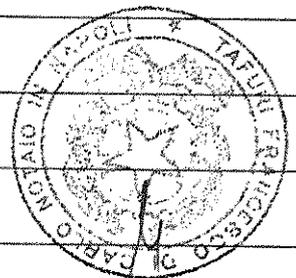
PARTE ORDINARIA

REGISTRATO A
NAPOLI I

IL 28 GIUGNO 2016

AL N° 12988

SERIE AT



1) Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2015 e relativi allegati; preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2016.

2) Nomina di un componente del Consiglio Direttivo,

PARTE STRAORDINARIA

1) Abrogazione integrale dell'articolo 20 bis dello statuto consortile "CLAUSOLA COMPROMISSORIA" che recita:

"Qualsiasi controversia che dovesse sorgere tra il Consorzio e i consorziati, così come tra i Consorziati In quanto tali, in conseguenza diretta o Indiretta del presente atto e in generale in dipendenza delle operazioni che formano oggetto dello stesso, se non sarà possibile risolverla in via amichevole o attraverso l'intervento degli organi consortili, sarà conferita ad un collegio di tre liberi arbitri amichevoli compositori, dei quali i primi due saranno designati dalle due parti interessate, uno per ciascuno, ed il terzo, quale Presidente del Collegio Arbitrale, sarà nominato dai primi due arbitri d'accordo, o in difetto di accordo, entro dieci giorni, dal Presidente della Corte di Appello di Napoli, su ricorso della parte più diligente.

Allo stesso Presidente della Corte di Appello di Napoli spetterà di nominare l'arbitro che una delle parti avesse omissso di designare, purché siano decorsi dieci giorni dall'invito a designarlo rivoltole dall'altra parte con lettera raccomandata.

Nel caso che le parti interessate siano più di due, i tre arbitri saranno scelti tutti su accordo di tutte le parti e, se le parti entro venti giorni non raggiungessero l'accordo su nessuno dei tre arbitri o lo raggiungessero solo su uno o due arbitri, l'arbitro o gli arbitri mancanti saranno nominati, su ricorso della parte più diligente, dal Presidente della Corte di Appello di Napoli che designerà anche il Presidente del Collegio.

Il Collegio giudicherà secondo equità e con piena libertà di forme salvo il diritto del contraddittorio.

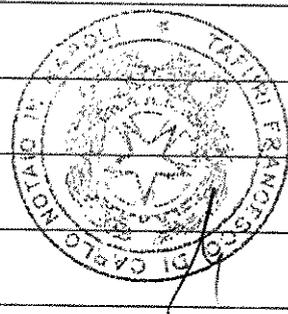
Il lodo sarà inappellabile e dovrà essere reso noto entro novanta giorni, salvo che le parti, di comune accordo, fissino un termine diverso,

La sede del Collegio Arbitrale sarà a Napoli.

Le parti si impegnano a dare piena ed immediata esecuzione al lodo come se esso costituisse una obbligazione da essi medesimi assunta ed indipendentemente dalla circostanza che lo stesso sia stato reso formalmente esecutivo nel luogo in cui l'esecuzione deve effettuarsi".

Ai sensi dell'articolo 16 dello statuto assume la presidenza dell'assemblea 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 493.842,73

(quattrocentonovantatremilaottocentoquarantadue virgola

settantatré) al 31 dicembre 2015, e' iscritto presso il

Registro delle Imprese di Napoli al numero 94041090633,

partita IVA 05458820635, R.E.A. numero NA-443135;

- l'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: il

tutto come da elenchi che, in un'unica fascicolazione, a

questo atto si allegano sotto la lettera "A";

- la presente assemblea è qui riunita in seconda

convocazione, poichè la prima convocazione era fissata per il

giorno 14 giugno 2016 alle ore 17,00 (diciassette e minuti

zero zero) 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

Giandomenico Cassini nro 75/5, membro del Consiglio Direttivo;

- **Orlando Antonio**, nato a Taranto il 18 gennaio 1962, codice

fiscale RLN NTN 62A18 L049Y, residente in Roma al Viale

Ignazio Silone nro 187, membro del Consiglio Direttivo;

