

VERBALE DI ASSEMBLEA
Ordinaria
(C.c., art. 1136)
- Condominio DE MARINI 3 -

Verbale di assemblea Ordinaria

Oggi **15/09/2022** alle ore 18:00, presso LO STUDIO DELL'AMMINISTRATORE VIA CECCARDI 4/11- GENOVA OPPURE sulla piattaforma SKYPE <https://join.skype.com/Mydj6cARPG6n> , si è radunata in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria dei condomini dello stabile DE MARINI 3 sito in Genova (GE) Piazza De Marini 3, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. Approvazione bilancio consuntivo ordinario 2021/22 e suo riparto. Delibera.
2. Approvazione bilancio preventivo ordinario 2022/23 e suo riparto. Delibera.
3. Nomina consiglieri es. 2022/2023. Delibera.
4. Nomina amministratore es. 2022/2023 e suo compenso come da prospetto allegato alla convocazione. Delibera.
5. Disamina ed approvazione bilanci straordinari e loro riparti allegati relativi alla 1-2-3-5 tranche di lavori di ristrutturazione copertura. Delibera in merito ai pagamenti dei saldi che verranno richiesti a coloro che risultano gli ultimi proprietari. Delibera.
6. Disamina discussione ed approvazione Avviso di parcella del 17/03/2022 Geom. Pedemonte di € 6.917,40 per redazione capitolato facciata, rilievo prospetti, progetto di restauro parti vincolate, presentazione istanza per autorizzazione lavori su beni culturali per restauro prospetti, manutenzione copertura e sopralluoghi con funzionari Soprintendenza. Delibera.
7. Nomina tecnico per direzione lavori e sicurezza ed altro necessario per organizzare l'ultima tranche di lavori straordinari alla copertura, peraltro già deliberati il 03/03/21. Delibera.
8. Decisione in merito alla ristrutturazione dell'impianto degli ascensori. Disamina preventivi pervenuti. Delibera.
9. Eventuale incarico a tecnico per redazione capitolato per ristrutturazione alloggio condominiale per futura locazione. Delibera.
10. Richiesta di locazione per un anno da parte della dott.ssa Ferrari proprietaria dell'int. 81/83. Delibera.
11. Decisione in merito al ripristino dell'impianto di approvvigionamento acqua della cisterna posta nei fondi o svuotamento della cisterna stessa. Delibera.
12. Incarico all'Amministratore ed eventualmente anche ad un legale per chiedere definitivamente di portare a termine le varie transazioni con Carrefour e definizione dell'utilizzo dell'area comune anche in merito all'art. 5 comma 5 del vigente Regolamento di Condominio. Delibera.
13. Varie ed eventuali.

L'assemblea elegge a Presidente **Valerio Tunesi**, che chiama a fungere da segretario **Sandro Cristofani**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 18:12, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
AGUSTONI MARINA	DA REMOTO	7,10
ALBOREO ACETI ALDO	ZANONE	9,80
AMENDOLA LAURA		14,80
BALLESTRERO GIULIA		7,50
BASSETTI GIANNI	DA REMOTO	18,00
BATSIEVA AGUNDA	DA REMOTO	7,30
BELLOTTI MICHELE	FERRARI I.	4,00
BISIO GIOVANNI		4,60
BOLLO UMBERTO		60,50
CHIATTI - BECCARIS		7,40
CIFERRI LUCA		15,30
CIFERRI NICOLETTA	CIFERRI L.	60,00
CORINZIA SRL		150,90
COSTA GIOVANNI		5,90
CROCE	CESARE CROCE DA REMOTO	12,20
DE PAOLIS DEVAN	REPETTI	20,20
FERRARI ILARIA		18,50
IMPARATO CARLO	TUNESI	23,40

MASCELLI - BARTOLINI	TUNESI	7,40
MENNELLA ALESSANDRO	DA REMOTO	9,80
MOLARI LUIGI		9,30
PEDEMONTE SILVANA		10,30
PERRAZZELLI JOLIE	TUNESI	5,20
PIVA - REPETTI		18,90
SQUILLARI SILVANA	TUNESI	3,40
TAZZE PAZZE E & SNC	DA REMOTO	13,30
TOSTO SIMONA		12,80
TUNESI - DE BENEDETTI		16,20
VANNY DI GIULIANI E CHIOZZA	BELLO	41,00
VERRICO CLUADIA	BELLO	35,60
ZANONE ALESSANDRO		22,30

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 31 condòmini su un totale di nr. 72 convocati, per complessivi millesimi 652,90 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Punto 1° - Approvazione bilancio consuntivo ordinario 2021/22 e suo riparto. Delibera.

