

Dott. Ludovico Maria Capuano

Notaio
Via Depretis, 5 - Tel. 081 5515241
80133 Napoli



Repertorio N. 17471

Raccolta N. 10176

VERBALE DI ASSEMBLEA DI CONSORZIO
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno tredici del mese di novembre in Napoli nel mio studio alla via Depretis n. 5, alle ore undici.

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 496.037,21 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 23 ottobre 2024, come convocata in seconda convocazione, essendo la prima in data 22 ottobre 2024 andata deserta, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2023 e relativi allegati; preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2024.
2. Nomina dei componenti del Consiglio Direttivo per il triennio 2024-2027.

Aderendo alla richiesta fattami, io Notaio 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'odierna adunanza il Presidente del Consiglio Direttivo signor Guglielmi Giovanni Battista, il quale

constatato

che sono presenti di persona e per delega n.ro 51 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);

*avv. Lepre Gennaro, nato a Napoli il 16 giugno 1953, il quale dichiara di intervenire quale delegato di:

- "Amministrazione Condominio C/2", per millesimi 19,902 (diciannove virgola novecentodue);
- "Amministrazione Condominio F/4, per millesimi 19,385 (diciannove virgola trecentottantacinque);

CAPUANO
STUDIO NOTARILE

@CapuanoNotai
info@studionotarilecapuano.it
studionotarilecapuano.it

Corso Italia, 115
80067 Sant'Agnetello
tel. 081. 3622078

Via Depretis, 5
80133 Napoli
tel. 081. 5515241

*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);

*ing. Businaro Silvano, nato a San Pietro Viminario (PD) il 16 marzo 1953, il quale dichiara di intervenire 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:

- "CHC NAPOLI SRL", 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 nella qualità di Amministratore di:

- "Condominio G/7", per millesimi 14,923 (quattordici virgola novecentventitré);

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

dott. De Matthaes Sergio, nato a Napoli il 7 gennaio 1954, il quale dichiara di intervenire nella qualità di Amministratore del Condominio EDILRES", isola F/3, per millesimi 11,618 (undici virgola seicentodiciotto);

*dott. Bucci Carmine, nato a Cercola (NA) il 10 aprile 1979, il quale dichiara di intervenire quale delegato della società:

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

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

- "SO.CO.GE.IM. SPA", proprietaria dei fabbricati B/5 e C/1, per complessivi millesimi 63,387 (sessantatré virgola trecentottantasette);

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

- "CENTRAL SICAF SPA", 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. Borriello Giancarlo, nato a Napoli il 6 novembre 1977, il quale dichiara di intervenire quale delegato della società:

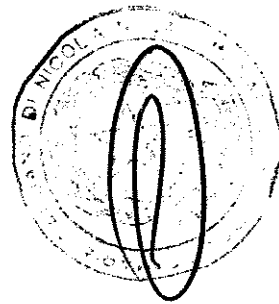
- "BELLEROFONTE IMMOBILIARE SRL", proprietaria del fabbricato F/2, per millesimi 16,603 (sedici virgola seicentotre);

*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);



- "SV.IM. SPA", isola F/1, per millesimi 10,868 (dieci virgola ottocentosessantotto);

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

- "Amministrazione Condominio "B/8", per millesimi 10,699 (dieci virgola seicentonovantanove);

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

* arch. Martirani Amina , nata a Napoli il 2 agosto 1985, la quale dichiara di intervenire quale delegata di:

- "Generali Real Estate SPA", proprietaria del fabbricato B/2, per millesimi 12,053 (dodici virgola zero cinquantatré);

*arch. Cappadona Dorotea, nata a Librizzi (ME) il 12 luglio 1966, la quale dichiara di intervenire quale delegata della:

- "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA", proprietaria del fabbricato B/4, per millesimi 9,731 (nove virgola settecentotrentuno);

*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);

*avv. D'Urso Emilia, nata a Napoli il 11 dicembre 1972, la quale dichiara di intervenire quale Amministratore di:

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

*avv. Carmine Criscione, nato a Napoli il 4 marzo 1972, il quale dichiara di intervenire quale Amministratore di:

- "Condominio A/7", per complessivi millesimi 17,810 (diciassette virgola ottocentodieci);

*arch. Alfonso Buongiorno, nato a Napoli il 25 aprile 1974, il quale dichiara di intervenire quale delegato della società:

- "FABRICA IMMOBILIARE SGR SPA", proprietaria del fabbricato G/4, per millesimi 6,857 (sei virgola ottocentocinquantesette);

*Carmela Scognamiglio, nata a Torre del Greco (NA) il 21 gennaio 1966, la quale dichiara di intervenire quale delegata di:

- "Amministrazione Condominio Torre Alessandro", isola C/7, per millesimi 10,712 (dieci virgola settecentododici);

*dott. Giglio Amedeo, nato a Napoli il 20 febbraio 1975 il quale dichiara di intervenire:

-quale Amministratore di "Condominio Centruffici", isola G/8, per millesimi 15,079 (quindici virgola zero settantanove);

-quale delegato del "Condominio Torre Giulia, is. C/9-B, per millesimi 11,510 (undici virgola cinquecentodieci)

*dott. Lombardi Alberto, nato a Napoli il 7 giugno 1967, il quale dichiara di intervenire quale Amministratore di:

- "Condominio Torre Giuseppina scala A", isola B6/A, per millesimi 12,977 (dodici virgola novecentosettantesette);

*dott. Roberto Scarano, nato a Torre del Greco (NA) il 19 settembre 1973, il quale dichiara di intervenire quale Amministratore di:

- "Condominio Torre Avalon", isola E/3, per millesimi 25,258 (venticinque virgola duecentocinquantotto);

*arch. Mirta Palmieri, nata a Roma il 17 dicembre 1972, la quale dichiara di

intervenire quale delegata della società:

- "E.G.I. SPA Europa Gestioni Immobiliari", proprietaria del fabbricato F/8, per millesimi 43,925 (quarantatre virgola novecentoventicinque);

*dott. Russo Marco, nato a Napoli il 20 settembre 1973, il quale dichiara di intervenire quale Amministratore della società:

- "G.I.E.C. SRL - GESTIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI", Amministrazione Condominio Prof Studi, isola G/1, per millesimi 52,701 (cinquantadue virgola settecentouno);

* dott. Del Giudice Mauro, nato a Pietramelara (CE) il 14 giugno 1969, il quale dichiara di intervenire quale Amministratore di:

- condominio "LE GEMME" isola A/3, per millesimi 15,710 (quindici virgola settecentodieci);

*ing. Barbareschi Gianfranco, nato a Napoli il 6 dicembre 1967, il quale dichiara di intervenire quale delegato della società :

- "INVESTIRE SGR SPA" isola G/6, per millesimi 11,465 (undici virgola quattrocentosessantacinque);

*Sorrentino Massimo, nato a Napoli il 21 maggio 1966 il quale dichiara di intervenire quale amministratore di:

Torre Giuseppina, isola B/6 - B, 11,426 (undici virgola quattrocentoventisei)

* dott. Tamburrini Antonio, nato a Napoli il 20 ottobre 1989, il quale dichiara di intervenire quale amministratore del Condominio Torre Luisa, isola C/6, 10,712 (dieci virgola settecentododici);

*Baccanico Angelo nato a Boscoreale (NA) il 16 settembre 1940, in qualità di delegato di :

Condominio Torre Giulia isola C/9 - Scala A, 12,894 (dodici virgola ottocentonovantaquattro)

*dott. Carotenuto Aldo nato a Napoli l'1 luglio 1948, in qualità di Amministratore del Condominio N.C.D. isola G/2, per millesimi 11,366 (undici virgola trecentosessantasei);

- che sono presenti Consorziati rappresentanti 883,616 (ottocentottantatré virgola seicentosedici) 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 22 ottobre 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 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 argo-

menti 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.

Sul primo punto prende la parola il Presidente il quale evidenzia che i numeri del bilancio ricalcano quelli dell'esercizio precedente, tenuto conto che sia il bilancio preventivo sia quello consuntivo prevedono un importo di euro 1.750.000,00 circa e non c'è disavanzo di gestione;

su richiesta del Presidente prende la parola l'avv. Cimadomo che relaziona in merito ad alcuni contenziosi in corso che vertono sulla durata del consorzio e sulla facoltà di recesso dal consorzio.

L'avv. Borriello interviene dichiarando che la proroga a termine indeterminato comporta la facoltà di recesso ad nutum;

l'avv. Cimadomo risponde che la Cassazione ha già rigettato in passato la possibilità di recedere perché il Consorzio è a tempo determinato e non può essere a tempo indeterminato.

Prende la parola il delegato del condominio fabbricato G/1 (Prof. Studi), il quale rappresenta che oggi il Centro Direzionale è degradato e che si può fare di meglio, anche perché non tutti i consiglieri sono presenti sul territorio.

Da 10/15 anni la situazione della pulizia è pessima. Pur avendo un supercondominio che dovrebbe funzionare, sono anni che invece non ci sono servizi adeguati e propone il rinvio dell'approvazione del bilancio.

Carmela Scognamiglio delegata del condominio Torre Alessandro - C/7, ritiene che le responsabilità non siano addebitabili al Consorzio ma alla pubblica amministrazione.

Massimo Sorrentino, Amministratore di Torre Giuseppina Scala B, si ricollega agli interventi precedenti chiedendo di mettere a verbale la dichiarazione che si allega al presente verbale sotto la lettera "A".

Pietrangelo Valente, Amministratore del Fabbricato Isola E/1 chiede di mettere a verbale la dichiarazione che si allega al presente verbale sotto la lettera "B".