- **Molino Anna**, nata a Napoli il 4 febbraio 1969, codice

fiscale MLN NNA 69B44 F839L, residente in Napoli alla Via

Arco Mirelli nro 30, membro del Consiglio Direttivo;

- **Brandi Aldo**, nato a Napoli il 6 luglio 1950, codice fiscale

BRN LDA 50L06 F839F, residente in Napoli alla Via Marcello

Candia nro 10, membro del Consiglio Direttivo;

- **Nunè Giancarlo**, nato a Roma il 9 aprile 1966, codice

fiscale NNU GCR 66D09 H501Q, domiciliato in Roma al

Lungotevere Flaminio nro 34, membro del Consiglio Direttivo;

- **Biribin Christian**, nato a Como il 23 settembre 1969, codice

fiscale BRB CRS 69P23 C933K, residente ad Alzate Brianza alla

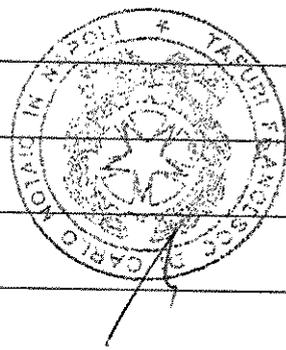
Via Kennedy nro 49, membro del Consiglio Direttivo;

-si precisa che il Consigliere Del Giudice Mauro,

dimissionario ed inoltre il Consigliere Palmieri Mirta sono

assenti;

-**Fiorentino Avv.Matteo Maria**, nato a Reggio Calabria il 14



settembre 1946, il quale dichiara di intervenire per:

- "Amministrazione Condominio Prof.Casa", proprietaria del fabbricato A/5, per millesimi 9,291 (nove virgola duecentonovantuno), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "B";

- 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), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "C";

- Fiorentino Avv.Matteo Maria, sopra generalizzato, il quale dichiara di intervenire per:

- "ICAL 2 S.p.A.", con sede in Roma (RM), proprietaria dei fabbricati B/5 e C/1, per complessivi millesimi 63,387 (sessantatré virgola trecentottantasette), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "D";

- D'Angelo Avv.Antonio, nato a Napoli il 5 settembre 1965, il quale dichiara di intervenire per:

- "Edilquattro SpA", con sede in Napoli, proprietaria del fabbricato F/9, per millesimi 11,599 (undici virgola cinquecentonovantanove) in base a regolare delega, verificata

dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "E";

- Rosato Giuseppe, nato a Marcianise (CE) il 4 agosto 1959, il quale dichiara di intervenire per:

- il "Consiglio Regionale della Campania", utilizzatore del fabbricato F/13, per millesimi 21,441 (ventuno virgola quattrocentoquarantuno), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "F";

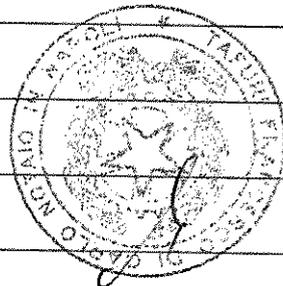
- India Giuseppina, nata a Catanzaro il 26 novembre 1972, la quale dichiara di intervenire per:

- "Europa Gestioni Immobiliari S.p.A.", proprietaria del fabbricato F/8, per millesimi 43,925 (quarantatré virgola novecentoventicinque), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "G";

- Andretta Avv. Maria, nata a Napoli il 1 gennaio 1970, la quale dichiara di intervenire per:

- "Amministrazione Condominio E/7", proprietaria del fabbricato E/7, per millesimi 21,578 (ventuno virgola cinquecentosettantotto), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "H";

- "BELLEROFONTE IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Napoli, proprietaria del fabbricato F/2, per millesimi 16,603 (sedici



virgola seicentotré), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "I";

- Del Bo Ing. Giovanni, nato a Napoli il 9 gennaio 1945, il quale dichiara di intervenire per:

- "Amministrazione Condominio Torre Avalon", proprietaria del fabbricato E/3, per millesimi 25,258 (venticinque virgola duecentocinquantesette), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "L";

- Torquato Domenico, nato a Villalba di Guidonia (RM) il 28 agosto 1969, 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), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "M".

