

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 10 SETTEMBRE 2026

Il giorno 10 del mese di SETTEMBRE dell'anno 2026 alle ore 17:00 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

- Lavori al fabbricato:** aggiornamenti alla data dell'assemblea sui riscontri avuti dal DL e dalla ditta esecutrice dei lavori, TSE, a seguito dell'assemblea di febbraio 2026. È stato inviato estratto del verbale sia al DL, ing. Vincenzo Russo presente anche in assemblea, sia alla ditta TSE. Tutte le deliberazioni sulla opportunità di iniziare azioni legali sui lavori eseguiti e deliberazioni sulla contabilità a chiusura dei lavori presentata dal DL ing. Russo con discussione su eventuali proposte per dirimere bonariamente le varie questioni relative alle lavorazioni eseguite ed alla gestione delle stesse con eventuale nomina di Legale che rappresenti il Condominio (con invito ai condomini di proporre nominativi e preventivi di legali disponibili ad assumere l'incarico). Tutte le più ampie deliberazioni in merito; **SI RICORDA A TUTTI I CONDOMINI CHE LE RATE PREVISTE CONTRATTUALMENTE CON ULTIMA SCADENZA AD AGOSTO ANDRANNO VERSATE ED I CONDOMINI MOROSI SARANNO CONSIDERATI UNICI RESPONSABILI (ED A QUESTI SARANNO ADDEBITATE LE EVENTUALI SPESE DA SOSTENERE) DI EVENTUALI AZIONI DI RECUPERO CHE DOVESSE SUBIRE IL CONDOMINIO PER LA MOROSITÀ ACCUMULATA;**

2. 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°23 su un totale di n° 37 condomini per complessivi millesimi 576,942 su 985,537 escludendo dal calcolo i millesimi relativi alla casa portiere.

Aprire la discussione sul primo capo all'ordine del giorno: Il condomino Colicchio da lettura di una lettera che sarà allegata al presente verbale. Preliminarmente prende la parola l'amministratore per dare aggiornamenti sulla questione anche relativamente alle rate all'incasso di cui ultima con scadenza questo mese di settembre (ultima delle 24 previste in contratto). Come indicato in OdG, è stato inviato a DL (che era già presente in assemblea) e all'impresa estratto del verbale dello scorso febbraio con le varie lamentele e osservazioni dei condomini e lo stesso è stato fatto dei verbali raccolti a seguito di sopralluogo eseguito alla presenza dello stesso DL, ing. Vincenzo Russo, e di alcuni condomini tra cui Colicchio, Scognamiglio, Dotolo, De Luca, D'Orsi e l'amministratore. Verso la fine dello scorso giugno si è ricevuta lettera a firma dell'avv. Mocerino per la ditta Tse di cui si dà lettura. Questo mese il DL ha inviato varie foto relative ai lavori che sono a disposizione dei condomini. Altra corrispondenza è intercorsa tra l'avvocato Argento per sig. Colicchio e il DL Vincenzo Russo e l'ing. Vincenzo Pagliarulo oltre alla ditta TSE e inviata anche al Condominio di cui si dà lettura. Ad oggi delle contabilità predisposte dall'ing. Vincenzo Russo si sono già resi edotti i condomini e, ad esclusione dell'Iva, si ricorda che per i lavori previsti in contratto l'importo è di €127.917,23 e quelli contabilizzati dall'ing. Russo €157.183,24 di cui €3.792,17 per i lavori di risanamento interno di alcuni balconi con addebito diverso per alcuni condomini e quindi l'importo richiesto al condominio nello specifico sarebbe €157.183,24-3.792,17=€153.391,07 con un aumento da quanto preventivato di €25.473,84 s.e.o. (circa il 20%) (importi riassunti a titolo esemplificativo facendo fede, ad oggi, le contabilità redatte dall'ing. Russo). L'amministratore da lettura della situazione morosità aggiornata alla data odierna e invita tutti i condomini che risultassero morosi a saldare il dovuto per il rateizzo contrattualmente previsto poiché alla scadenza di questo mese di settembre (data di scadenza dell'ultima delle 24 rate previste da preventivo lavori) l'amministratore invierà elenco alla ditta che potrà procedere direttamente ad iniziare azioni contro i condomini morosi tenendo anche conto che l'importo della morosità ad oggi si attesta ad una percentuale di circa il 13% e che è al di sotto del 15% contrattualmente previsto perché sia valida la clausola di rinuncia alla solidarietà. I condomini maggiormente esposti (ovvero quelli con arretrati superiori a 3 rate) sono: SASSO, EREDI CANE, EREDI CIRELLO/SCIARRILLO, D'AMATO, VELOTTO, FIUME, STANZIANO, COLICCHIO, SCOGNAMIGLIO. Si passa la parola all'assemblea. L'assemblea, all'unanimità, chiede all'amministratore di riconvocare nuova assemblea entro 30 giorni tenendo conto di quanto richiesto da alcuni condomini nella lettera letta dal condomino Colicchio il quale chiede di allegare al verbale "dichiarazione a verbale dei condomini dissenzienti" Colicchio, Perasole, Bastone e suoi delegati, Sanges, D'Amato, Scognamiglio, Russo, Genuino per se e per i suoi delegati, Dente per delega Perasole, Dotolo per delega Perasole.

