

### Verbale dell'Assemblea del 25 maggio 2017

Il giorno 25 del mese di maggio dell'anno 2017, alle ore 17:30, presso la sala ubicata nella struttura del Teatro dell'Immacolata, in Napoli, Via Francesco Giuseppe Nuvolo, 9, si è riunita, in seconda convocazione, essendo andata deserta l'assemblea in prima convocazione, l'assemblea del condominio Residence Marinella.

I condomini convenuti, alle ore 18.24, eleggono all'unanimità presidente dell'assemblea il Sig. Contillo Pasquale che chiama a fungere da Segretario la sig.ra Caracciolo Maria Cristina. Il presidente, dopo aver verificato l'avvenuta ricezione degli avvisi di convocazione da parte di tutti i condomini, procede al computo dei condomini presenti e dei relativi decimillesimi.

Alle ore 18.27 il Presidente, avendo constatato la presenza di 34 intervenuti su 74 condomini per 5.467 decimillesimi di cui 8 presenti personalmente per 1.381 decimillesimi e 26 presenti per delega per 4.086 decimillesimi, dichiara validamente costituita l'assemblea (si allega al n.1 la distinta della Costituzione) e apre la discussione sui punti del seguente Ordine del Giorno:

1. Discussione/Approvazione contabilità lavori piscina maggio-giugno 2016 e piano di riparto conguaglio e fondo integrativo (all. A);
2. Discussione/Approvazione variante lavori ristrutturazione prospetto interno (lato vanelle) modulo 5 corpo A (per i condomini del corpo A);
3. Discussione/Approvazione quadro economico e riparto fondo integrativo per pagamento lavori prospetto corpo A (all. B);
4. Discussione/Approvazione variante lavori ristrutturazione prospetto Est scala centrale (per tutti i condomini) e relativo piano di riparto (all. C);
5. Lavori di ripavimentazione corridoi quote 27,00 e 35,40: discussione/approvazione lavori e piano di riparto (all. D);
6. Discussione/Approvazione lavori rifacimento pavimentazione cantinole e relativo criterio di riparto;
7. Discussione/Approvazione piano generale rateizzo (all. E);
8. Discussione/Approvazione installazione pensilina in policarbonato quota 32,40 condomino Ragosta;
9. Discussione/Approvazione orario apertura piscina Luglio/Agosto 2017;
10. Contenzioso Condominio contro Ferrazzano Francesco: aggiornamento esito causa, discussione/approvazione piano riparto ipotesi transattiva (all. F);

#### Punto 1

*Discussione/Approvazione contabilità lavori piscina maggio-giugno 2016 e piano di riparto conguaglio e fondo integrativo (all. A all'avviso);*

Il presidente chiede all'amministratore di presentare una panoramica complessiva dello stato dei lavori straordinari prima di dare inizio all'esame dei singoli punti all'ordine del giorno.

L'amministratore illustra l'impiego del fondo lavori straordinari di euro 100.000 deliberato nel corso dell'assemblea del 25.08.2014, il cui 20% (euro 20.000) è stato impiegato: - per la messa in sicurezza operata nel 2015 per euro 1.650; - per la pavimentazione del viale di ingresso a quota piscina per euro 8.800 circa, - per spese tecniche di progettazione e Direzione di tali lavori per euro 800 circa; - per lo spurgo della rete delle acque bianche sottostante il viale ripavimentato (completamento ostruita dopo i lavori del 2006/2007), per euro 2.400 circa; per eseguire in economia parte dei lavori previsti per la piscina (totale contabilità al 29.12.2016 euro 8.800 IVA compresa).

Alle ore 18,43 interviene il sig. Francesco Ferrazzano per 6 decimillesimi, in totale il numero dei condomini presenti diventa 35 per complessivi 5.473 decimillesimi. Alle ore 19,08 interviene il sig. Marco Affinito per

### **Verbale dell'Assemblea del 25 maggio 2017**

97 decimillesimi, in totale il numero dei condomini intervenuti diventa 36 per complessivi 5.570 decimillesimi.