- Russo Stefano, nato a Napoli il 25 maggio 1968, il quale dichiara di intervenire per:

- "Condominio ICD", proprietario del fabbricato B/3, per millesimi 10,783 (dieci virgola settecentottantatré), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "N";

- Esposito Arch. Gabriella, nata a Napoli il 20 settembre

1973, la quale dichiara di intervenire per:

- Fondo "Inarcassa Re Comparto 2 - Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", con sede in Roma, proprietario del fabbricato G/4, per millesimi 6,857 (sei virgola ottocentocinquantesette), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "O";

- Fiorentino Avv. Matteo Maria, sopra generalizzato, il quale dichiara di intervenire per:

- "Condominio B8", proprietario del fabbricato B/8, per millesimi 10,699 (dieci virgola seicentonovantanove); in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "P";

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

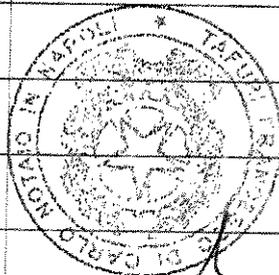
- "Condominio G7", proprietario del fabbricato G/7, per millesimi 14,923 (quattordici virgola novecentoventitré);

- Fiorentino Avv. Matteo Maria, sopra generalizzato, il quale dichiara di intervenire per:

- "Condominio Prof. Studi", proprietaria del fabbricato G/1, per millesimi 52,701 (cinquantadue virgola settecentouno);

in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "Q";

- Rocco Arch. Raimondo, nato a Napoli il 12 dicembre 1971, il quale dichiara di intervenire per:



"Generali Italia SpA", proprietaria del fabbricato B2, per millesimi 12,053 (dodici virgola zero cinquantatré), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "R";

- Fiorentino Avv. Matteo Maria, sopra generalizzato, il quale dichiara di intervenire per:

"Torre SGR SpA", proprietaria del fabbricato G3, per millesimi 27,426 (ventisette virgola quattrocentoventisei), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "S";

- Di Mauro Gustavo, nato a Napoli il 9 ottobre 1970, il quale dichiara di intervenire per:

"Amministrazione di Condominio Edilres" Isola Ff, per millesimi 11,618 (undici virgola seicentodiciotto), in base a regolare delega, verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "T";

- Sassano Parino, nato a Napoli il 29 novembre 1965, il quale dichiara di intervenire nella qualità di Amministratore di

"Centruffici" Isola G8 per millesimi 15,079 (quindici virgola zero settantanove);

- Vagelli Avv. Roberto, nato a Favignana 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 E2" per millesimi 15,731 (quindici virgola

settecentotrentuno);

- "Condominio F10" per millesimi 11,589 (undici virgola

cinquecentottantanove);

- "Condominio F12" per millesimi 12,638 (dodici virgola

seicentotrentotto);

- Fiore Gianmarco, nato a Napoli l'8 settembre 1973, il quale

dichiara di intervenire per:

"SVIM spa" proprietaria del Fabbricato F1, per millesimi

10,868 (dieci virgola ottocentosessantotto), in base a

regolare delega verificata dal presidente e allegata al

presente verbale sotto la lettera "U";

- Biribin Christian, sopra generalizzato, il quale dichiara

di intervenire per:

"Beni Stabili SpA SIIQ" proprietaria dei fabbricati F5, F6,

F7, per complessivi millesimi 87,912 (ottantasette virgola

novacentododici), in base a regolare delega verificata dal

presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera

"V";

- Daniele Tommaso, nato a Torre del Greco (NA) il 19 marzo

1965, il quale dichiara di intervenire per:

- "Autostrade Meridionali SpA" proprietaria del fabbricato

"A7" per millesimi 7,334 (sette virgola



trecentotrentaquattro), in base a regolare delega verificata dal presidente e allegata al presente verbale sotto la lettera "Z".