L'avv. Borriello, delegato della Bellerofonte Immobiliare proprietaria del fabbricato F/2 chiede di mettere a verbale la dichiarazione che si allega al presente verbale sotto la lettera "C".

L'Avv. Vagelli chiede di mettere a verbale la dichiarazione che si allega al presente verbale sotto la lettera "D".

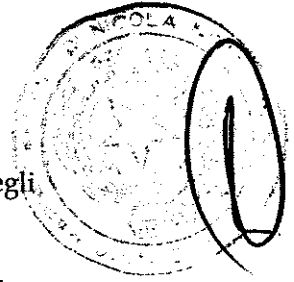
Il Presidente in ordine alla richiesta di rinvio dell'approvazione del bilancio dichiara che non esistono i presupposti.

Il dott. Roberto Scarano, nella qualità, dichiara che voterà contro l'approvazione del bilancio perché non viene consentito il rinvio e perché vorrebbe votare in modo separato il bilancio consuntivo e preventivo.

Il geom. Pellone si associa a quanto dichiarato dal dott. Scarano;

Sergio De Matthaëis dichiara che voterà contro perché non si può presentare a ottobre un bilancio consuntivo.

A questo punto il presidente dà atto che l'assemblea del Consorzio, con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, con voto espresso per chiamata nominale di mano secondo l'accertamento fattone dallo stesso Presidente, ha votato secondo quanto indicato nel prospetto che si allega al presente verbale sotto la lettera "E" e dunque:



-con l'astensione di consorziati rappresentanti complessivi millesimi 88,106,
-con il voto contrario di consorziati rappresentanti millesimi 388,020,
-e con il voto favorevole degli altri Consorziati, rappresentanti millesimi 407,490

tenuto conto che il quorum deliberativo è di 441,808 millesimi
non delibera

in merito all'approvazione del bilancio per mancato raggiungimento del quorum.

A questo punto il presidente da atto che il rappresentante dell'Amministrazione del Condominio Torre Giuseppina sc.B, Sorrentino Massimo, abbandona l'assemblea prima della votazione sul secondo punto all'ordine del giorno. Sul secondo punto all'ordine del giorno in merito alla nomina del nuovo consiglio direttivo vengono proposte due liste e precisamente:

Lista 1

Gennaro Lepre nato a Napoli il 16/06/1953
Giancarlo Nune' nato a Roma il 09/04/1966
Anna Molino nata a Napoli il 04/02/1969
Antonio Orlando nato a Taranto il 18/01/1962
Luca Cantore nato a Napoli il 01/07/1979

Lista 2

Gaetano Vatieri nato a Napoli 31/08/1959
Maurizio Acunzo nato a Boscotrecase (Na) 24/05/1963
Gerardo Russo nato a Bagnoli Irpino il 13/03/1965
Domenico Posca, nato a Chiaravalle Centrale (CZ) il 2 gennaio 1965
Amedeo Giglio, nato a Napoli il 20 febbraio 1975

In merito al voto l'avv. Borriello precisa che la modalità di votazione attraverso la presentazione di liste non è prevista e dunque illegittima e quindi il proprio voto va considerato espresso in favore dei singoli candidati.

A questo punto il presidente da atto che l'assemblea del Consorzio, con riferimento al secondo punto all'ordine del giorno, con voto espresso per chiamata nominale di mano secondo l'accertamento fattone dallo stesso Presidente, ha votato secondo quanto indicato nel prospetto che si allega al presente verbale sotto la lettera "F" e dunque:

-con l'astensione di consorziati rappresentanti complessivi millesimi 80,002,
-con il voto per i nominativi della lista 1 dei condomini rappresentanti 418,189 millesimi,

con il voto per i nominativi della lista 2 dei condomini rappresentanti 373,999 millesimi,

tenuto conto che il quorum deliberativo è di 436,095 millesimi
non delibera

in merito alla nomina del consiglio direttivo.

Non essendovi altro da deliberare e non avendo nessuno chiesto la parola il Presidente dichiara sciolta la presente assemblea alle ore quindici

Il Presidente mi dispensa dalla lettura degli allegati avendone preso visione in precedenza.

Del che il presente verbale

Di

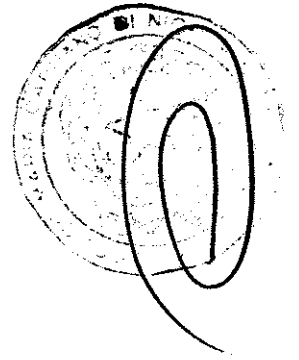
quest'atto scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, io Notaio ho dato lettura al Presidente che lo approva, lo dichiara conforme alla sua volontà e meco lo sottoscrive alle ore undici e trenta-

cinque.

L'atto consta di quattro fogli dei quali pagine scritte tredici.