Relativamente delle quote dell'acqua occorre rivederle in base all'uso degli immobili e le correzioni verranno effettuate nel prossimo esercizio.

Il presidente mette in votazione il bilancio consuntivo ordinario 2021/2022 e relativo riparto, l'assemblea approva all'unanimità dei presenti per m/m 652,9 e teste 31 su 31.

L'assemblea richiede l'invio dei MAV.

Punto 2° - Approvazione bilancio preventivo ordinario 2022/23 e suo riparto. Delibera.

Il Presidente mette in votazione il bilancio preventivo ordinario 2022/2023 e relativo riparto, l'assemblea approva all'unanimità dei presenti per m/m 652,9 e teste 31 su 31.

Punto 3° - Nomina consiglieri es. 2022/2023. Delibera.

L'assemblea dei condòmini presenti con millesimi 652,9 e teste 31 su 31 nomina consiglieri per l'es. 2022/2023 i Sigg.ri: Tunesi, Pedemonte, Amendola, Acampora, Batsieva, Molari.

Punto 4° - Nomina amministratore es. 2022/2023 e suo compenso come da prospetto allegato alla convocazione. Delibera.

Il presidente mette in votazione la riconferma dell'amministratore Cristofani Sandro e suo uguale al precedente esercizio:

L'assemblea dei condòmini presenti con millesimi 625,9 e teste 31 su 31 riconferma amministratore per la durata di un anno e quindi per l'esercizio 2022/2023, il Rag. Sandro Cristofani, al quale verranno riconosciuti i compensi elencati nella lettera di dettaglio presentata dallo stesso Rag. Cristofani e di cui si è data lettura in assemblea. L'amministratore informa che i propri dati anagrafici non sono cambiati da quelli in possesso dei condòmini e che vengono qui di seguito riportati: Cristofani Sandro, nato a Genova il 09/09/1962 con studio in via Ceccardi 4/11 16121 Genova C.F. CRSSDR62P09D969M, che per quanto previsto dall'art. 1130 punti 6 e 7 l'amministratore è disponibile previo appuntamento e che lo stesso ha polizza Unipol SAI divisione Milano Assicurazioni nr. 227500788325 con massimali adeguati.

Punto 5° - Disamina ed approvazione bilanci straordinari e loro riparti allegati relativi alla 1-2-3-5 tranche di lavori di ristrutturazione copertura. Delibera in merito ai pagamenti dei saldi che verranno richiesti a coloro che risultano gli ultimi proprietari. Delibera.

L'amministratore dà lettura del consuntivo straordinario delle tranche 1-2-3-5 che terminano con un saldo di € 26.831,76.

L'assemblea chiede una relazione di fine lavori estesa anche a tutti gli interventi realizzati dall'inizio del suo incarico (DL geom.Mauro Pedemonte)

Il presidente mette in votazione l'approvazione i tre bilanci di cui sopra l'assemblea approva all'unanimità dei presenti per m/m 652,9 e teste 31 su 31.

Punto 6° - Disamina discussione ed approvazione Avviso di parcella del 17/03/2022 Geom. Pedemonte di € 6.917,40 per redazione capitolato facciata, rilievo prospetti, progetto di restauro parti vincolate, presentazione istanza per autorizzazione lavori su beni culturali per restauro prospetti, manutenzione copertura e sopralluoghi con funzionari Soprintendenza. Delibera.

L'amministratore informa che è pervenuto un pro forma di parcella di € 6.917,40 compresa IVA.

Il presidente legge il dettaglio della fattura che era stata deliberata nell'assemblea del 3 marzo 2021 di € 1.000 +

Oneri, nulla di tutto il resto si rileva fosse mai stato deliberato.

L'assemblea approva la somma deliberata per tutto il resto non deliberato chiedono spiegazione e relativa relazione al geom. Pedemonte.

Punto 7° - Nomina tecnico per direzione lavori e sicurezza ed altro necessario per organizzare l'ultima tranche di lavori straordinari alla copertura, peraltro già deliberati il 03/03/21. Delibera.

Dopo ampia discussione l'assemblea decide prima di nominare un tecnico per la redazione del capitolato che l'amministratore senta un tecnico di fiducia che faccia una relazione sullo stato delle parti dove intervenire di cui al capitolato del geom. Pedemonte.

