

VERBALE DI ASSEMBLEA
Ordinaria
(C.c., art. 1136)
- Condominio DE MARINI 3 - 2023/2024

Verbale di assemblea Ordinaria

Oggi **09/10/2023** 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 2022/23 e suo riparto. Delibera.
2. Approvazione bilancio preventivo ordinario 2023/24 e suo riparto. Delibera.
3. Nomina consiglieri es. 2023/2024. Delibera.
4. Nomina amministratore es. 2023/2024 e suo compenso come da prospetto allegato alla convocazione. Delibera.
5. Approvazione riparto consuntivo allegato contabilizzatori e versamenti. Delibera.
6. Approvazione riparto preventivo, già inviato con il verbale del 07/06/2023, relativo ai lavori della copertura. Delibera.
7. Disamina preventivi per installazione telecamere nell'atrio e nella zona portone in Vico dell'Oliiva. Delibera.
8. Problematiche del marmo dell'atrio macchiato dall'impresa durante i lavori dell'int. 81/85 . Decisioni in merito.
9. Disamina preventivi per sistemazione ripristino tubazioni pluviali nel cavedio che portano filtrazioni alla Carrefour. Delibera.
10. Decisioni in merito all'uso delle parti comuni:
 - accesso al terrazzo condominiale
 - posizionamento vasi sul davanzale
 - occupazione spazi comuni delle scale e ballatoi e porte capo scala aperte durante le attivitàDelibere conseguenti.
11. 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.
ALBOREO ACETI ALDO	MENNELLA	9,80
AMENDOLA LAURA		14,80
BAGLIETTO		7,70
BAGLIETTO - BORLINI		14,40
BASETTI GIANNI		18,00
BATSIEVA AGUNDA	DA REMOTO	7,30
BELLOTTI MICHELE	FERRARI I	4,00
BISIO GIOVANNI	DA REMOTO	4,60
BOLLO UMBERTO		60,50
CASA' CLAUDIA	TUNESI	7,10
CHIATTI - BECCARIS		7,40
CORINZIA SRL	GIUDICI DA REMOTO	150,90
CROCE	CROCE CESARE DA REMOTO	7,90
CROCE MARIA	CROCE CESARE DA REMOTO	4,30
D'ELIA ANTONIO		4,60
FAVERO MARCO	TUNESI	7,60
FERRARI ILARIA		18,50
IMPARATO CARLO	TUNESI	23,40
LUCINI GIULIA		22,30
MENNELLA ALESSANDRO		9,80
MOLARI LUIGI	TUNESI	9,30
PEDEMONTI SILVANA	MENNELLA	10,30
PIVA - REPETTI	DA REMOTO	18,90

SQUILLARI SILVANA	TUNESI	3,40
TOSTO SIMONA	DA REMOTO	12,80
TUNESI - DE BENEDETTI		16,20
VANNY SPOSE DI MARCUCCI JACOPO	BOLLO	41,00

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 27 condòmini su un totale di nr. 73 convocati, per complessivi millesimi 516,80 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 2022/23 e suo riparto. Delibera.

Si rileva che non sono partite le pompe dal Carrefour

Viene richiesto dalla sig.ra Rapetti di unificare 56/57 in unica riga.

Il presidente mette in votazione. L'assemblea dei condòmini presenti con millesimi 516,80 e teste 27 su 27 approva il bilancio consuntivo ordinario es. 2022/2023 e suo riparto.

Punto 2° - Approvazione bilancio preventivo ordinario 2023/24 e suo riparto. Delibera.

L'assemblea dei condòmini presenti con millesimi 516,80 e teste 27 su 27 approva il bilancio preventivo ordinario es. 2023/2024 e suo riparto.

Punto 3° - Nomina consiglieri es. 2023/2024. Delibera.

L'assemblea dei condòmini presenti con millesimi 516,80 e teste 27 su 27 nomina consiglieri per l'es. 2023/2024 i Sigg.ri: Mennella, Tunesi, Amendola, Molari, Batsieva, Pedemonte.

Punto 4° - Nomina amministratore es. 2023/2024 e suo compenso come da prospetto allegato alla convocazione. Delibera.

L'assemblea dei condòmini presenti con millesimi 516,80 e teste 27 su 27 riconferma amministratore per la durata di un anno e quindi per l'esercizio 2023/2024, 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° - Approvazione riparto consuntivo allegato contabilizzatori e versamenti. Delibera.

L'assemblea dei condòmini presenti all'unanimità con millesimi 516,80 e teste 27 su 27 approva il bilancio consuntivo 2023 dei contabilizzatori di cui saldo a debito o a credito inserito in una colonna apposita nel prossimo bilancio 2023/2024.

Punto 6° - Approvazione riparto preventivo, già inviato con il verbale del 07/06/2023, relativo ai lavori della copertura. Delibera.

L'assemblea dei condòmini presenti all'unanimità con millesimi 516,80 e teste 27 su 27 approva il bilancio preventivo lavori copertura di € 140.694,21.

Punto 7° - Disamina preventivi per installazione telecamere nell'atrio e nella zona portone in Vico dell'Oliiva. Delibera.