Giovanni Battista Guglielmi

Notaio Ludovico Maria Capuano - sigillo



Allegato all'Atto
n.ro 10276 della Raccolta

ASSEMBLEA DEL CONSORZIO GESECEDI DEL 23/10/2024

Dichiarazione di voto condominio isola B6 (Torre Giuseppina Sc. B)

Il Condominio Centro Direzionale isola B6, in riferimento alla richiesta di approvazione del bilancio consuntivo consortile anno 2023 e bilancio preventivo di gestione anno 2024 per entrambi esprime il proprio voto contrario.

Tale voto è motivato quantomeno dai seguenti aspetti:

- 1) il Consorzio Gesecedi è di fatto cessato di esistere dal 31.12.2019, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 dello Statuto, in quanto non è stata mai prorogata dall'assemblea la sua durata con il quorum previsto per legge, come, peraltro, confermato nella sentenza di marzo 2024 emessa dal Tribunale di Napoli che ha disposto l'annullamento della delibera consortile con la quale era stato prorogato il funzionamento del Consorzio fino al 31.12.2025. A tal proposito, appare opportuno evidenziare che tal sentenza sembrerebbe provvisoriamente esecutiva, non si hanno notizie ufficiali in merito ad una sua eventuale sospensione (si richiede a tal proposito documentazione inerente che attesti tale sospensione).
- 2) dalla sproporzione dei costi riportati nel bilancio consuntivo 2023 e nel preventivo 2024 che ogni consorziato deve sostenere, rispetto ai soli due servizi attualmente offerti dal Consorzio e cioè i seguenti cosiddetti Oneri Permanenti previsti dallo Statuto: vigilanza e pulizia ordinaria di aree private ad uso pubblico. Pertanto, al momento, non si comprende per qual ignoto motivo i consorziati dovrebbero ancora sostenere tali ingenti costi, visto anche il visibile e oggettivo degrado complessivo del Centro Direzionale. Detto questo, ovviamente, non c'è alcuna intenzione di opporsi alla gestione del Consorzio GE. SE. CE. DI ma semplicemente, si ribadisce, di attutire e ridurre tanti costi che sembrerebbero spropositati in questa gestione;
- 3) dal sostenere ingentissimi costi per "consulenze" varie ed esborso di compensi così come esposti nei bilanci consuntivi e preventivi, costi che, sinceramente, non appaiono più tollerabili né giustificabili visto che devono essere sostenuti al solo fine di ottenere, esclusivamente, i due citati servizi di pulizia e vigilanza;
- 4) dal dover, ciascun Consorziato, sopportare i costi dell' IVA (attualmente il 22% sull'imponibile riportato nelle fatture rilasciate dal Consorzio al singolo Consorziato) che si aggiungono ai costi per servizi/forniture + IVA ripartiti per quote millesimali, così come esposti nei singoli bilanci (imponibile). Infatti, tali complessivi costi possono essere detratti/dedotti, fiscalmente, esclusivamente dai quei Consorziati che esercitano attività di impresa e/o professionale e non dalle persone fisiche residenti nel Centro Direzionale (lavoratori dipendenti, pensionati etc), con evidente oggettiva disparità economica tra membri dello stesso Consorzio, questione non più accettabile né rinviabile senza un' auspicabile modifica statutaria, qualora il Consorzio continui a funzionare.
- 5) Si richiede sin da ora, accesso agli atti attraverso esibizione documentale ed eventuali spese di fotocopie a nostro carico, per la verifica nonché sostenibilità di questi abnormi costi di gestione del Consorzio.

Si chiede che la presente dichiarazione venga allegata all'odierno verbale e richiamata quale parte integrante di esso.

Napoli, 23 ottobre 2024

Amministrazione Torre Giuseppina Sc. B

L'Amministratore
Massimo Sorrentino

Allegato B all'Anno
n.ro 10178 della Raccolta

Condominio Centro Direzionale Di Napoli Isola E1 – C.F. 94103720630 – p.e.c. - cdnisola1@pec.it

CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA CONSORZIO GESECEDI DEL 22-23/10/2024

Dichiarazione di voto a verbale del Condominio CDN Isola E1

Il Condominio Centro Direzionale Isola E/1 in riferimento all'approvazione del Bilancio Consortile del Consuntivo dell'anno 2023 ed il Bilancio Consortile Preventivo di gestione dell'anno 2024 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

- attesi gli esiti del contenzioso instaurato da 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) nei confronti del Consorzio GE.SE.CE.DI., innanzi al Tribunale di Napoli, che hanno avviato 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), che si è concluso con la sentenza che ha accertato l'illegittimità di tale proroga (Ad oggi avverso tale sentenza pende gravame innanzi alla Corte d'Appello di Napoli, nel quale gli appellati chiedono l'accertamento anche del diritto di recesso - domanda dichiarata assorbita in primo grado);

- atteso il fatto che gli stessi consorziati hanno, altresì, depositato un ricorso in Volontaria Giurisdizione presso il Tribunale di Napoli con il quale, sulla scorta delle risultanze del procedimento di impugnativa di delibera, è stata chiesta la liquidazione del consorzio con la contestuale nomina di un liquidatore giudiziale, Per l'effetto, di quanto innanzi, il Condominio Centro Direzionale Isola E/1, sul secondo punto all'o.d.g. non può che sfiduciare il consiglio in carica.