Punto 8° - Decisione in merito alla ristrutturazione dell'impianto degli ascensori. Disamina preventivi pervenuti. Delibera.

L'amministratore dà lettura di due preventivi redatti durante la gestione precedente di due imprese: Rolla e Valbisagno (attuale manutentore) che fra lavori base di risanamento impianto ed ammodernamento oltre a sostituzione porte di cabina e sospensione sono rispettivamente per due impianti € 60,400 + IVA e € 55.000 + IVA oltre ad altri lavori consigliati.

L'assemblea dei condomini presenti all'unanimità per m/m 652,9 e teste 31 su 31 delibera di chiedere altri preventivi unitamente a proposte di manutenzione, il tutto sarà analizzato dai Consiglieri e proposto all'Ordine del Giorno della prossima assemblea.

Punto 9° - Eventuale incarico a tecnico per redazione capitolato per ristrutturazione alloggio condominiale per futura locazione. Delibera.

L'assemblea incarica l'amministratore con l'ausilio dell'arch. Tunesi a far redigere un capitolato di massima per la ristrutturazione dell'alloggio condominiale, la cui proposte verranno portate all'Ordine del Giorno della prossima assemblea.

Punto 10° - Richiesta di locazione per un anno da parte della dott.ssa Ferrari proprietaria dell'int. 81/83. Delibera.

La richiesta viene ritirata.

Punto 11° - Decisione in merito al ripristino dell'impianto di approvvigionamento acqua della cisterna posta nei fondi o svuotamento della cisterna stessa. Delibera.

L'assemblea dei condomini all'unanimità dei presenti per m/m 652,9 e teste 31 su 31, decide di far svuotare la vasca attualmente piena di acqua e di far praticare un'apertura utile al fine di consentire un'ispezione diretta e poter valutare se trasformarlo in una cantina condominiale ad uso dei condomini; una breve relazione a riguardo verrà portata all'Ordine del Giorno della prossima assemblea.

Punto 12° - Incarico all'Amministratore ed eventualmente anche ad un legale per chiedere definitivamente di portare a termine le varie transazioni con Carrefour e definizione dell'utilizzo dell'area comune anche in merito all'art. 5 comma 5 del vigente Regolamento di Condominio. Delibera.

L'amministratore illustra dei vari contatti e sopralluoghi durante i mesi di Marzo ed Aprile scorsi con i responsabili Carrefour al fine di portare a termine il progetto di ripristino della piazzetta condominiale e determinarne l'utilizzo. Dopo questi primi incontri i responsabili sono stati spostati e non si è più riusciti ad avere un contatto per proseguire; l'assemblea chiede pertanto alla proprietà di intervenire al fine di poter concludere l'iter iniziato, la proprietà presente in assemblea si prende l'impegno in merito.

Punto 13° - Varie ed eventuali.

I condomini presenti all'unanimità per m/m 652,9 e teste 31 su 31 ribadiscono che sia i traslochi che le ristrutturazioni debbono essere comunicati preventivamente all'amministratore così pure i nominativi delle ditte che operano per il privato e loro polizze assicurative, al fine in caso di danni, di poter far fronte ai relativi risarcimenti.

Viene anche ribadito che i traslochi debbono essere effettuati in orari di portineria presente e non la notte o il sabato e la domenica senza le dovute comunicazioni per modalità e precauzioni prese.

Viene ulteriormente ribadito che gli ascensori anche e soprattutto per la loro precarietà non debbono essere usati come montacarichi indiscriminatamente: uno di essi è dotato di chiave per il suo blocco temporaneo, per consentire il carico e lo scarico, e può essere utilizzato nel solo caso di piccole movimentazioni previa, a seguito di debita richiesta, di autorizzazione diretta dell'amministratore

In merito anche a quanto sopra verbalizzato l'assemblea chiede un preventivo da analizzare nella prossima assemblea per installazione di telecamere nell'atrio ed eventualmente anche all'ingresso sul retro nei fondi.

Viene richiesto un preventivo completo per sostituzione tastiera dell'impianto citofonico peraltro fuori produzione.

Alle ore 20,30, il Presidente, non essendoci altri argomenti da discutere dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente
Valerio Tunesi



Il Segretario
Sandro Cristofani

Copia conforme all'originale
L'amministratore
Rag. Sandro Cristofani