Aprire la discussione sul secondo capo all'ordine del giorno: L'assemblea chiede all'amministratore di posizionare avvisi a tutti i piani invitando i condomini a liberare i pianerottoli da tutti gli oggetti e suppellettili e invitandoli a chiudere i cancelli e a non lasciare cibo e acqua in aree condominiali che possono attirare ratti e animali.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 19:00. Letta Confermato e Sottoscritto.

Il presidente

Il segretario

I condomini



Amato e Perasole
Sanges
Bastone Angela
Perasole Alessandro

COND. VIA PONTE DEI GRANILI 57 SC.AeB - NAPOLI				Assemblea 10 settembre 2026	
N	SE e INT.	CONDOMINO	TAB.A	MM	PRESENTI PERSONALMENTE O PER DELEGA
	CESPITE	CONDOMINIO	14,463		
	A TA 1	CIOCCOLANTI A. - LETTIGA C.	19,738		X DELEGA PONE
	A TA 2	DE TOMMASO GIUSEPPE	16,078		
	A1	SANGES ANTONETTA	21,807		PRESENTE
	A2	PIEPOLI ALESSANDRO - RICCIO	22,163		X DELEGA BASTONE
	A3	BOTTINO G. - ROTA V.	23,766		X DELEGA D'ORSI
	A4	DOTOLO RAFFAELE	25,746		PERASOLE
	A5	PERASOLE ANNAMARIA - VENDITTO	25,022		PRESENTE
	A6	PONE - BORRELLI A.	25,792		PRESENTE
	A7	SASSO L. - CARPI	28,288		X DELEGA BORSI
	A8	CANE' A. STRIANO	29,090		
	A9	INGALLINELLA (EREDI)	28,872		X DELEGA GIACQUINO
	A10	GENUINO	30,183		PRESENTE
	A11	ESPOSITO R.	24,886		X DELEGA D. ORSI
	A12	DENTE M.	16,654		PERASOLE
	A13	DOTOLO RAFFAELE	19,789		PERASOLE
	A14	D'ORSI V. - RUSSO C.	27,295		PRESENTE
	A15	RAIMO A. - SABATINO S.	17,943		X DELEGA GIACQUINO
	A16	CIRIELLO A. - SCIARRILLO	21,341		
	A17	MORMONE A.	29,160		X DELEGA D. ORSI
	A18	ESPOSITO - RUSSO L.	17,858		PRESENTE
	A19	GIAQUINTO A.	21,881		X DELEGA PERASOLE
	B TB 1	BASTONE A.	20,686		PRESENTE
	B1	D'ANGELO - D'AMATO F.	21,427		X DELEGA COLICCHIO
	B2	PANICO V. - SORRENTINO	13,426		
0	B2	PANICO V. - SORRENTINO	13,226		
	B3	VELOTTO MARIAROSARIA	24,272		
	B4	LAUDISA V. - CARROTTA	31,064		PRESENTE
	B5	FIUME - CONSIGLIA	24,392		
	B6	ALETTO L. - GARGIULO A.	34,868		PRESENTE
	B7	STANZIANO M. - PAGANO - GULI	27,266		
	B8	MORELLI - SCIELZO A.	35,289		
	B9	CERRATO C.	26,287		
	B10	DE VESCOVI D. - ANTONILLI F.	37,547		
	B11	DE LUCA G.	20,056		
	B12	MARINO R.	38,151		
	B13	COLICCHIO S.	22,258		PRESENTE
	B14	SOC.INF.MAR.	39,291		
	B15	SCOGNAMIGLIO L.	22,796		X DELEGA COLICCHIO
	B16	ZACCARIA L. - SILVESTRO	39,883		
	TOTALE		985,537		

RIEPILOGO MM DELEGHE (37/5=7,4 - numero massimo di deleghe 7x197,10mm)

[illegible]

[Signature]

Condominio di Via Ponte dei Granilli 57 (Scale A e B) Napoli

Oggetto: Richiesta formale di rinvio trattazione Punto 1 O.d.G., eccezione di inadempimento e deposito riserva tecnica.

