

VERBALE DI ASSEMBLEA
Ordinaria (C.c., art. 1136)
- Condominio DE MARINI 3 - 2026/2027
Verbale di assemblea Ordinaria

Oggi **17/09/2026** alle ore 18:30, presso lo studio dell'amministratore in Genova - Via Ceccardi 4/11 - 4°p. OPPURE sulla piattaforma ZOOM tramite link <https://us06web.zoom.us/j/88590507125>, 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 2025/2026 e suo riparto. Delibera.
2. Approvazione bilancio preventivo ordinario 2026/2027 e suo riparto. Delibera.
3. Nomina amministratore es. 2026/2027 e 2027/2028 e suo compenso come da prospetto allegato alla convocazione. Delibera.
4. Nomina consiglieri es. 2026/2027. Delibera.
5. Disamina ed approvazione consuntivo finale "Lavoro copertura lotto F" e suo riparto allegato per € 103.483,58. Delibera.
6. Disamina ed approvazione integrazione allegato al Regolamento di Condominio per:
 - traslochi
 - lavori straordinari nelle abitazioni
 - conduzione, affitti brevi, B&B, appartamenti turistici
 - delibera di tenere chiuse le porte degli alloggiDelibera.
7. Disamina preventivi per posizionare impianto di videosorveglianza nell'atrio - ingresso cantine e pianerottoli ai piani. Nomina Responsabile Privacy e delibera incarico per pratica al Garante della Privacy. Delibera.
(Leggere attentamente relazione Ufficio Privacy - Gestirsi Service allegata)
8. Condizionatori posizionati sulle facciate, prescrizioni Comune e Soprintendenza. Delibere varie.
9. Varie ed eventuali.

L'assemblea elegge a Presidente **Tunesi Valerio**, che chiama a fungere da segretario **Cristofani Sandro**. 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.

Risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
ACAMPORA CARLOTTA	Ferrari - da remoto	2,60
AGUSTONI MARINA	Tunesi	7,10
ALBOREO ACETI ALDO	Amendola	9,80
AMENDOLA LAURA		14,80
BAGLIETTO		7,70
BAGLIETTO - BORLINI	Baglietto	14,40
BASETTI - GENTINETTA	- da remoto	18,00
BATSIEVA AGUNDA	- da remoto	7,30
BOLLO UMBERTO		60,50
BRUNI STEFANO	Amendola	9,00
CHIATTI - BECCARIS		7,40
CIRILLO LUANA	Amendola	13,90
CORINZIA SRL	Giudice - da remoto	150,90
COSTI ANDREA	Amendola	7,40
DE PAOLIS DEVAN	Tunesi	20,20
FAVERO	Tunesi	7,60
FERRARI ILARIA	- da remoto	18,50
GARBARINO PIERLUIGI	Pastorino B.	19,40
GRASSO MARCO	Tunesi	3,90
IMPARATO CARLO	Amendola	16,50
IST. MISSIONARI MARIA S.S. CONSOLATA	Tunesi	46,80
LOLTREMARE SRL		4,10
LUCINI GIULIA	Amendola	22,30

MASCELLI - BARTOLINI	Tunesi	7,40
MENNELLA ALESSANDRO	Ferrari - da remoto	9,80
MOLARI LUIGI		9,30
PEDEMONTE SILVANA		10,30
POLICICCHIO NICOLA		8,00
SOBRERO - DI RIENZO	- da remoto	4,60
SQUILLARI SILVANA	Tunesi	3,40
TAZZE PAZZE SRL	Amendola	13,30
TOSTO SIMONA	- da remoto	12,80
TUNESI - DE BENEDETTI		16,20
VERRICO CLAUDIA	Boero	35,60
WIEDEMEIER - COGORNO		18,90

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 35 condòmini su un totale di nr. 73 convocati, per complessivi millesimi 639,70 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 2025/2026 e suo riparto. Delibera.

Dopo ampia discussione il Presidente mette in votazione il bilancio consuntivo ordinario 2025/2026 e suo riparto:

- Contrari: nessuno.
- Astenuti: nessuno.
- Favorevoli: tutti i presenti n. 35 per 639,70 mil.

Riepilogo votazione: 35 favorevoli (639,70 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 2° - Approvazione bilancio preventivo ordinario 2026/2027 e suo riparto. Delibera.

Dopo ampia discussione il Presidente mette in votazione il bilancio preventivo ordinario 2026/2027 e suo riparto:

- Contrari: nessuno.
- Astenuti: nessuno.
- Favorevoli: tutti i presenti n. 35 per 639,70 mil.

