

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 29 febbraio 2024

Il giorno 29 del mese di febbraio dell'anno 2024 alle ore 17:30 si è riunita in seconda convocazione l'assemblea straordinaria del condominio del fabbricato sito in Napoli alla Via Ponte dei Granili n°57 (scale AeB) presso la sala condominiale (ex portineria) all'interno del fabbricato stesso, piano terra, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Relativamente ai **lavori da eseguire al fabbricato** di cui ultima assemblea a marzo 2023 e per i quali è stato stanziato un primo fondo cassa di €30.000,00 con ultima rata con scadenza maggio 2023 si informano i condomini che questo non avrebbe coperto l'acconto per l'inizio dei lavori. Molti condomini hanno continuato a versare gli importi come da relativo riparto del fc e ad oggi vi sono in cassa fondi idonei all'inizio dei lavori. Approvazione di fondo cassa di €20.000,00 ad integrazione di quello già stanziato e da versare in unica soluzione per quanti non hanno provveduto già a versare somme eccedenti a quello già approvato. Saranno invitati a partecipare all'assemblea sia l'impresa scelta TSE che il direttore dei lavori ing. Pagliarulo per concordare l'inizio dei lavori, il piano dei conti a preventivo, il contratto e tutto quanto ai lavori inerente. (IL CONDOMINO COLICCHIO E CHIUNQUE AVESSE MATERIALI ALL'INTERNO DELLA "CASA PORTIERE" DOVRA' RIMUOVERE GLI OGGETTI ENTRO LA DATA DELL'ASSEMBLEA - I locali potranno essere utili durante l'esecuzione dei lavori). Tutte le più ampie deliberazioni in merito;
2. **Citofoni:** invito ai condomini a produrre in sede di assemblea preventivi di ditte specializzate per la sostituzione del vecchio impianto citofonico che continua ad arrecare disagio alla vita condominiale; scelta del preventivo e tutte le deliberazioni sul punto;
3. Varie ed eventuali.

Sono presenti o rappresentati per delega i signori: PRESENZE SU FOGLIO A PARTE CHE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE VERBALE SOTTOSCRITTO DA PRESIDENTE, SEGRETARIO E CONDOMINI.

L'assemblea elegge Presidente il sig. COLICCHIO SALVATORE e segretario l'avv. Diego De Luca. Il Presidente, constatato che l'assemblea di prima convocazione è andata deserta, dichiara la presente costituita in seconda convocazione e, preso atto che i condomini risultano tutti regolarmente invitati a mezzo raccomandata a mano o tramite il servizio postale, la dichiara idonea a deliberare precisando che sono presenti o rappresentati per delega n° 29 su un totale di n° 37 condomini per complessivi millesimi 768,,529 su 985,537 escludendo dal calcolo i millesimi relativi alla casa portiere..

Apri la discussione sul primo capo all'ordine del giorno: Preliminarmente l'amministratore prende la parola e relaziona sui morosi della gestione del FC di €30.000. I condomini che non hanno versato importi sono: Birra/Esposito €663,81, Canè €885,51, Cirillo/Sciarriello €649,93, Colicchio 677,54, Russo €543,60, per un totale di €3.420,39 mentre la cifra che dovrà essere versata dai condomini che hanno parzialmente versato le quote è di €1.292,53. Molto in breve: verso la proprietà Birra/Esposito è stato già richiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo e si è dato incarico al legale di procedere con ulteriore azione legale; per la proprietà Canè lo studio legale ha preso contatto con alcuni eredi della proprietà che dovrebbero a breve provvedere al pagamento; per Ciriello/Sciarriello lo studio legale si sta interessando delle ricerche della proprietà che sembrerebbe risiedere in America e sarà, probabilmente, necessario affidarsi ad una agenzia di investigazioni; per la proprietà Colicchio si è dato incarico allo studio legale di procedere per il recupero degli importi chiedendo di attendere la data della presente assemblea per verificare l'eventuale versamento da parte del sig. Colicchio che, ad oggi, non risulta sul conto corrente; con la proprietà Russo si è concordato che il versamento avverrà subito dopo l'assemblea. Si invitano TUTTI i condomini a saldare il dovuto nell'immediato. L'amministratore, poi, preso atto che diversi oggetti riferibili alla proprietà Colicchio sono stati rimossi, chiede all'assemblea di essere autorizzato, ove necessario, ad iniziare azione legale per la rimozione del materiale non ad uso del condominio e presente nella casa portiere agendo contro i condomini proprietari degli oggetti lasciati a deposito senza l'autorizzazione dell'assemblea. Prima di passare la parola all'assemblea, l'amministratore illustra quale sarebbe il piano dei conti a preventivo per i lavori tenendo conto che il totale dovuto per i lavori alla facciata lato mare, comprensivo di Iva e relativo al costo per l'impresa, per il tecnico (7%) e per l'amministratore (3%), è di €157.858,43. Avendo già deliberato un fc di €30.000,00 e deliberando oggi il fc di €20.000 ad integrazione del precedente sarebbe da ripartire in 24 rate un fondo cassa di 110.000,00 (o precisamente di €107.858,43) con prima rata all'incasso dal mese di marzo 2024. Deliberando in tal senso il condominio sarebbe avvantaggiato sulle rate da corrispondere alla ditta evitando problemi in caso di qualche ritardato pagamento. Si passa la parola al tecnico e all'impresa e all'assemblea per tutti i chiarimenti del caso relativi ai lavori. Relativamente al ponteggio fisso o mobile, dopo ampia discussione, l'assemblea delibera per il montaggio del ponteggio fisso ad esclusione del condomino Colicchio. Il sig. Colicchio chiede l'inizio dei lavori subito considerato l'emergenza richieste da più condomini compreso me con foto e video della fatiscenza del palazzo. La ditta propone di iniziare a settembre 2024. Colicchio si esonera da qualsiasi responsabilità per l'incolumità di cose e persone. L'assemblea, a maggioranza con la sola esclusione del condomino Colicchio, decide di iniziare, con la