Svolta questa premessa, l'amministratore illustra gli ulteriori importi necessari per saldare i lavori eseguiti e proseguire i lavori relativi alle parti comuni (piscina), determinati in euro 10.000 da pagarsi in due rate con scadenza 01.07.2017 e 01.10.2017 (viene modificata la scadenza originariamente prevista nell'allegato A all'avviso).

Dopo ampia discussione l'assemblea approva all'unanimità dei presenti l'integrazione proposta, cioè con il voto favorevole di 36 condomini su 74 per 5.570 decimillesimi.

#### Punti 2 e 3

*Discussione/Approvazione variante lavori ristrutturazione prospetto interno (lato vanelle) modulo 5 corpo A (per i condomini del corpo A);*

*Discussione/Approvazione quadro economico e riparto fondo integrativo per pagamento lavori prospetto corpo A (all. B all'avviso);*

I due punti all'Ordine del Giorno vengono discussi unitamente.

L'amministratore illustra la variante di cui al punto 2 dell'ordine del giorno concernente il lato interno del modulo 5. Tale variante costituisce un'anticipazione parziale dei futuri lavori di ristrutturazione delle facciate interne (lato vanelle) del corpo A, resasi necessaria al fine di verificare la risoluzione di fenomeni infiltrativi continuati per anni.

Dopo tale premessa, l'amministratore indica gli importi necessari per integrare i lavori del corpo A, di cui ai punti 2 e 3 all'ordine del giorno, il cui fondo iniziale - risultante dalla ripartizione tra i due corpi dell'80% dei 100.000 euro deliberati il 25.08.2014 - era pari ad euro 60.000 circa, a fronte di un preventivo iniziale di spesa, lordo posto a base di gara, di euro 103.000 circa; l'integrazione dei lavori ha portato l'importo a 118.000 euro circa che maggiorato dagli imprevisti, dalla progettazione e direzione dei lavori, nonché degli oneri di legge, diventa circa € 132.000. Pertanto si sottopone all'assemblea l'integrazione del fondo iniziale per euro 71.810, da ripartire in 4 rate con scadenze 01.09.2017, 01.11.2017, 01.02.2018 e 01.04.2018.

Alle ore 19,20 il sig. Sergio Avolio lascia l'assemblea: il numero degli intervenuti diventa di 35 per 5.454 decimillesimi. Si allontana anche il sig. Vittoria Filippo che delega la sig. Maria Cristina Caracciolo. Alle ore 19,40 interviene il sig. Luigi Tafuri per 165 decimillesimi, in totale il numero dei condomini intervenuti diventa 36 per 5.619 decimillesimi.

Dopo ampia discussione l'assemblea delibera per l'approvazione del fondo integrativo e del relativo riparto all'unanimità dei presenti del corpo A, ovvero con il voto favorevole di 34 condomini su 68 per 4.638 decimillesimi su 7.610 costituenti il corpo A del condominio. Si allega al numero 2 il prospetto della delibera.

#### Punto 4

*Discussione/Approvazione variante lavori ristrutturazione prospetto Est scala centrale (per tutti i condomini) e relativo piano di riparto (all. C all'avviso);*

L'amministratore illustra gli importi necessari per l'esecuzione dei lavori al solo prospetto Est della scala centrale ed il relativo piano di riparto allegato C all'avviso per circa euro 14.000, in due rate con scadenza 01.03.2018 e 01.05.2018.

Tale proposta di variante si rende necessaria in quanto il prospetto est della scala centrale si affaccia tra i due moduli 3 e 4 in via di completamento. L'amministratore chiarisce che la ripartizione di tale spese deve avvenire secondo la tabella C del regolamento di condominio che prevede millesimi differenziati per i tre differenti intervalli di quota: da 24,00 (via ingresso inferiore) a 30,00 (piano piscina); da quota 30,00 a 32,40 e da 32,40 a 35,40. Il piano di riparto presentato all'allegato C all'avviso tiene conto di tale specifica ripartizione su tutti i condomini (corpo A e corpo B).

### **Verbale dell'Assemblea del 25 maggio 2017**

Dopo ampia discussione l'assemblea approva l'esecuzione dei lavori ed il relativo piano di riparto con il voto favorevole di 34 condomini su 74 per 5.289 decimillesimi e 2 astenuti per 330. Si allega al numero 3 il progetto della delibera.