Napoli 23/10/2024

Condominio CDN Isola E1 Napoli

Amministrazione di Condominio

Centro Direzionale - Isola E/1

Viale della Costituzione - 80149 Napoli

Codice Fiscale 94103720630

L'AMMINISTRATORE

Dott. P. Valente

Dichiarazione di voto della Bellerofonte Immobiliare S.r.l. (società proprietaria dell'intera torre F/2)

Si premette che, per effetto della sentenza n. 2687/2024 del Tribunale di Napoli, che ha dichiarato nulla la delibera assunta in data 18.09.2019 con la quale è stata deliberata la proroga del GESECEDI fino al 31.12.2025, il Consorzio deve ritenersi inevitabilmente sciolto a far data dall'01.01.2020, per il decorso del tempo stabilito per la sua durata.

Inoltre, per effetto del recesso ritualmente notificato (espressamente ribadito e rinnovato anche all'esito della sentenza n. 2687/2024 del Tribunale di Napoli), la Bellerofonte Immobiliare S.r.l. non ritiene di essere più una consorziata del GESECEDI.

Tuttavia, considerato che il Consorzio GESECEDI non ha inteso riconoscere la validità/efficacia del recesso e continua – pur illegittimamente - a richiedere oneri, la Bellerofonte Immobiliare S.r.l. per il solo caso in cui il Consorzio la ritenesse ancora una consorziata e senza che ciò possa costituire riconoscimento alcuno, esprime la seguente dichiarazione di voto.

In riferimento all'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2023 e del preventivo dei costi di gestione dell'esercizio 2024, riservato un più approfondito esame della documentazione, si esprime comunque **voto contrario**.

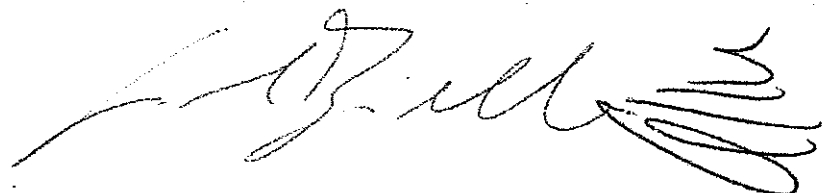
Difatti, a fronte delle residue funzioni ancora in capo al Consorzio (svolte in modo assolutamente carente), i relativi costi appostati in bilancio risultano evidentemente sproporzionati.

In particolare, la gestione comunale delle infrastrutture pubbliche nonché i rapporti con il Comune di Napoli hanno condotto il CDN ad uno stato di abbandono totale. Non se ne occupa il Comune e neanche il Consorzio, che neanche si attiva affinché il Comune ottemperi ai suoi doveri.

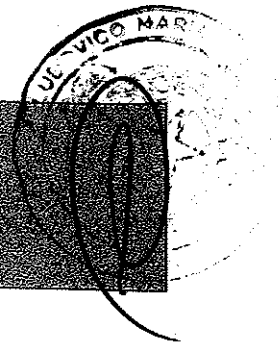
Per quanto riguarda la sorveglianza e la pulizia si deve purtroppo constatare l'assoluta carenza di entrambi i servizi. Mai come negli ultimi anni il CDN è assolutamente sporco, poco illuminato e pieno di personaggi poco raccomandabili.

In merito al secondo punto all'ordine del giorno, si osserva che gli attuali componenti del Consiglio Direttivo sono i primi responsabili dell'attuale situazione di degrado e di abbandono in cui versa il Centro Direzionale. Inoltre, a fronte della declaratoria di nullità della delibera di proroga pronunciata dal Tribunale di Napoli, nonostante le espresse richieste, il Consiglio Direttivo non ha provveduto a sollecitare l'assemblea a prendere i provvedimenti dovuti per legge e per statuto (art. 19), al punto da rendere necessario il deposito di un ricorso dinanzi al Tribunale di Napoli con il quale è stata richiesta la nomina di un liquidatore giudiziale.

Pertanto, la Bellerofonte Immobiliare S.r.l. non può che sfiduciare il Consiglio Direttivo attualmente in carica, riservandosi di esprimere la propria preferenza su nuovi nominativi che dovessero essere proposti dall'assemblea.



STUDIO LEGALE
AVV. ROBERTO VAGELLI
VIA F. ILLUMINATO 26 - 80125 NAPOLI
TEL. E FAX 081/7626539
e-mail robertovagelli@virgilio.it



Napoli, 22/10/2024

Allegato D all'Atto

n.ro 10176 della Raccolta

OGGETTO: ASSEMBLEA GE.SE.CE.DI. DEL 23/10/2024



Faccio l'Avvocato da 44 anni e sono quindi Avvocato di lontana generazione e persona sciolta e libera da vincoli.

