

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 10 dicembre 2024

Il giorno 10 del mese di dicembre dell'anno 2024 alle ore 17:30 si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria 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

- Lavori al fabbricato:** 1) si invia in allegato il piano di rateizzo dei lavori ricordando brevemente che il condominio ha deliberato la creazione di un primo fondo cassa di €30.000,00 ed un secondo fondo cassa dello stesso importo per un totale di €60.000,00. Alcuni condomini, poi, hanno versato ulteriori importi che sono stati inseriti nelle contabilità a preventivo. I condomini che hanno saldato le rate dei FC di €60.000,00 troveranno saldati i seguenti importi: 5% versato alla ditta a sottoscrizione del contratto, 20% versato quale acconto ad inizio lavori, le prime 4 rate delle 24 previste per il saldo dei lavori. Per non creare rate molto alte, gli importi dovuti al tecnico sono stati "spalmati" sulle prime sei rate e quelli dovuti per l'amministratore sulle ulteriori sei. Le ultime 12 rate sono solo il residuo dovuto alla ditta. Approvazione del piano dei conti/rateizzo preventivo. L'elenco dei paganti e dei morosi viene fornito mensilmente alla ditta che procederà al recupero sin da subito precisando che I CONDOMINI CHE SI ARRETRERANNO DI 2 O PIU' RATE PERDERANNO IL BENEFICIO DELLA DILAZIONE IN 24 MESI. 2) Si invia in allegato modello da compilare a cura di ciascun condomino e da restituire completo e firmato all'amministratore entro 7 giorni dalla data di ricezione della convocazione precisando la propria volontà di affidare o meno alla ditta esecutrice dei lavori la risistemazione delle parti private dei BALCONI (si ricorda che il costo offerto è tra €170-200 a mq); **ATTENZIONE: LE RATE PER I LAVORI DOVRANNO ESSERE VERSATE SOLO A MEZZO BONIFICO BANCARIO ENTRO LA FINE DEL MESE PRECEDENTE ALLA RATA IN RIPARTO** (per quanti ne avessero bisogno l'amministratore fornirà documento da presentare presso la banca di ciascuno per predisporre "bonifico ricorrente" così da non doversi recare mensilmente presso il proprio Istituto bancario);
- Impianto citofonico:** invito ai condomini a produrre in sede di assemblea preventivi per la sistemazione o sostituzione dell'impianto con scelta dell'offerta che sarà considerata più conveniente ricordando che in precedente assemblea si chiedeva alle ditte di precisare se sarà utilizzata la linea elettrica esistente o nuova linea precisando come e dove sarà eseguito il passaggio di tubi e cavi; invito i condomini che si interesseranno di produrre preventivi di richiedere alle ditte di precisare, inoltre, in modo dettagliato e distinto: costo dell'impianto, costo di ciascun citofono, costo di ciascun videocitofono; tutte le deliberazioni sul punto anche sulla volontà di emettere bolletta straordinaria o se si vuole utilizzare parte degli importi ricevuti dalla Iliad;
- AGGIORNAMENTI SULLE RICHIESTE DI OSPITALITA' RICEVUTE DA 2 SOCIETA' ENTRAMBE INTERESSATE AL POSIZIONAMENTO DI ANTENNE PER TELEFONIA MOBILE E SERVIZI ONLINE:** si infonna l'assemblea che, dopo alcuni incontri avuti con un delegato della Cellnex, si è stilato il contratto da sottoscrivere e si è in attesa di conferma dalla stessa Cellnex per la sottoscrizione dello stesso. La Inwit, invece, a seguito di quanto deliberato nella precedente assemblea e su richiesta dell'amministratore, ha comunicato di essere disponibile a corrispondere lo stesso canone oggi stabilito con gli altri operatori di €16.000,00 annui. Tutte le più ampie deliberazioni sulla questione;
- Gestione dei proventi delle antenne ed entrate "extra":** in precedente assemblea, non essendovi un idoneo capo sulla questione, si è proposto, durante la discussione del bilancio preventivo, di inserire i proventi delle entrate "extra" nel bilancio consuntivo ordinario: tutte le deliberazioni sulla gestione delle entrate provenienti dagli operatori e sulle entrate "extra" che dovesse ricevere il condominio;
- 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.ra Perasole Annamaria 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° 27 su un totale di n° 36 condomini per complessivi millesimi 729,263 su 985,537 escludendo dal calcolo i millesimi relativi alla casa portiere..