Alle ore 20,30 lascia l'assemblea il condomino Iodice delegando la sig.ra. Adriana D'Andrea.

#### Punto 5

*Lavori di ripavimentazione corridoi quote 27,00 e 35,40: discussione/approvazione lavori e piano di riparto (all. D all'avviso);*

L'amministratore illustra nuovamente i lavori di ripavimentazione dei due corridoi posti a quota 27,00 e 35,40, e le tre soluzioni alternative possibili per la pavimentazione di entrambi: in resina, in piastrelle sull'attuale massetto o in gomma. Chiarisce che il preventivo di spesa di circa euro 22.000 presentato nell'allegato D all'avviso, ripartito secondo il criterio 60%-40% come deliberato nel corso dell'assemblea del 8-18.03.2016, in due rate con scadenza 01.01.2018 e 01.06.2018 è analogo per tutte e tre le soluzioni e che, come ogni intervento, sarà oggetto di contabilità consuntiva con eventuale conguaglio in dare o avere.

L'assemblea si orienta per la soluzione della pavimentazione in gomma procedendo alla deliberazione per appello nominale. Il presidente precisa che trattandosi di materia straordinaria per l'approvazione dei lavori è necessario che votino favorevoli almeno la metà degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Dopo ampia discussione l'assemblea delibera all'unanimità dei presenti, ovvero con il voto favorevole 36 condomini per 5.619 decimillesimi, per il rifacimento della pavimentazione dei corridoi, in gomma, per l'importo a preventivo di euro 22.000 da pagare in due rate con scadenza 01.01.2018 e 01.06.2018.

#### Punto 6

*Discussione/Approvazione lavori rifacimento pavimentazione cantinole e relativo criterio di riparto;*

Il Sig. Affinito chiede di eseguire delle indagini per individuare le cause dello sprofondamento della pavimentazione verificatosi nelle cantinole ubicate lungo il lato destro (entrando) del corridoio, al fine di verificare se trattasi di un cedimento strutturale.

L'assemblea, dopo ampia discussione, delibera all'unanimità dei presenti, ovvero con il voto favorevole di 36 condomini per 5.619 decimillesimi, di effettuare le indagini per verificare le cause dello sprofondamento già dalle prossime settimane, incaricando l'amministratore di nominare un tecnico per eseguire i saggi e le indagini necessarie, attingendo dall'ordinario per le relative spese, prevedendo un eventuale conguaglio a consuntivo.

L'assemblea chiede inoltre che l'amministratore predisponga un possibile ed eventuale piano di riparto per l'esecuzione degli eventuali lavori a farsi, da inviare ai condomini insieme al verbale.

#### Punto 7

*Discussione/Approvazione piano generale rateizzo (all. E all'avviso);*

La discussione del presente punto all'OdG resta assorbita da quelle dei punti precedenti. Il Piano Generale di Rateizzo – allegato E all'avviso - viene pertanto approvato con le modifiche concernenti le date di scadenza delle rate di ciascun riparto deliberato ed approvato nei precedenti punti.

Al presente verbale verrà allegato il Piano Generale di Rateizzo con le modifiche approvate.

#### Punto 8

*Discussione/Approvazione installazione pensilina in policarbonato quota 32,40 condomino Ragosta;*

L'amministratore illustra gli eventi che sono seguiti all'assemblea del 27.10.2016 riguardanti la pensilina in policarbonato montata dal condomino Ragosta tra la quota del loro appartamento e quella del sovrastante di proprietà Zeno. In particolare, l'amministratore segnala che attraverso il provvedimento di sospensione della S.C.I.A. emesso il 02.11.2016 dall'Ufficio Tecnico del comune di Santa Marina veniva richiesto al condomino Ragosta il ripristino dei luoghi allo stato originario.

### Verbale dell'Assemblea del 25 maggio 2017

Il condomino ottemperava a tale obbligo richiedendo al contempo all'amministratore l'inserimento del punto all'Ordine del Giorno, onde porre nuovamente la problematica all'assemblea al fine di ottenere l'approvazione della stessa all'istallazione del manufatto finalizzata ad evitare la caduta di acqua meteorica nel proprio terrazzino a causa dello sbalzo esistente tra la quota dell'appartamento e quello superiore.