Vengono letti due preventivi per installazione delle telecamere di due ditte:

Siriotel € 1.982 + IVA senza contenitore metallico

Linea Luce con WF € 2.500 +IVA

Fatte salve le informazioni circa la privacy per la quale si informerà l'amministratore e relazionerà al consiglio.

Alle ore 19:30 lascia l'assemblea Basetti Gianni.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 26 condòmini su un totale di nr. 73, per complessivi millesimi 498,80 del valore totale.

L'assemblea decide di rimandare l'argomento dopo che si avranno informazioni più approfondite circa l'uso. Alla prossima assemblea verrà ridiscusso l'argomento.

Punto 8° - Problematiche del marmo dell'atrio macchiato dall'impresa durante i lavori dell'int. 81/85 . Decisioni in merito.

Il Presidente illustra ai condòmini circa l'incontro avuto con la sig.ra Ferrari in merito a come risolvere il problema della macchia sul marmo del pavimento e come risolvere il problema dovuto ad un nastro che fermava la passerella durante i lavori straordinari. Il costo dell'intera operazione per sistemare la questione ammonterebbe ad € 1.100 + IVA

La sig.ra Pedemonte chiede venga verbalizzato quanto segue:

"Circa il "danno" o presunto tale derivante dai lavori eseguiti nell'appartamento della sig.ra Ferrari desidero ricordare alla stessa ed a tutti i condòmini che nel momento in cui si è visto lo scotch utilizzato di "suoi" operai

lasciava un evidente segno sul marmo la sig.ra Ferrari, in mia presenza di Francesca ed altri si dichiarava assolutamente disponibile al ripristino del marmo prima del "danno" anche da lei verificato.

Chiedo il motivo per cui oggi abbia fatto marcia indietro. D'altra parte gli operai che seguivano i lavori nella sua abitazione non erano certo attenti al bene comune, anche questo da lei affermato, e per questo motivo redarguite costantemente da Francesca e da tutti i condomini tipo me che vedevo scarsa attenzione e cura. Visto che tutto questo lo sosteneva anche la sig.ra Ferrari, personalmente ritengo giusto che i lavori di ripristino del marmo del portone siano a carico esclusivo della suddetta o Ditta esecutrice dei lavori."

L'assemblea propone 50% al condominio e 50% a carico, la sig.ra accetta L'assemblea dei presenti approva, contraria Pedemonte.

Punto 9° - Disamina preventivi per sistemazione ripristino tubazioni pluviali nel cavedio che portano filtrazioni alla Carrefour. Delibera.

L'amministratore informa che ci sono delle tubazioni bucate al piano del cavedio e che l'idraulico le ha individuate e suggerisce di cambiarle tutte con altre di sezione 125. Si pone il problema di come sarà la braga che riceve questi tubi per cui prima di autorizzare questo intervento occorre aprire un sinistro, recuperare i soldi di parte dell'intervento dall'assicurazione e poi andare a vedere come è lo scarico finale, occorre inoltre verificare se da questa situazione filtra acqua nei fondi di Bollo.

La questione viene demandata per la scelta al consiglio il preventivo della Ditta Cancedda letto in assemblea ammonta ad € 8.800 E.I. si autorizza a non superare tale importo.

Alle ore 20:00 lasciano l'assemblea, BATSIEVA AGUNDA che delega AMENDOLA e BISIO GIOVANNI che delega TUNESI.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 26 condòmini su un totale di nr. 73, per complessivi millesimi 498,80 del valore totale.

Punto 10° - Decisioni in merito all'uso delle parti comuni: - accesso al terrazzo condominiale - posizionamento vasi sul davanzale - occupazione spazi comuni delle scale e ballatoi e porte capo scala aperte durante le attività Delibere conseguenti.

Dopo ampia discussione l'assemblea dei presenti delibera di adibire l'uso del terrazzo come zona da stendere i panni ad uso esclusivo dei proprietari e loro inquilini a fronte di un regolare contratto, non di tipo breve e B&B. La proprietà rimane responsabile della consegna delle chiavi e di istruire i propri inquilini circa il relativo utilizzo e viene ribadito che nelle facciate principali non devono essere stesi i panni, per nessun motivo e da alcuna finestra.

In merito ai vasi ci si riferisce a quelli posti sui davanzali del cavedio le cui piante hanno raggiunto una grandezza esagerata e le cui foglie cadono nel cavedio e vanno ad occludere gli scarichi, oltre al fatto che potrebbero cadere fare danni a cose e/o persone, questo è l'int. 43.

In merito a coloro che lasciano aperte le porte dei loro uffici ed escono sui pianerottoli a telefonare dando disturbo ai condomini, si chiede all'amministratore di scrivergli lamentando i fatti quando gli verranno segnalati.

Si informano in condomini che molto spesso si svuotano le cisterne dell'acqua probabilmente perchè nei bagni si incanta il galleggiante, la cosa oltre a creare disagio ai residenti, fa aumentare la spesa dell'acqua che va persa e gli interventi dell'idraulico, si prega pertanto di fare attenzione a questo fatto.

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

