

## VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 25 febbraio 2026

Il giorno 25 del mese di febbraio dell'anno 2026 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. **CHIUSURA LAVORI FACCIAIA LATO MARE:** sarà invitato a partecipare all'assemblea, alle ore 18:00, l'ingegnere che relazionerà sui lavori. Si invia in allegato la seguente documentazione: relazione e collaudo di ultimazione lavori; quadro economico consuntivo; quote dei rispettivi condomini per opere di finiture interne balconi; archivio meteorologico 2024. Invito ai condomini a partecipare all'assemblea per far presente, tra l'altro, le problematiche riscontrate durante i lavori. Tutte le più ampie deliberazioni sui lavori eseguiti;
2. **SOSTA MOTOVEICOLI IN AREE COMUNI:** tutte le deliberazioni sulla regolamentazione della sosta dei motoveicoli nelle aree comuni;
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. Ciro D'Orsi 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°37 condomini per complessivi millesimi 741,132 su 985,537 escludendo dal calcolo i millesimi relativi alla casa portiere.

**Aprire la discussione sul primo capo all'ordine del giorno:** Una comunicazione inviata a mezzo PEC dal condomino Colicchio sarà allegata al verbale. Colicchio, Dotolo, De Luca, Scognamiglio e D Amato fanno richiesta come da PEC alle ore 18.00 appena arrivato l'ingegnere per un sopralluogo dei danni subiti e subendi ai propri appartamenti, sotto balconi, balconi e accessori (verande). L'amministratore e l'ingegnere non accettano l'invito e procedono con l'assemblea precisando che si concorderà un appuntamento sui luoghi che si terrà entro la prossima settimana. E' presente l'ing Russo che relaziona l'assemblea anche sulle contabilità informando che, tra l'altro, è stato necessario aumentare le spese dei ponteggi. Per gli intonaci non vi sono state grosse differenze ma per lo smaltimento gli importi sono stati superiori; per il risanamento strutturale è stato eseguito in modo notevolmente maggiore del previsto. Alcuni condomini pongono alcune domande ed il tecnico informa di avere varie foto dei lavori eseguiti. Anche per lo smaltimento il tecnico informa che vi è la documentazione relativa. Per le ringhiere non si è considerato il costo ma alcuni condomini hanno manifestato dissenso sulle mancate lavorazioni. Alcune eccezioni vengono fatte presente da alcuni condomini per i costi di verniciatura che non risulta eseguita. alle ore 18:20 interviene la condomina Velotto per cui i mm passano a 765,859 e le presenze a 28. Si fa presente che vi è una differenza delle misure della facciata tra quella indicata all'origine e quella indicata in contabilità finale. Si fa presente che rispetto al computo metrico la superficie totale oggetto di intervento risulta essere dai sal 1 e 2 maggiorata di 102mq rispetto al computo base gara; inoltre l'ing dichiara che oltre a questa parte in più sono state scorporate anche tutte le superfici dove vi erano presenti rivestimenti o altro per cui la sottostima sarebbe di gran lunga maggiore e da valutare con i libretti misura che l'ing vorrà fornire insieme alla documentazione tecnica e fotografica già richiesta in altre assemblee, certificato di smaltimento e tutta la documentazione atta al condominio per poter verificare quanto riportato nel quadro economico. Alcune eccezioni vengono fatte sui giorni lavorati, anche se le lavorazioni rientrano nei tempi contrattuali. Alcune eccezioni vengono fatte sul punto 5 del contratto. Il tecnico risponde alla domanda facendo presente che la contabilità definitiva si fa a conclusione delle lavorazioni. I condomini dichiarano che avendo l'ingegnere fatto suo il computo fa sue anche tutte le sottostime riportate per differenza tra il computo di partenza base gara e i sal 1 e 2 consegnati; l'ing Russo contesta tale punto in quanto la direzione dei lavori affidata subentrando ad altro tecnico consiste nel controllare che l'impresa effettui le lavorazioni presenti nel computo; nel corso dei lavori non avendo il condominio fornito i grafici del fabbricato ha provveduto ad eseguire un rilievo dello