Non amo sotterfugi e finzioni né partecipare a gruppi competitivi di potere al "Potere" giacché di Potere, stiamo parlando.

Condivido il pensiero che ritiene il "Potere" espressione di persone dall' "anima morta".

Persone capaci di dare ascolto esclusivamente al proprio primario interesse, di perseguire ad ogni costo ed in ogni modo i propri scopi, incapaci di ascoltare le speranze, le aspettative altrui.

Appaiono blindati, in cerchia, a protezione del loro sistema economico, inamovibili a difesa del loro tempio, sinonimo del "Potere".

Nulla li scardina, neanche le sentenze.

Non mi azzardo assolutamente entrare nel merito del consuntivo/preventivo 2024.

Troppo complesso per comprenderne gli artefizi, sebbene ad uno sguardo superficiale esso appare come un oceano pescoso di voci quali: Compenso relazioni esterne - consulenza legale - assistenza legale - altre spese legali.

Se è vero, come mi è parso comprendere una giacenza liquida di circa € 1.400,00 mi domando perché il fondo TFR dipendenti non sia stato e non sia, oggi, riversato su di un fondo assicurativo e mi domando perché per tempo non siano stati rimborsati crediti di favore di soggetti divenuti ex consorziati e perché oggi non si rimborsano crediti verso consorziati.

Forse perché ancora viventi?

Ma queste sono pinzillacchere.

Mi domando perché siamo qui ma non voglio soffermarmi sul tema, ben più "spinoso" della prosecuzione degli scopi consortili.

Oggi, all'attualità, non li vedo, fatta salva l'unica, indispensabile attività di vigilanza e di video sorveglianza che va ulteriormente potenziata.

Concludo questa nota che, a seconda di chi ascolta, può significare, tutto o niente, per attendermi un auspicabile e doveroso atto di umiltà, di ritegno e di osservanza alla legge.

Grazie.

Avv. Roberto Vagelli

APPROVAZIONE BILANCIO

CONSORZIATO	ISOLA	RAPPRESENTANTE O DELEGATO	Presenti	SI	NO	AST.
1 CONSORZIO BD TOWER	A/1	CARMINE BUCCI	27,422		27,422	
2 AMM.NE CONDOMINIO COGECOUNO	A/2	ALESSANDRO STASI	10,652	10,652		
3 AMM.NE CONDOMINIO LE GEMME	A/3	MAURO DEL GIUDICE	15,71		15,71	
4 BRIATA ART SRL	A/4 - B/1	SILVANO BUSINARO	52,681		52,681	
5 AMM.NE CONDOMINIO PROF CASA	A/5	SILVESTRO CALABRESE	9,291		9,291	
6 PROFIM SPA	A/6	MATTEO FIORENTINO	27,144	27,144		
7 AMM.NE CONDOMINIO A 7	A/7	CARMINE CRISCIONE	17,81		17,81	
8 FININC SPA	A/7					
9 GENERALI ITALIA SPA - GENERALI REAL ESTATE SPA	B/2	AMINA MARTIRANI	12,053	12,053		
# AMM.NE CONDOMINIO I.C.D.	B/3	FRANCESCO RUSSO	10,783	10,783		
# BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	B/4	DOROTEA CAPPADONA	9,731	9,731		
# SO.CO.GE.IM. SPA	B/5 - C/1	MATTEO FIORENTINO	63,387	63,387		
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE FRANCY	B/7					
# AMM.NE CONDOMINIO B 8	B/8	CATIA QUINTIERI	10,699		10,699	
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE GIUSEPPINA SC. A	B6/A	ALBERTO LOMBARDI	12,977	12,977		
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE GIUSEPPINA SC. B	B6/B	MASSIMO SORRENTINO	11,426		11,426	
# AMM.NE CONDOMINIO C 2	C/2	GENNARO LEPRE	19,902	19,902		
# BANCO BEM SPA	C/3					
# UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI NAPOLI PARTHENOPE	C/4					
# AMM.NE CONDOMINIO C5	C/5	ROBERTO VAGELLI	25,103		25,103	
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE LUISA	C/6	ANTONIO TAMBURRINI	10,712		10,712	
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE ALESSANDRO	C/7	CARMELA SCOGNAMIGLIO	10,712	10,712		
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE AZZURRA	C/8					
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE GIULIA SC. A	C9/A	ANGELO RACCANICO	12,894		12,894	
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE GIULIA SC. B	C9/B	AMEDEO GIGLIO	11,51		11,51	
# AMM.NE CONDOMINIO E 1	E/1	PIETRANGELO VALENTE	17,303	17,303		

Allegato E all'atto n.ro 10/76 della faccetta



Handwritten signature or initials.