Napoli, 10 settembre 2026

I sottoscritti condomini, rappresentanti complessivamente n. ____ millesimi del Condominio,

PREMESSO CHE

In merito al punto 1 dell'ordine del giorno dell'assemblea convocata per i giorni 9/10 settembre 2026, si ribadisce l'inesigibilità delle rate contestate, in conformità con la delibera unanime del 25 febbraio 2026 che ha respinto la contabilità dei lavori; Tale sospensione costituisce legittima eccezione d'inadempimento a fronte dei gravi vizi strutturali e dei danni subiti (infiltrazioni, pendenze errate, imbrattamento della guaina del lastro solare, nonché l'omesso ripristino e trattamento protettivo delle ringhiere sia sul lastro solare che sui balconi), già documentati e denunciati; È attualmente in corso di conferimento l'incarico per la redazione di una perizia tecnica asseverata ad un tecnico abilitato di fiducia e ad un legale sui vizi e sulle difformità dei lavori, la cui consegna è imminente;

FORMULANO RICHIESTA FORMALE

Di rinviare la trattazione e ogni delibera sul punto 1 ad altra assemblea da convocarsi entro trenta giorni, al fine di consentire a tutti i partecipanti di esaminare la documentazione tecnica e scongiurare decisioni avventate. Si diffida contestualmente l'amministratore da qualsiasi azione di recupero crediti o addebito di spese per quote relative a contabilità non approvate. Si chiede che la presente nota venga integralmente letta a verbale, materialmente allegata allo stesso, e che ne venga rilasciata ricevuta di avvenuta consegna.

Distinti saluti

Condominio via Ponte dei Granilli N°57 sc A e B Napoli

Segue l'elenco dei condomini firmatari:

Firma pag 1 di 4:

Luca 25/02/26

Elenco dei condomini firmatari:

Condomini: COLICCHIO SALVATORE — Millesimi: 22,258
(Eventuale delegato per:) Firma: Luca 25/02/26

Condomini: COLICCHIO SALVATORE — Millesimi: 21,427
(Eventuale delegato per: DAMATO FRANCESCO) Firma: Luca 25/02/26

Condomini: COLICCHIO SALVATORE — Millesimi: 22,796
(Eventuale delegato per: SCOGNAMIGLIO LUISA) Firma: Luca 25/02/26

Condomini: GENOVINO MARIA — Millesimi:) Firma: Luca 25/02/26
(Eventuale delegato per:)

Condomini: GENOVINO MARIA PER — Millesimi:) Firma: Luca 25/02/26
(Eventuale delegato per:)

Condomini: GENOVINO MARIA — Millesimi:) Firma: Luca 25/02/26
(Eventuale delegato per: GENOVINO MARIA)

Condomini: GENOVINO MARIA — Millesimi:) Firma: Luca 25/02/26
(Eventuale delegato per:)

Condomini: GENOVINO MARIA — Millesimi:) Firma: Luca 25/02/26
(Eventuale delegato per:)

Firma pag 2 di 4:

Luca 25/02/26

Condomini: SAUGES AUTOBONA
— Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma: Sergio Buticchi

Condomini: PERASOLA AUTOMARILE
— Millesimi:

(Eventuale delegato per: CIGLIUZZO, ARINA) Firma: Stefania Modica

Condomini: PERASOLA AUTOMARILE
— Millesimi:

(Eventuale delegato per: DOTTO) Firma: Stefania Modica

Condomini: PERASOLA AUTOMARILE
— Millesimi:

(Eventuale delegato per: DENTICE) Firma: Stefania Modica

Condomini: PERASOLA AUTOMARILE
— Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma: Stefania Modica

Condomini: ROSSO LUCA — Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma: Stefania Modica

Condomini: — Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma:

Condomini: — Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma:

Firma pag 3 di 4:

Rossini

Condomini: — Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma:

Condomini: — Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma:

Condomini: — Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma:

Condomini: — Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma:

Condomini: — Millesimi:

(Eventuale delegato per:) Firma:

TOTALE COMPLESSIVO MILLESIMI:

Ricevuto e accettato per presa visione da parte dell'Amministratore

Avv. Diego De Luca

Napoli 10/09/2026

Firma pag 4 di 4:

Rossini

Alla Cortese Attenzione dell'Amministratore Avv. Diego De Luca

Condominio via Ponte dei Granili N°57 sc A e B Napoli

Dichiarazione a verbale dei condomini dissenzienti (punto 1 O.d.G.)