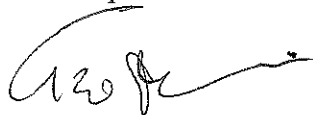
stesso su cui poi ha contabilizzato il sal dei lavori eseguiti. I condomini fanno presente che c'è stata una sottostima all'origine. I condomini chiedono perché non si è fatto presente alla fine già del primo sal il problema della sottostima dei lavori e si è proseguito anche alla scala B. L'ingegnere afferma che in precedente assemblea fu portato in discussione la problematica del risanamento dei parapetti dei balconi non previsti in progetto e che avrebbero comportato un maggior costo; i condomini non avendo ricevuto nessuna variante in merito ritengono nulla tale affermazione e inoltre il sovrapprezzo richiesto dalla ditta è eccedente al 10% come concordato nell'art. 5 del contratto alla base dei lavori. L'ingegnere comunica che una volta redatto il sal 1 relativo alla scala A questo è stato fornito all'amministrazione condominiale. L'assemblea, all'unanimità, chiede che le lavorazioni non eseguite in merito alla sverniciatura di opere in metallo punto 48 e 49 del computo metrico siano eseguite con relativa antiruggine e verniciatura i quali ultimi 2 punti a costo dell'impresa, nonché costi e mezzi forniti dall'impresa per raggiungere le parti in ferro oggetto delle lavorazioni. I condomini disconoscono quanto relativo alle opere di finiture indicate in contabilità in tabella 1. L'assemblea chiede all'unanimità di ricevere dall'ingegnere i Sal con date corrette. Alle ore 20.20 si allontana l'ingegnere. Il condomino Colicchio contesta formalmente l'operato dell'amministratore e del tecnico incaricato pur fornendo la PEC 48h prima e presentato all'assemblea le foto ritenendo le risposte fornite in data odierna del tutto generiche, evasive e non esaustive. Si evidenzia con forza che nonostante la gravità dei danni segnalati tramite PEC e documentazione fotografica non è stato effettuato nessun sopralluogo negli appartamenti interessati dal danno prima della seduta odierna. Il condomino Colicchio prende dell'impegno assunto dall'amministratore e dal tecnico di effettuare la visita entro la prossima settimana e talora tale termine dovesse decorrere inutilmente o l'esito del sopralluogo non fosse risolutivo il condomino si riserva sin da ora di agire legalmente per la tutela dei propri diritti e per risarcimento dei danni passati, presenti e futuri derivanti dall'inerzia condominiale; non avendo risposte esaustive chiedo di rinviare il tutto nelle sedi competenti. L'assemblea, all'unanimità, non approva le contabilità il quadro economico redatto e firmato dall'ing. Russo Vincenzo, L'assemblea si riserva qualsiasi azione tecnico/legale sulle attività svolte relativamente ai lavori per cui è verbale.

**Apri la discussione sul secondo capo all'ordine del giorno:** Si rinvia alla prossima assemblea.

**Apri la discussione sul terzo capo all'ordine del giorno:** Nulla da deliberare.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 20.50. Letto Confermato e Sottoscritto.