disponibilità della ditta, ad iniziare i lavori a fine agosto. L'assemblea autorizza l'amministratore a sottoscrivere contratto con la ditta. L'assemblea, a maggioranza con la sola esclusione del condomino Colicchio, delibera di stanziare un fondo cassa di ulteriori 30.000 euro le cui quote dovranno essere saldate entro il prossimo mese di maggio. L'assemblea autorizza lo stanziamento del fondo cassa precisando che lo stesso dovrà essere dedicato ai lavori delle facciate.

Aprire la discussione sul secondo capo all'ordine del giorno: Si rinvia a prossima assemblea.

Aprire la discussione sul terzo capo all'ordine del giorno: L'amministratore prende la parola ed informa di aver avuto altra richiesta di ospitalità (di cui da lettura) per il montaggio di infrastrutture a servizio della telefonia. L'amministratore si rende disponibile ad agevolare i primi sopralluoghi degli interessati ed a convocare assemblea solo sul punto appena si avranno notizie più precise. L'assemblea autorizza l'amministratore in tal senso e si riserva qualsiasi decisione in merito. L'amministratore, poi, chiede ai condomini se sono orientati per elettrificare il cancello carraio montando, tra l'altro, un mab così da renderlo richiudibile senza l'uso delle chiavi o alla sostituzione del cancello. Il condominio scale C e D si vorrebbe attivare in tal senso. L'assemblea chiede di far fare preventivi sul punto. L'assemblea chiede di richiedere all'amministratore del fabbricato accanto di far rimuovere tutti i motorini. Il condomino Russo dichiara che in seguito ai lavori per l'installazione delle antenne Iliad e avuto notizia che vi è stato uno sfondamento in un appartamento adiacente chiede che siano fatte le dovute verifiche dalla stessa Iliad e che gli eventuali costi se li accollerà la stessa Iliad. Il condomino Colicchio chiede la revoca del mandato dell'amministratore per irregolarità sulla gestione (casa cinematografica), cancelli aperti e moto, contratto ascensore riprendendo di nuovo la ditta Di Madero cambiata da tutti i condomini in modo unanime e quindi avendo rifirmato il contratto di sua volontà e per non aver esaudito le richieste dei condomini per la richiesta del 4 aprile fatta l'11 maggio richiesta dopo un anno, gestione soldi Iliad. Il presidente chiede spiegazioni sugli importi e le autorizzazioni avute da alcuni condomini e importi ricevuti dalla casa cinematografica che ha occupato e usufruito di tutti gli spazi comuni.

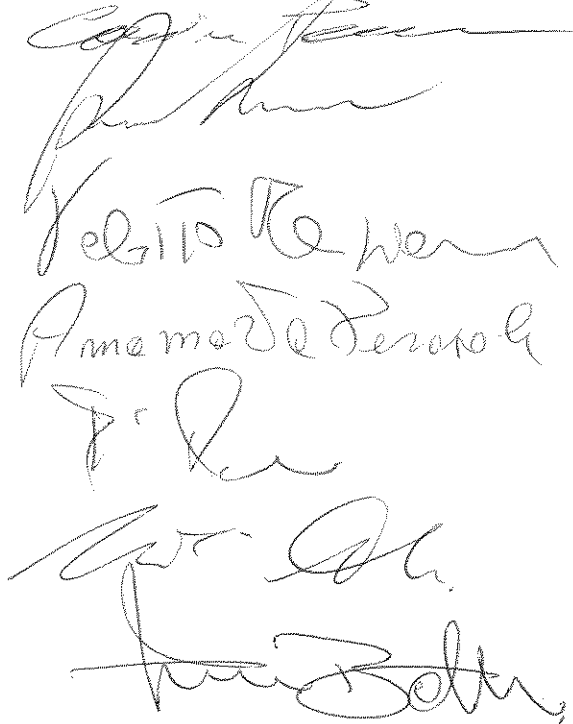
Il presente verbale viene chiuso alle ore 19:40. Letto Confermato e Sottoscritto.

Il presidente

Il segretario

I condomini

IL PRESIDENTE
CAPIENDO DI
DECRETARE IL CONTRATTO
DELLA DITTA APPARTATICA
E DEL TECNICO E
DEL AMM. RS PRIMA
DI ESSERE FIRMATO



[illegible]