Riepilogo votazione: 35 favorevoli (639,70 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Viene chiesto di chiedere i costi per un'analisi che tenga conto di fonte alternative al gas ed alla energia elettrica.

Punto 3° - Nomina amministratore es. 2026/2027 e 2027/2028 e suo compenso come da prospetto allegato alla convocazione. Delibera.

L'assemblea dei condòmini presenti, con millesimi 639,70 e teste 35 su 35, all'unanimità riconferma amministratore per la durata di un anno e quindi per l'esercizio 2026/2027, da intendersi rinnovato per ugual durata e quindi anche per l'esercizio 2027/2028, 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, che vengono qui di seguito riportati: Cristofani Sandro, nato a Genova il 09/09/1962, C.F. CRSSDR62P09D969M, con studio in via Ceccardi 4/11 - 16121 - Genova; comunica 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 4° - Nomina consiglieri es. 2026/2027. Delibera.

L'assemblea nomina consiglieri per l'esercizio 2026/2027 i signori: Tunesi - Amendola - Pedemonte - Molari - Sobrero - Wiedemeier.

Punto 5° - Disamina ed approvazione consuntivo finale "Lavoro copertura lotto F" e suo riparto allegato per € 103.483,58. Delibera.

Il Presidente mette in votazione il bilancio 2026 finale "Lavoro copertura" di € 103.483,58:

- Contrari: nessuno.
- Astenuti: nessuno.
- Favorevoli: tutti i presenti n. 35 per 639,70 mil.

Riepilogo votazione: 35 favorevoli (639,70 mil) - 0 contrari (0,00 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Alle ore 20:00 si assentano i Signori: BAGLIETTO, BAGLIETTO - BORLINI per delega Baglietto, CHIATTI - BECCARIS, LOLTREMARE SRL, POLICICCHIO NICOLA.

Restano presenti o rappresentati per delega nr. 30 condòmini su un totale di nr. 73, per complessivi millesimi 598,10 del valore totale.

Punto 6° - Disamina ed approvazione integrazione allegato al Regolamento di Condominio per: - traslochi - lavori straordinari nelle abitazioni - conduzione, affitti brevi, B&B, appartamenti turistici - delibera di tenere chiuse le porte degli alloggi. Delibera.

Viene data lettura ai condòmini su proposta dei consiglieri di norme comportamentali da allegare all'attuale Regolamento di Condominio ed appendere nella bacheca dell'atrio da far rispettare a proprietari ed inquilini.

Viene letto punto per punto:

Punto traslochi - eliminare ultima riga " per approvazione", per il resto l'unanimità dei presenti approva.

Punto lavori straordinari - aggiungere il divieto di iniziare lavori dal 15/12 al 08/01 al fine di non avere cantieri nelle festività natalizie. Per il resto l'unanimità dei presenti approva.

Punto B&B, affitti brevi ed appartamenti turistici - l'unanimità dei presenti approva.

Punto "Porte chiuse" - l'unanimità dei presenti approva.

Detta integrazione verrà appesa in bacheca, allegata al Regolamento di Condominio e pubblicata sul sito.

Punto 7° - Disamina preventivi per posizionare impianto di videosorveglianza nell'atrio - ingresso cantine e pianerottoli ai piani. Nomina Responsabile Privacy e delibera incarico per pratica al Garante della Privacy. Delibera. (Leggere attentamente relazione Ufficio Privacy - Gestirsi Service allegata)

Prima di aprire i preventivi il Presidente verifica se vi è una maggioranza disponibile: eliminando dalla votazione i negozi e le cantine, risultano 26 condòmini presenti su un totale di 64, per complessivi millesimi 337,60 su un totale di 616,40 e per cui la maggioranza favorevole deve essere 308,20 mil.