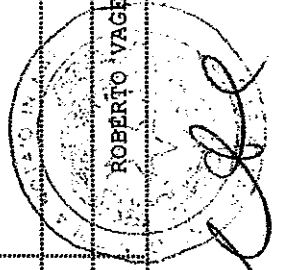
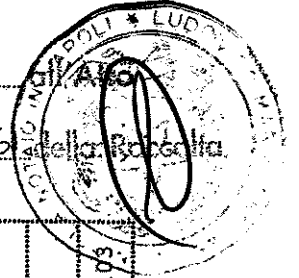
#	AMM.NE CONDOMINIO FUTURA	E/2	ROBERTO VAGELLI	15,731	15,731	
#	AMM.NE CONDOMINIO TORRE AVALON	E/3	ROBERTO SCARANO	25,258	25,258	
#	AMM.NE CONDOMINIO FADIM	E/4	ANDREA PELLONE	14,941	14,941	
#	AMM.NE CONDOMINIO E 5	E/5	CATIA QUINTIERI	17,095	17,095	
#	CHC NAFOLI SRL - HOLIDAY INN	E/6	ANTONIO FEOLA	22,116	22,116	
#	AMM.NE CONDOMINIO E 7	E/7	ANNA MOLINO	21,578	21,578	
#	SV.IM. SPA	E/1	ALESSANDRO STASI	10,868	10,868	
#	BELLEROPONTE IMMOBILIARE SRL	F/2	GIANCARLO BORRIELLO	16,603	16,603	
#	AMM.NE CONDOMINIO EDILRES	F/3	SERGIO DE MATTHEIS	11,618	11,618	
#	AMM.NE CONDOMINIO F 4	F/4	GENNARO LEPRE	19,385	19,385	
#	CENTRAL SICAF SPA	F/5-6-7	MATTEO FIORENTINO	87,912	87,912	
#	EUROPA GESTIONI IMMOBILIARI SPA	F/8	MIRTA PALMIERI	43,925	43,925	
#	EDILQUATTRO SPA	F/9				
#	AMM.NE CONDOMINIO EDILFORUM	F/10	ROBERTO VAGELLI	11,589	11,589	
#	AMM.NE CONDOMINIO F 11	F/11	EMILIA D'URSO	12,640	12,640	
#	AMM.NE CONDOMINIO UNIGEST	F/12	ROBERTO VAGELLI	12,638	12,638	
#	CONSIGLIO REGIONALE DELLA CAMPANIA	F/13				
#	AMM.NE CONDOMINIO PROF STUDI	G/1	RUSSO MARCO	52,701	52,701	
#	AMM.NE CONDOMINIO COOP. NCD	G/2	ALDO CAROTENUTO	11,366	11,366	
#	FORTOWER SRL	G/3	MATTEO FIORENTINO	27,426	27,426	
#	FABRICA IMMOBILIARE SGR SPA - FONDO INARCASSA RE COMPARTO 2	G/4	ALFONSO BUONGIORNO	6,857	6,857	
#	AMM.NE CONDOMINIO G 5	G/5				
#	FONDO SECONDO RE - INVESTIRE SGR SPA	G/6	GIANFRANCO BARBARESCHI	11,465	11,465	
#	AMM.NE CONDOMINIO G 7	G/7	ANNA MOLINO	14,923	14,923	
#	AMM.NE CONDOMINIO CENTRUFFICI	G/8	AMEDEO GIGLIO	15,079	15,079	
	TOTALI			883,616	407,490	388,020
						88,106

ELEZIONE C.D.

CONSORZIATO	ISOLA	RAPPRESENTANTE O DELEGATO	Presenti	LISTA 1	LISTA 2	AST.
1 CONSORZIO BD TOWER	A/1	CARMINE BUCCI	27,422		27,422	
2 AMM.NE CONDOMINIO COGECOUNO	A/2	ALESSANDRO STASI	10,652	10,652		
3 AMM.NE CONDOMINIO LE GEMME	A/3	MAURO DEL GIUDICE	15,71		15,71	
4 BRIXIA ART SRL	A/4 - B/1	SILVANO BUSINARO	52,681		52,681	
5 AMM.NE CONDOMINIO PROF CASA	A/5	SILVESTRO CALABRESE	9,291		9,291	
6 PROFIM SPA	A/6	MATTEO FIORENTINO	27,144	27,144		
7 AMM.NE CONDOMINIO A 7	A/7	CARMINE CRISCIONE	17,81		17,81	
8 FININC SPA	A/7					
9 GENERALI ITALIA SPA - GENERALI REAL ESTATE SPA	B/2	AMINA MARTIRANI	12,053	12,053		
# AMM.NE CONDOMINIO I.C.D.	B/3	FRANCESCO RUSSO	10,783	10,783		
# BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	B/4	DOROTEA CAPPADONA	9,731	9,731		
# SO.CO.GE.IM. SPA	B/5 - C/1	MATTEO FIORENTINO	63,387	63,387		
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE FRANCY	B/7					
# AMM.NE CONDOMINIO B 8	B/8	CATIA QUINTIERI	10,699	10,699		
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE GIUSEPPINA SC. A	B6/A	ALBERTO LOMBARDI	12,977	12,977		
# AMM.NE CONDOMINIO TORRE GIUSEPPINA SC. B	B6/B	andato via dopo la votazione sul bilancio				
# AMM.NE CONDOMINIO C 2	C/2	GENNARO LEPRE	19,902	19,902		
# BANCO BPM SPA	C/3					
# UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI NAPOLI PARTHENOPE	C/4					
# AMM.NE CONDOMINIO C5	C/5	ROBERTO VAGELLI	25,103		25,103	