Sul punto 1 all'ordine del giorno, i sottoscritti condomini, rappresentanti complessivamente n° millesimi del Condominio (come da foglio firme e deleghe depositato agli atti), prendono formalmente la parola per esprimere un voto CONTRARIO e dichiararsi dissenzienti rispetto a qualsiasi deliberazione favorevole all'approvazione della contabilità, dei lavori o di azioni di recupero crediti.

Tale voto contrario e il presente dissenso vengono espressamente motivati:

Dalla pendenza dell'incarico per la redazione di una perizia tecnica asseverata ad un tecnico abilitato, avente a oggetto i gravi vizi strutturali, le infiltrazioni, le pendenze errate, l'imbrattamento della guaina del lastrico solare e l'omesso ripristino/trattamento delle ringhiere (sia sul lastrico che sui balconi);

Dal Illegittimo e immotivato rifiuto della richiesta di rinvio della trattazione a un'assemblea da tenersi entro trenta giorni, avanzata per consentire a tutti i partecipanti l'esame della suddetta documentazione tecnica;

Dal ribadire l'inesigibilità delle rate contestate e la legittima eccezione d'inadempimento, in conformità con la delibera unanime del 25 febbraio 2026 che ha già respinto la contabilità dei lavori.

I sottoscritti diffidano pertanto l'amministratore dall'intraprendere qualsiasi azione di recupero crediti o addebito di spese relative a contabilità non validamente approvate.

Distinti saluti
Napoli 10/09/2026

Condominio via Ponte dei Granili N°57 sc A e B Napoli

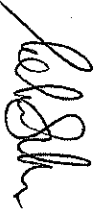
Segue l'elenco dei condomini firmatari:

Firma:

Elenco dei condomini firmatari:

COCICE #10

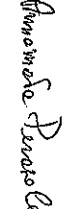
Firma:



Firma: Giovanni Gervino

Firma: Nicola D'Amato

Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



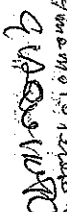
Firma:



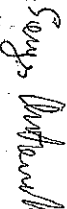
Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



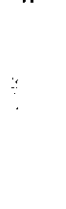
Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



Firma:



Ricevuto e accettato per presa visione da parte dell'Amministratore

Avv. Diego De Luca

Napoli 10/09/2026

Firma:



Oggetto: INTEGRAZIONE E FORMALE DIFFIDA A SEGUITO PEC 13/09/2026 - Mancata trasmissione documentazione SAL, contestazione contabilità Direzione Lavori e violazione artt. 5 e 7 Contratto d'Appalto Condominio via Ponte dei Granili N°57 sc A e B

Spett.le Amministratore Avv. Diego De Luca,

Ad integrazione e completamento della PEC trasmessa in data 13/09/2026, si intende formalmente contestare e diffidare la S.V., unitamente alla Direzione Lavori e all'impresa appaltatrice T.S.E., in merito alla perdurante omissione nella trasmissione dei documenti contabili, dei libretti delle misure, del SAL e del supporto fotografico richiesti all'unanimità dall'assemblea sin dalla seduta del 25 febbraio 2026 e mai riscontrati ad oggi, 14 settembre 2026.

Si rievoca che nell'ordine del giorno dell'assemblea tenutasi il 10 settembre 2026 scelto in via unilaterale dalla S.V., è stato totalmente omissso qualsiasi punto formale relativo alla rendicontazione e al deposito della documentazione SAL richiesta, ponendo all'ordine del giorno unicamente richieste di pagamento e proposte di accordo bonario. A fronte di tale condotta e del persistente inadempimento, si dichiara quanto segue:

Rifiuto e non accettazione della contabilità: Si respinge integralmente la contabilità finale redatta unilateralmente dal Direttore dei Lavori (Ing. Vincenzo Russo) nel Verbale di Ultimazione e Collaudo del 20/09/2025, la quale reca un importo consuntivo per le parti comuni pari a € 153.991,07 a fronte del € 127.917,23 contrattualmente previsti.

Violazione dell'Art. 5 (limiti di spesa e varianti): Le variazioni di costo eccedenti il 10% dell'importo appaltato (tra cui gli oneri per risanamento di pari a € 21.469,00 e per ponteggi pari a € 6.495,63), non sono state preventivamente sottoposte né approvate dall'Assemblea condominiale, in violazione dell'Art. 5 del Contratto d'Appalto del 21/05/2024.

Violazione dell'Art. 7 (contraddittorio contabile): La contabilità finale e le misurazioni non sono state eseguite in contraddittorio nei modi prescritti dall'Art. 7 del Contratto d'Appalto, risultando pertanto prive di efficacia probatoria.