Aprire la discussione sul primo capo all'ordine del giorno: L'amministratore prende la parola e relaziona brevemente su quanto richiesto al tecnico dopo aver avuto da alcuni condomini richiesta di chiarimenti sul punto e informa che relativamente ai parapetti dei balconi si specifica che il fronte esterno è considerata parte condominiale facendo parte della facciata e pertanto l'impresa procederà come previsto con le analoghe lavorazioni eseguite sulla restante parte della facciata. Il fronte interno del parapetto è considerato prettamente privato. Per la buona riuscita delle opere condominiali (risanamento strutturale dei cordoletti e pilastri dei parapetti) si interverrà anche sul fronte interno fino alla realizzazione degli intonaci grezzi. Le parti di finitura, rasatura e pitturazione e/o rivestimento in mattonelle, sono prettamente a carico del privato. I condomini che non volessero dare la disponibilità ad eseguire le suddette lavorazioni dovranno rilasciare specifica liberatoria con assunzione di responsabilità entro 7 giorni dalla ricezione del verbale. L'assemblea ne prende atto. L'assemblea, all'unanimità, rinvia l'approvazione del piano dei conti e il rateizzo a preventivo dopo che si saranno avuti i chiarimenti indicati di seguito.. L'assemblea, dopo ampia discussione, chiede all'amministratore di richiedere al tecnico cronoprogramma dei lavori è stato di avanzamento a tutto dicembre da produrre entro e non oltre il 10 gennaio 2025 e per il seguito mensilmente singoli stati di avanzamenti con tutta la documentazione fotografica. L'assemblea chiede, tramite l'amministratore, alla ditta di montare l'impalcatura su tutta la facciata interessata e di aumentare il numero di operai impiegati. Si invitano a partecipare all'assemblea tecnico e impresa che l'amministratore vorrà convocare verso la metà del mese di gennaio.

Aprire la discussione sul secondo capo all'ordine del giorno: Si aprono 4 preventivi presenti in assemblea: LP SERVICE, SECURITY DA 17.300, SECURITY DA 16.500, TS IMPIANTI. L'assemblea, all'unanimità, delibera di dare incarico per la sostituzione dell'impianto citofonico. Si passa alla votazione: si dà atto che in ritardo è presente il condomino Bottino ed è presente la signora per Russo Luca per mm 17,858. L'assemblea sceglie l'impianto digitale con leggenda. Si passa a scegliere il preventivo delle ditte e si passa alla votazione: il preventivo di 18.000 non ha voti (TS impianti); la Security invia in diretta la seguente offerta: costo citofono

con cornetta simple bus2 €35,15 oltre Iva, costo videocitofono con stessa cornetta €147,30 oltre iva, totale preventivo 11.850 oltre Iva. Dopo ampia discussione, l'assemblea, all'unanimità sceglie il preventivo di €17.300 che si allega al presente verbale fermo restando che la ditta accetti di sottrarre l'importo di €100 da quanti non volessero il video citofono. Per tali lavorazioni l'amministratore è autorizzato ad utilizzare i fondi incassati per le antenne. A parità di prezzo l'assemblea preferisce impianto Urmet.

Aprè la discussione sul terzo capo all'ordine del giorno: L'amministratore informa di aver incontrato nuovamente un rappresentante della Cellnex con cui ha riguardato la bozza definitiva del contratto, che porta all'attenzione dell'assemblea, completo dell'allegato grafico da cui si evince il posizionamento dell'impianto. L'assemblea, all'unanimità, autorizza a sottoscrivere contratto con la Cellnex (siglato dal presidente di assemblea). Relativamente alla proposta della Inwit l'assemblea rinvia a prossima assemblea volendo attendere prima il consolidamento del rapporto con la Cellnex così da poter valutare anche quella che sarà la contrattualistica della Inwit.

Aprè la discussione sul quarto capo all'ordine del giorno: L'assemblea, all'unanimità, invita l'amministratore a non utilizzare i fondi che il condominio incasserà per le antenne e le eventuali entrate non versate dai condomini (come ad esempio sono stati incassati alcuni importi da alcune case cinematografiche) se non autorizzato dall'assemblea condominiale. Tali fondi non dovranno essere utilizzati per nessun motivo senza la specifica autorizzazione dell'assemblea condominiale. L'assemblea chiede all'amministratore di indicare nella assemblea successiva agli incassi "extra" un capo idoneo per deliberare su tali cifre.

Aprè la discussione sul quinto capo all'ordine del giorno: L'amministratore informa l'assemblea che ha avuto notizia dall'amministratore delle scale CeD che il condominio ha deliberato di utilizzare la parte antistante alle loro scale per la sosta di moto e scooter e ciascun condomino deve fare richiesta all'amministratore indicando la targa e l'interno della proprietà a fronte di un pagamento di €10,00 mensili. Ove l'assemblea volesse deliberare sul punto inserirò nella prossima assemblea un capo idoneo per ratificare quanto oggi si delibererà ma intanto i condomini potranno fare richiesta per il posto, ove interessati. Il sig. Colicchio chiede le chiavi della casa portiere che sono state cambiate dall'amministratore. Il sig. Colicchio chiede immediato ripristino dello stato dei luoghi in particolare la serratura della porta blindata della casa portiere come deciso per maggioranza in assemblea precedente riconsegnando le chiavi ai 4 responsabili decisi in assemblea. Il sig. Colicchio chiede di non rimanere attrezzatura di lavoro di valore agli operai della ditta nel frattempo appoggiati nella casa prima di organizzare il cantiere come in contratto. Il sig. Colicchio dichiara di essere esonerato di qualsiasi responsabilità.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 20:10. Letto Confermato e Sottoscritto.