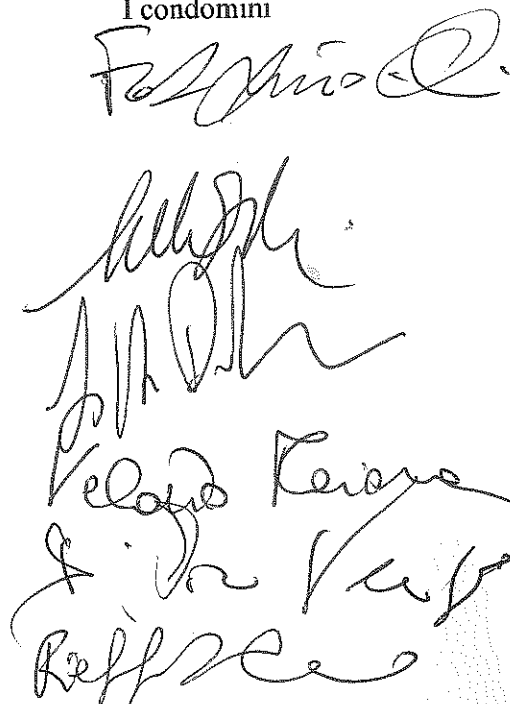
Il presidente



Il segretario



I condomini



| 37 | COND. VIA PONTE DEI GRANILI 57 SC.AeB - NAPOLI |                                 |         |    | Assemblea 25 febbraio 2026          |
|----|------------------------------------------------|---------------------------------|---------|----|-------------------------------------|
| N  | SC. e INT.                                     | CONDOMINO                       | TAB.A   | MM | PRESENTI PERSONALMENTE O PER DELEGA |
|    | CESPITE                                        | CONDOMINIO                      | 14,463  |    |                                     |
|    | A TA1                                          | CIOCCOLANTI A. - LETTIGA C. X   | 19,738  |    | <i>[Signature]</i>                  |
|    | A TA 2                                         | DE TOMMASO GIUSEPPE             | 16,078  |    |                                     |
|    | A1                                             | SANGES ANTONETTA X              | 21,807  |    | <i>Sanges Antonetta</i>             |
|    | A2                                             | PIEPOLI ALESSANDRO - RICCIO X   | 22,163  |    | <i>Bazzano Angelo</i>               |
|    | A3                                             | BOTTINO G. - ROTA V. X          | 23,766  |    | <i>Gaming Ponte</i>                 |
|    | A4                                             | DOTOLO RAFFAELE X               | 25,746  |    | <i>Raffaele</i>                     |
|    | A5                                             | PERASOLE ANNAMARIA - VENDITTO X | 25,022  |    | PRESENTE                            |
|    | A6                                             | PONE - BORRELLI A. X            | 25,792  |    | PRESENTE                            |
|    | A7                                             | SASSO L. - CARPI X              | 28,288  |    | <i>Sasso L.</i>                     |
|    | A8                                             | CANE' A. STRIANO                | 29,090  |    |                                     |
|    | A9                                             | INGALLINELLA (EREDI) X          | 28,872  |    | <i>Ingallinella Maria</i>           |
|    | A10                                            | GENUINO X                       | 30,183  |    | PRESENTE                            |
|    | A11                                            | ESPOSITO R. X                   | 24,886  |    | <i>Esposito R.</i>                  |
|    | A12                                            | DENTE M. X                      | 16,654  |    | <i>Dente M.</i>                     |
|    | A13                                            | DOTOLO RAFFAELE X               | 19,789  |    | <i>Raffaele</i>                     |
|    | A14                                            | D'ORSI V. - RUSSO C. X          | 27,295  |    | <i>D'Orsi V.</i>                    |
|    | A15                                            | RAIMO A. - SABATINO S.          | 17,943  |    |                                     |
|    | A16                                            | CIRIELLO A. - SCIARRILLO        | 21,341  |    |                                     |
|    | A17                                            | MORMONE A. X                    | 29,160  |    | <i>Esposito Ciro</i>                |
|    | A18                                            | ESPOSITO - RUSSO L. X           | 17,858  |    | <i>Esposito L.</i>                  |
|    | A19                                            | GIAQUINTO A. X                  | 21,881  |    | <i>Perardi Annamaria</i>            |
|    | B TB 1                                         | BASTONE A. X                    | 20,686  |    | PRESENTE                            |
|    | B1                                             | D'ANGELO - D'AMATO F. X         | 21,427  |    | <i>D'Amato F.</i>                   |
|    | B2                                             | PANICO V. - SORRENTINO          | 13,426  |    |                                     |
| 0  | B2                                             | PANICO V. - SORRENTINO          | 13,226  |    |                                     |
|    | B3                                             | VELOTTO MARIAROSARIA X          | 24,272  |    | <i>Velotto Maria Rosaria</i>        |
|    | B4                                             | LAUDISA V. - CARROTTA           | 31,064  |    |                                     |
|    | B5                                             | FIUME - CONSIGLIA               | 24,392  |    |                                     |
|    | B6                                             | ALETTO L. - GARGIULO A. X       | 34,868  |    | PRESENTE                            |
|    | B7                                             | STANZIANO M. - PAGANO - GULI    | 27,266  |    |                                     |
|    | B8                                             | MORELLI - SCIELZO A. X          | 35,289  |    | <i>Morelli Annamaria</i>            |
|    | B9                                             | CERRATO C.                      | 26,287  |    |                                     |
|    | B10                                            | DE VESCOVI D. - ANTONILLI F. X  | 37,547  |    | <i>De Vescovi D.</i>                |
|    | B11                                            | DE LUCA G. X                    | 20,056  |    | <i>De Luca G.</i>                   |
|    | B12                                            | MARINO R. X                     | 38,151  |    | <i>Marino R.</i>                    |
|    | B13                                            | COLICCHIO S. X                  | 22,258  |    | <i>Colicchio S.</i>                 |
|    | B14                                            | SOC.INF.MAR. X                  | 39,291  |    | <i>Gaming Ponte</i>                 |
|    | B15                                            | SCOGNAMIGLIO L. X               | 22,796  |    | <i>Scognamiglio L.</i>              |
|    | B16                                            | ZACCARIA L. - SILVESTRO X       | 39,883  |    | <i>Zaccaria L.</i>                  |
|    | TOTALE                                         |                                 | 985,537 |    |                                     |