Allegato F

n.ro 10176



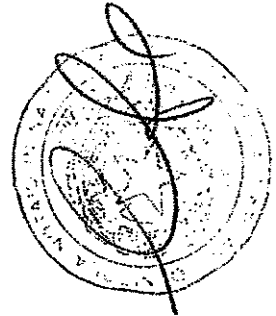
[Handwritten signature]

#	AMM.NE CONDOMINIO TORRE LUISA	C/6	ANTONIO TAMBURRINI	10,712	10,712	10,712
#	AMM.NE CONDOMINIO TORRE ALESSANDRO	C/7	CARMELA SCOGNAMIGLIO	10,712	10,712	
#	AMM.NE CONDOMINIO TORRE AZZURRA	C/8				
#	AMM.NE CONDOMINIO TORRE GIULIA SC. A	C9/A	ANGELO BACCANICO	12,894	12,894	
#	AMM.NE CONDOMINIO TORRE GIULIA SC. B	C9/B	AMEDEO GIGLIO	11,51	11,51	
#	AMM.NE CONDOMINIO E 1	E/1	PIETRANGELO VALENTE	17,303	17,303	
#	AMM.NE CONDOMINIO FUTURA	E/2	ROBERTO VAGELLI	15,731	15,731	
#	AMM.NE CONDOMINIO TORRE AVALON	E/3	ROBERTO SCARANO	25,258	25,258	
#	AMM.NE CONDOMINIO FADIM	E/4	ANDREA PELLONE	14,941	14,941	
#	AMM.NE CONDOMINIO E 5	E/5	CATIA QUINTIERI	17,095	17,095	
#	CHC NAPOLI SRL - HOLIDAY INN	E/6	ANTONIO FEOLA	22,116	22,116	
#	AMM.NE CONDOMINIO E 7	E/7	ANNA MOLINO	21,578	21,578	
#	SV.IM. SPA	F/1	ALESSANDRO STASI	10,868	10,868	
#	BELLEROFONTE IMMOBILIARE SRL	F/2	GIANCARLO BORRIELLO	16,603	16,603	
#	AMM.NE CONDOMINIO EDILRES	F/3	SERGIO DE MATTHEIS	11,618	11,618	
#	AMM.NE CONDOMINIO F 4	F/4	GENNARO LEPRE	19,385	19,385	
#	CENTRAL SIFA SPA	F/5-6-7	MATTEO FIORENTINO	87,912	87,912	
#	EUROPA GESTIONI IMMOBILIARI SPA	F/8	MIRTA PALMIERI	43,925	43,925	
#	EDILQUATTRO SPA	F/9				
#	AMM.NE CONDOMINIO EDILFORUM	F/10	ROBERTO VAGELLI	11,589	11,589	
#	AMM.NE CONDOMINIO F 11	F/11	EMILIA D'URSO	12,640	12,640	
#	AMM.NE CONDOMINIO UNIGEST	F/12	ROBERTO VAGELLI	12,638	12,638	

#	CONSIGLIO REGIONALE DELLA CAMPANIA	F/13						
#	AMM.NE CONDOMINIO PROF STUDI	G/1	RUSSO MARCO	52,701		52,701		
#	AMM.NE CONDOMINIO COOP. NCD	G/2	ALDO CAROTENUTO	11,366		11,366		
#	FORTOWER SRL	G/3	MATTEO FIORENTINO	27,426		27,426		
#	FABRICA IMMOBILIARE SGR SPA - FONDO INARCASSA RE COMPARTO 2	G/4	ALFONSO BUONGIORNO	6,857		6,857		
#	AMM.NE CONDOMINIO G 5	G/5						
#	FONDO SECONDO RE - INVESTIRE SGR SPA	G/6	GIANFRANCO BARBARESCHI	11,465		11,465		
#	AMM.NE CONDOMINIO G 7	G/7	ANNA MOLINO	14,923		14,923		
#	AMM.NE CONDOMINIO CENTRUFFICI	G/8	AMEDEO GIGLIO	15,079		15,079		
	TOTALI			872,190	418,189	373,999	80,002	

maggioranza necessaria 436,095

872,190



AM

La presente COPIA composta di Sedici

pagine è conforme al suo originale

Si rilascia per uso consentito dalla legge in corso di registrazione.

Napoli, 13 novembre 2024