- Favorevoli: ALBOREO ACETI ALDO per delega Amendola (mil.9,80), AMENDOLA LAURA (mil.14,80), BATSIEVA AGUNDA - da remoto (mil.7,30), BRUNI STEFANO per delega Amendola (mil.9,00), CIRILLO LUANA per delega Amendola (mil.13,90), COSTI ANDREA per delega Amendola (mil.7,40), DE PAOLIS DEVAN per delega Tunesi (mil.20,20), GARBARINO PIERLUIGI per delega Pastorino B. (mil.19,40), IMPARATO CARLO per delega Amendola (mil.16,50), LUCINI GIULIA per delega Amendola (mil.22,30), MASCELLI - BARTOLINI per delega Tunesi (mil.7,40), MOLARI LUIGI (mil.9,30), PEDEMONTE SILVANA (mil.10,10), SOBRERO - DI RIENZO - da remoto (mil.4,60), SQUILLARI SILVANA (NO SOLL - Paga tutto Febbraio)) per delega Tunesi (mil.3,40), TOSTO SIMONA - da remoto (mil.12,80), WIEDEMEIER - COGORNO (mil.18,90).
- Contrari: ACAMPORA CARLOTTA per delega Ferrari - da remoto (mil.2,60), Basetti - GENTINETTA - da remoto (mil.18,00), FERRARI ILARIA - da remoto (mil.18,50), MENNELLA ALESSANDRO per delega Ferrari - da remoto (mil.9,80).
- Astenuti: AGUSTONI MARINA per delega Tunesi (mil.7,10), FAVERO per delega Tunesi (mil.7,60), GRASSO MARCO per delega Tunesi (mil.3,90), IST. MISSIONARI MARIA S.S. CONSOLATA per delega Tunesi (mil.46,80), TUNESI - DE BENEDETTI (mil.16,20).

Riepilogo votazione: 17 favorevoli (207,10 mil) - 4 contrari (48,90 mil) - 5 astenuti (81,60 mil).

Delibera non approvata per mancanza di quorum, si chiede non venga più inserita all'O.d.G. salvo se richiesto dai condòmini nei modi e nei tempi previsti dalla normativa.

Punto 8° - Condizionatori posizionati sulle facciate, prescrizioni Comune e Soprintendenza. Delibere varie.

L'amministratore informa che essendo custode dei beni comuni ha inviato una pec alla Soprintendenza il 01.09.2026 comunicando che nonostante divieto della stessa pec Arch. Arcolao del 30.06.2023 le indicazioni sono state disattese e sono comparsi nelle facciate diversi condizionatori.

La sig.ra Pedemonte chiede venga verbalizzato quanto segue:

"Desidero ricordare che il ns edificio , ci piaccia o no, è sottoposto ad un Vincolo Storico della Soprintendenza e pertanto l'installazione di un condizionatore in un qualsiasi punto visibile senza la preventiva autorizzazione costituisce un Reato Penale ai sensi dell Codice dei Beni Culturali (D Lgs 42/2004)

Purtroppo tra i condòmini che hanno installato un condizionatore all esterno, l ho saputo solo a fine assemblea, c è un consigliere.

Questa carica ricordo che non gli conferisce alcuna immunità' , al contrario, aggrava la sua posizione morale nei confronti del condominio.

A tale proposito , avendo l amministratore il dovere di tutelare il decoro architettonico del condominio (art 1120 e 1122 c.c) e far rispettare vincoli che gravano sul bene comune chiedo all amministratore di richiedere formalmente (x iscritto) a tutti i condòmini che ad oggi abbiano un condizionatore esterno l esibizione dell autorizzazione scritta entro un termine di 10 gg. e , in assenza, l immediato ripristino dello stato dei luoghi.

Per passaggio successivo ovvero la segnalazione in Soprintendenza e al Comune degli abusi, nell intento di trovare una soluzione comune circa la possibilità di installazione condizionatori x ciascuna unità abitativa , al momento richiederei un appuntamento urgente in Soprintendenza come concordato con l amministratore e l architetto Tunesi.

Vista la situazione climatica davvero difficile e (come nel mio caso lo stato di salute di mamma gravemente compromesso da una malattia respiratoria inaggravante) spero si possa trovare una soluzione .

Resta il fatto che non si possono e non si devono accettare a nessun titolo abusi come quelli documentati dalle foto inviate all amministratore circa i condizionatori., ai quali si deve comunque porre rimedio.

In fede"

Detta richiesta rimane una dichiarazione e non una delibera assembleare.

Viene deciso di contattare la Soprintendenza per un appuntamento al fine di esporre e trovare una soluzione alle

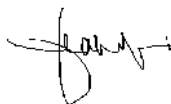
necessità anche di salute dei condomini per poter fare installare unità esterne sia nel cavedio che nelle facciate non principali dello stabile.

Alle ore 20.00, il Presidente, non essendovi altri argomenti da discutere, dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente
Tunesi Valerio

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Valerio Tunesi', with a long horizontal stroke extending to the left.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sandro Cristofani', with a stylized, looped structure.

Il Segretario
Cristofani Sandro