A questo punto l'ingegnere Guglielmi Giovanni Battista provvede ad esaminare la regolarità delle deleghe, ammettendo in assemblea tutti i presenti che rappresentano complessivamente millesimi 630,444 (seicentotrenta virgola quattrocentoquarantaquattro) che rappresentano il quorum costitutivo sufficiente per deliberare sulla parte ordinaria dell'Ordine del Giorno.

Dà, quindi, lettura dell'indicato ordine del giorno e gli intervenuti dichiarano di essere sufficientemente informati sugli argomenti posti all'Ordine del Giorno.

Il Presidente saluta gli intervenuti e dà poi lettura del primo punto posto nella parte ordinaria all'ordine del giorno costituito da "1) Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2015 e relativi allegati; preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2016."

Il Presidente illustra ai presenti il contenuto della relazione sulla gestione 2015, che al presente verbale si allega sotto la lettera "W" in un'unica fascicolazione comprendente il bilancio consuntivo al 31 dicembre 2015, la nota integrativa al detto bilancio, il prospetto di comparazione consuntivo 2015/preventivo 2015, il preventivo anno 2016, il prospetto di riparto congruaggio a consuntivo

2015, il prospetto di riparto preventivo 2016 ed il prospetto crediti al 31 dicembre 2015.

Chiede la parola l'Avv. Maria Andretta la quale, nella qualità, chiede che siano allegare al verbale due dichiarazioni scritte relative al punto numero 1 posto nella parte ordinaria all'Ordine del Giorno e dà lettura delle dette dichiarazioni che si allegano sotto le lettere "J" ed "X".

L'Avv. D'Angelo, nella qualità, si associa alle dichiarazioni rese dall'Avv. Andretta Maria, nella qualità.

L'Avv. Fiorentino, a nome dei propri rappresentati, ritiene necessario rilevare l'inconsistenza giuridica e fattuale delle dichiarazioni testè rese dall'Avv. Andretta nonché dall'Avv. D'Angelo che si è associato.

L'Avv. Fiorentino precisa che le pronuncie rese in sede amministrativa dal Tar e dal Consiglio di Stato non hanno alcuna rilevanza sul rapporto di Consorzio che è di carattere privatistico e, tanto meno, escludono l'assolvimento degli obblighi consortili così anche come da recente copiosa giurisprudenza della Corte di Appello di Napoli.

Chiede di intervenire l'Avv. Vagelli il quale, nella qualità, dichiara che non è possibile non tener conto delle pronuncie di sentenza e che il momento estremamente confuso richiede da parte di tutti, nessuno escluso, riflessione attenta ed approfondimento su possibili future figure



alternative al Consorzio e che tutelino le attività consortili; per le motivazioni anche espresse dall'Avv. Andretta si astiene dall'approvazione dei bilanci per tutti i condomini rappresentati.

Si passa quindi alla votazione e l'assemblea del Consorzio con il voto favorevole di Consorziati titolari di millesimi 443,746 (quattrocentoquarantatré virgola settecentoquarantasei), con il voto contrario di Consorziati titolari di millesimi 86,656 (ottantasei virgola seicentocinquantesi) e precisamente "E7", "F2", "E3", "F3", "F9" e con l'astensione dei Consorziati di millesimi 100,042 (cento virgola zero quarantadue) e precisamente "Condominio Fabbricato C/2", "Condominio Fabbricato C/5", "Condominio E2", "Condominio F10", "Condominio F12", "Condominio G8"

DELIBERA

- di approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 e relativi allegati nonché il preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2016.

Il Geom. Torquato Domenico, nella qualità di delegato della "Cassa Nazionale dei Dottori Commercialisti chiede la parola e dichiara che "stante il rilevante scostamento tra 2015 e 2016 in merito alle voci A3= Amministrazione per un totale di Euro 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento virgola zero zero) si richiede di fornire maggiori dettagli a giustificazione di tale discrepanza per ogni singola voce."