L'ing. Carrera delegato del condomino Ragosta interviene ribadendo la richiesta del suo delegante di un intervento del condominio atto ad eliminare l'ingente afflusso di acque meteoriche dirette, in quanto dovute allo sbalzo esistente tra i due livelli del fabbricato, ed indirette, perché provenienti dallo scorrimento lungo il terrazzino sovrastante di proprietà Zeno.

L'assemblea manifesta diffusamente la contrarietà a tale pensilina, sebbene l'amministratore evidenzi che abbia partecipato alla sua individuazione come soluzione, se installata da tutti i condomini con appartamenti ubicati a tale quota, condivisa ed uniforme a questa problematica legata all'architettura del fabbricato e non a mancanza di manutenzione.

Dopo ampia discussione, il punto all'ordine del giorno non viene messo a votazione, anche perché trattasi di innovazione che richiede una maggioranza qualificata non disponibile.

#### Punto 10

*Contenzioso Condominio contro Ferrazzano Francesco: aggiornamento esito causa, discussione/approvazione piano riparto ipotesi transattiva (all. F all'avviso);*

La discussione del presente punto all'Ordine del Giorno viene anticipata rispetto al punto 9.

L'amministratore illustra la situazione relativa al contenzioso del Condominio contro il sig. Ferrazzano, che si è concluso con provvedimento di estinzione del processo per tardiva riassunzione e riferisce sulla proposta transattiva formulata dal Sig. Ferrazzano che comporta una spesa per il condominio di complessivi euro 9.000 per la definizione della controversia in via bonaria, onde evitare l'avvio di un nuovo contenzioso. L'importo indicato, ripartito nell'allegato F all'avviso, comprende il risarcimento per i danni alle cose contenute nel locale (euro 5.000), il ripristino dello stesso a carico del condominio (stimato in euro 2.000), il pagamento delle spese legali di controparte per l'attività sinora svolta (euro 2.000).

Dopo ampia discussione l'assemblea delibera in maniera contraria alla proposta transattiva con il voto favorevole di 3 condomini per 208 decimillesimi, 4 contrari per 633 decimillesimi e 29 astenuti per 4.778 decimillesimi. La delibera non viene approvata. Si allega al numero 4 il prospetto della delibera.

#### Punto 9

*Discussione/Approvazione orario apertura piscina Luglio/Agosto 2017;*

Il presente punto all'Ordine del Giorno concerne la richiesta di anticipazione dell'orario di apertura della piscina pomeridiano alle ore 16:30 avanzata da diversi condomini.

L'amministratore precisa che tale richiesta comporta inevitabilmente la necessità di modificare anche l'orario del riposo pomeridiano attualmente allineato a quello di apertura della piscina. Infatti segnala che come da delibera assembleare del 22.05.2014 gli attuali orari di apertura della piscina sono (Luglio ed Agosto): dalle ore 9:30 alle 14:00 e dalle 17:00 alle 19:30, con chiusura ai martedì di Luglio e che l'orario del riposo è previsto dalle 14:00 alle 17:00 e dalle 00:00 alle 08:00.

Costatata l'assenza del numero legale per procedere alla delibera, non si procede alla votazione e si ritiene pertanto confermato l'attuale orario di apertura della piscina sopra riportato.

Alle ore 22:15 non essendoci altri argomenti da discutere, il presidente, dopo aver dato lettura ed aver sottoscritto, insieme con il segretario, il presente verbale, dichiara chiusa l'assemblea.

**Il presidente**  
Pasquale Contillo

**Il segretario**  
Maria Cristina Caracciolo

**Verbale dell'Assemblea del 25 maggio 2017**

Si allegano:

- 1 - Distinta Costituzione;
- 2 – Prospetto Delibera OdG n.2 e n.3;
- 3 - Prospetto Delibera OdG n.4;
- 4 - Prospetto Delibera OdG n.10;
- 5 – Piano di Rateizzo Generale;
- 6 – Relazione del rappresentante sul Condominio Policastrum Parti Comuni anno 2017;