Inadempimento documentale: L'assenza di riscontri documentali, di verbali di SAL e di un archivio fotografico a supporto delle lavorazioni, a distanza di mesi dalle richieste formali e dall'assemblea del 25 febbraio 2026, si aggrava ulteriormente alla luce delle modalità con cui si è proceduto alla chiusura del cantiere. Il Verbale di Ultimazione e Collaudo e lo smontaggio del ponteggi (Settembre 2025) sono stati infatti eseguiti in totale autonomia e in assenza dei condomini e dell'Amministratore, a fronte di rate che continuavano a scorrere, calando la compagine condominiale di fronte al fatto compiuto e comunicando l'evenienza chiusura solo in occasione dell'assemblea del 25 febbraio 2026 (dopo 6 mesi). Tale condotta ha di fatto impedito qualsiasi verifica tecnica congiunta. Tale grave carenza si aggrava ulteriormente considerando la somma di 9.500 euro oltre IVA stanziata per l'intervento sui pilastri alla Ditta ISOGEA a seguito della delibera del 23 aprile 2025, seduta in cui è stato formalmente ratificato l'incarico all'Ing. Vincenzo Russo quale Direttore dei Lavori e alla quale la S.V. ha partecipato in qualità di segretario verbalizzante, e presieduta dal proprietario dell'appartamento interessato Sig. De Tommaso, affidando l'opera alla medesima ditta ISOGEA, già esecutrice dei lavori privati nello stesso immobile a fronte della quale, pur avendo impegnato i fondi condominiali e dei preventi liadi, è stata prodotta unicamente una relazione circoscritta all'appartamento privato dello stesso Sig. De Tommaso, mentre non è stata né

prodotta né mai rilasciata alcuna relazione tecnica sull'intero edificio; nonostante l'espresso mandato assembleare all'unanimità di estendere le indagini a tutto il fabbricato. Ciò a fronte di una decisione ristretta a pochi presenti, la quale si sarebbe dovuta convocare un'assemblea urgente per tutelare i fondi comuni e, tutto questo, in piena esecuzione dei lavori (Art. 10 INIZIO LAVORI 31/08/2024), laddove a distanza di mesi dall'avvio del cantiere si sarebbe dovuto e potuto intervenire attivando le previste coperture assicurative dell'appaltatore (Art. 17 e 19 del contratto TSE) e azzerando extracosti e oneri non giustificati, lasciando così l'effettiva esecuzione delle opere e l'impiego delle somme del tutto privi di riscontro probatorio e verificabile.

Tanto premesso, confermando integralmente i termini e le richieste formulate con la PEC del 13/09/2026 (ivi compreso il termine perentorio di 48 ore per la trasmissione dei documenti richiesti), ed in vista di sopralluoghi tecnici già fissati con il Perito Tecnico di Parte (CTP), si diffida formalmente la S.V. dal procedere a qualsiasi azione di recupero crediti o pagamento in favore dell'impresa riservando ogni azione risarcitoria e di tutela giudiziaria in sede civile e penale per i danni subiti e riservando ogni azione legale per responsabilità contrattuale ed extracontrattuale nei confronti dell'impresa T.S.E., della Direzione Lavori e dell'Amministrazione.

Diffida su pretese di morosità (Art. 12): Si diffida formalmente la S.V. da qualsiasi comunicazione di nominativi alla ditta appaltatrice finalizzata all'escussione o al recupero di somme, atteso che non risulta provato né superato il limite percentuale del 15% previsto dall'Art. 12 del contratto TSE per l'operatività del vincolo di solidarietà, e stante comunque l'illegittimità di qualsiasi pretesa a fronte della legittima sospensione dei pagamenti deliberata per i gravi inadempimenti tecnici e documentali contestati.

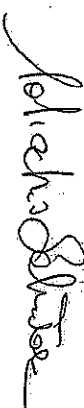
Si allegano alla presente:

- Copia della PEC trasmessa in data 13/09/2026;
- Copia del Contratto d'Appalto TSE firmato;
- Copia del Verbale di Ultimazione Lavori e Collaudo Ing. Russo Vincenzo
- Copia dei verbali e delle convocazioni assembleari citati nel testo (assemblee del 23/04/2025, 25/02/2025 e convocazione del 10/09/2026).

Si invia la presente per opportuna conoscenza e per il seguito di competenza anche al legale,
Avv. Raimondo Argento (PEC: raimondoargento@avvocatinapoli.legalmail.it)

Napoli, 14/09/2026

FIRMA



Salvatore Colicchio

(a nome personale e in rappresentanza del gruppo di condomini dissidenti e firmatari della richiesta di rinvio dell'assemblea del 10 settembre 2026)