Il Presidente chiede la parola e, innanzitutto, ringrazia tutti i consorziati presenti e l'intero Consiglio Direttivo per l'impegno e la dedizione profusi in momenti di grande difficoltà ed in particolare, senza voler escludere alcuno, ringrazia l'Avv.Molino ed il dott.Brandi.

Si passa, quindi, a trattare il secondo punto all'Ordine del Giorno 2. **Nomina di un componente del Consiglio Direttivo.**

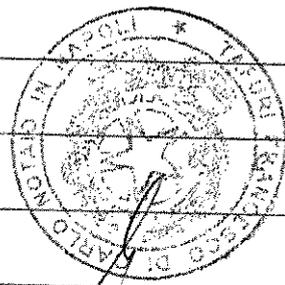
L'assemblea all'unanimità rinvia la nomina in oggetto ad una prossima riunione.

A questo punto il Presidente dà atto che il quorum sopra indicato non consente di trattare sul punto posto nella "Parte Straordinaria" dell'Ordine del Giorno, relativo all'abrogazione totale dell'art.20 Bis dello statuto consortile.

Non essendovi altro da deliberare e nessun altro prendendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la seduta, essendo le ore 13,10 (tredici e minuti dieci)

Il comparente dispensa me notaio dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici e da me Notaio completato a mano su quattro fogli per pagine quindici e fin qui della presente e ne ho dato lettura al costituito che lo ha approvato e con me Notaio sottoscritto, essendo le ore 13,20 (tredici e minuti venti)



F.to Giovanni Battista Guglielmi

F.to Francesco Tafuri Notaio (Sigillo)

Allegato "J" al mio atto del 23 giugno 2016 Rep. 5773 Racc. 3775

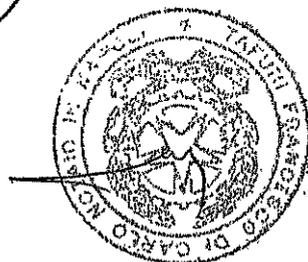
Prima dichiarazione da allegare al verbale di assemblea del 23.06.2016

*"Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2015 e relativi allegati;
preventivo costi di gestione dell'esercizio 2016"*

Non si approva il bilancio di esercizio al 31.12.2015 in quanto con le decisioni del TAR e del Consiglio di Stato e l'assunzione diretta e documentata ad opera del Comune di Napoli della manutenzione delle aree pubbliche e di uso pubblico del CDN è venuta meno qualsiasi previsione di spesa a carico dei condomini. Pertanto, la delibera che approva tali spese ed i bilanci connessi è radicalmente nulla. Occorre avviare subito la messa in liquidazione del Consorzio ed la trasformazione dello stesso in Supercondominio, con la convocazione di una nuova assemblea con all'o.d.g. la messa in liquidazione del Consorzio e la costituzione del Supercondominio.



Comuni Petre G. M. M. M.



Allegato "X" al mio atto del 23 giugno 2016 Rep 5773 Racc. 3775

**Seconda dichiarazione da allegare al verbale di assemblea GESECEDI del
23.06.2016**

**"Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2015 e relativi allegati;
preventivo costi di gestione dell'esercizio 2016"**

L'avv. Maria Andretta per i suoi rappresentati dichiara di non approvare il bilancio preventivo per l'anno 2016 in quanto essendo venuta meno la funzione del Consorzio non è giustificata una spesa di previsione così alta; in linea subordinata, faccio rilevare che la stessa va rivista ed abbattuta fortemente tale da arrivare ad un massimo di Euro 500.000,00. In ogni caso, nelle voci indicate nel prospetto sono riportate spese di competenza dei singoli e/o per aree private che non possono essere accollate alla totalità dei condomini e/o comunque nella misura ivi indicata. Chiedo al Presidente ed al CdA di inviare a tutti i condomini e/o partecipanti gli atti relativi ai giudizi in corso con il Comune di Napoli nonché gli atti di diffida interruttivi per gli anni non compresi nei procedimenti pendenti.

Antonio Roberto Alleggeri