Il presidente

Il segretario

I condomini

Immacolata Perotti

1/4/11

Cecilia Perotti

Immacolata Perotti

Immacolata Perotti

Immacolata Perotti

Immacolata Perotti

Immacolata Perotti

36	COND. VIA PONTE DEI GRANILI 57 SC.AeB - NAPOLI				Assemblea 10 DICEMBRE 2024
N	SC. e INT.	CONDOMINO	TAB.A	MM.	PRESENTI PERSONALMENTE O PER DELEGA
	CESPITE	CONDominio	14,463	0	ASSENTE
1	A TA1	CIOCCOLANTI A. - LETTIGA C. <i>Let. C.</i>	19,738	19,738	CIOCCOLANTI A. - LETTIGA C.
1	A TA 2	SOC.INF.MAR.	16,078	16,078	PONE CARMINE
1	A1	SANGES ANTONETTA	21,807	21,807	SANGES ANTONETTA
1	A2	PIEPOLI ALESSANDRO - RICCIO	22,163	22,163	BASTONE ANGELA
1	A3	BOTTINO G. - ROTA V. <i>Rot. V.</i>	23,766	23,766	D'ORSI VINCENZO
1	A4	DOTOLO RAFFAELE	25,746	25,746	PONE CARMINE
1	A5	PERASOLE ANNAMARIA - VENDITTO	25,022	25,022	PERASOLE ANNAMARIA
1	A6	PONE - BORRELLI A. <i>Pone A.</i>	25,792	25,792	PONE CARMINE
1	A7	SASSO L. - CARPI	28,288	28,288	D'ORSI VINCENZO
	A8	CANE' A. STRIANO	29,090	0	ASSENTE
1	A9	INGALLINELLA (EREDI)	28,872	28,872	GENUINO
1	A10	GENUINO	30,183	30,183	GENUINO
1	A11	ESPOSITO R.	24,886	24,886	D'ORSI VINCENZO
1	A12	DENTE M.	16,654	16,654	PERASOLE ANNAMARIA
1	A13	DOTOLO RAFFAELE	19,789	19,789	PONE CARMINE
1	A14	D'ORSI V. - RUSSO C.	27,295	27,295	D'ORSI VINCENZO <i>De. V.</i>
1	A15	RAIMO A. - SABATINO S.	17,943	17,943	GENUINO
	A16	CIRIELLO A. - SCIARRILLO	21,341	0	ASSENTE
1	A17	MORMONE A.	29,160	29,160	D'ORSI VINCENZO
1	A18	ESPOSITO - RUSSO L.	17,858	17,858	IMPROTA LUCIA
1	A19	GIAQUINTO A.	21,881	21,881	PERASOLE ANNAMARIA
1	B TB 1	BASTONE A.	20,686	20,686	BASTONE ANGELA
1	B1	D'ANGELO - D'AMATO F.	21,427	21,427	COLICCHIO S.
1	B2	PANICO V. - SORRENTINO	13,426	13,426	BASTONE ANGELA
0	B2	PANICO V. - SORRENTINO	13,226	13,226	BASTONE ANGELA
1	B3	VELOTTO MARIAROSARIA	24,272	24,272	VELOTTO MARIAROSARIA
1	B4	LAUDISA V. - CARROTTA	31,064	31,064	LAUDISA LUCIANO <i>Laud. L.</i>
	B5	FIUME - CONSIGLIA	24,392	0	ASSENTE
	B6	ALETTO L. - GARGIULO A.	34,868	0	ASSENTE
	B7	STANZIANO M. - PAGANO - GULI	27,266	0	ASSENTE
	B8	MORELLI - SCIELZO A.	35,289	0	ASSENTE
	B9	CERRATO C.	26,287	0	ASSENTE
1	B10	DE VESCOVI D. - ANTONILLI F.	37,547	37,547	DE VESCOVI D. - ANTONILLI F. <i>De. V.</i>
1	B11	DE LUCA G.	20,056	20,056	PONE CARMINE
1	B12	MARINO R.	38,151	38,151	BASTONE ANGELA
1	B13	COLICCHIO S. <i>Colic. S.</i>	22,258	22,258	COLICCHIO S.
0	B14	SOC.INF.MAR.	39,291	39,291	PONE CARMINE
1	B15	SCOGNAMIGLIO L.	22,796	22,796	COLICCHIO S.
	B16	ZACCARIA L. - SILVESTRO	39,883	0	ASSENTE
28	TOTALE		985,537	747,121	

RIEPILOGO MM DELEGHE (36/5=7,2 - numero massimo di deleghe 7x197,10mm)

	DELEGATO	NUMERO	MM TOT	MM RAPPRESENTATI COMPRESO DELEGATO
	D'ORSI VINCENZO	6	106,100	133,395
	PONE CARMINE	3	120,960	146,752
	PERASOLE ANNAMARIA	3	38,535	63,557
	GENUINO	2	46,815	76,998
	BASTONE ANGELA	3	86,966	107,652
	COLICCHIO SALVATORE	2	44,223	66,481
		0	0,000	0,000
		0	0,000	0,000
		0	0,000	0,000
	META' DEL VALORE DELL'EDIFICIO			492,7685

