

Verbale dell'Assemblea del 19 agosto 2016

Il giorno 19 del mese di Agosto dell'anno 2016, alle ore 18:15, presso il piano piscina del residence Marinella, Contrada Santa Lucia, Policastro Busentino, Santa Marina (SA), 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 18:20 eleggono all'unanimità Presidente dell'assemblea il Sig. Contillo Pasquale che chiama a fungere da Segretario il Sig. Vittoria Filippo. 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 millesimi.

Alle ore 18.21 il Presidente, avendo constatato la presenza di 37 intervenuti su 74 condomini per 5120 decimillesimi di cui 20 presenti personalmente per 3049 decimillesimi e 17 presenti per delega per 2071 decimillesimi, dichiara validamente costituita l'assemblea (si allega al n.1 la distinta della Costituzione dell'assemblea) e apre la discussione sui punti del seguente Ordine del Giorno:

1. Discussione – approvazione rendiconto periodo dal 01.07.2015 al 30.06.2016;
2. Dimissioni/Nomina amministratore e relativo compenso;
3. Resoconto amministratore e rappresentante sull'amministrazione del condominio Policastro Parti Comuni;
4. Dimissioni/Nomina rappresentante del Condominio e relativo compenso;
5. Discussione – approvazione bilancio preventivo esercizio periodo dal 01.07.2016 al 30.06.2017 e relativo piano di ripartizione;
6. Illustrazione stato di completamento dell'anagrafe condominiale;
7. Presentazione del sito del condominio;
8. Illustrazione e discussione sui lavori straordinari eseguiti e su quelli a farsi;
9. Stato dei contenziosi in corso;
10. Comunicazioni dell'amministratore ai condomini;
11. Varie ed eventuali.

Punto 1

Discussione – approvazione rendiconto periodo dal 01.07.2015 al 30.06.2016 (allegati B, C ed E all'avviso di convocazione);

L'amministratore illustra all'assemblea il rendiconto e i relativi allegati.

Alle 18:29 interviene il Sig. Malagoli Giandionigio, gli intervenuti diventano 38 per 5216 decimillesimi. Alle 18:42 interviene, il Sig. Del Giudice Alessandro, gli intervenuti diventano 39 per 5316 decimillesimi. L'amministratore illustra dettagliatamente all'assemblea le spese ordinarie e straordinarie sostenute nell'esercizio trascorso ed, in continuazione, lo stato patrimoniale ed il dettaglio dei crediti verso i condomini al 30.06.2016.

Alle 19:09 interviene il Sig. Tafuri Luigi, per delega al Sig. Pepillo Salvatore, gli intervenuti diventano 40 per 5481 decimillesimi. Alle 19:11 interviene la Sig. Grimaldi Anna Maria, per delega alla Sig. Varcaccio Simona, gli intervenuti diventano 41 per 5600 decimillesimi.

La Sig.ra Esposito Marcella chiede chiarimenti riguardo alla protezione antisdrucchiolo della pavimentazione della piscina. L'amministratore si rende disponibile a porre in essere degli interventi di manutenzione al fine di ridurre la scivolosità della pavimentazione intorno alla piscina.

L'assemblea procede quindi alla votazione del rendiconto. L'assemblea, all'unanimità degli intervenuti, ovvero con il voto favorevole di 41 condomini su 74 per complessivi 5600 decimillesimi, approva il rendiconto dell'esercizio 2015/2016 ed i relativi allegati. In particolare si approva ed allega al presente

Verbale dell'Assemblea del 19 agosto 2016

verbale l'allegato C1 all'avviso di convocazione, ovvero il dettaglio dei crediti verso i condomini aggiornato al 30.06.2016.

Punto 2

Dimissioni/Nomina amministratore e relativo compenso;

L'amministratore rassegna le proprie dimissioni e ripresenta la propria candidatura con una richiesta di compenso di euro 9.000,00 annui, lordi, ovvero comprensivi di Cassa di Previdenza e IVA al 22%. Precisa altresì la presenza di un rimborso forfettario di spese telefoniche, adoperando la scheda SIM personale, pari ad euro 120,00 annui, come indicato nel preventivo.

Il presidente verificata l'assenza di ulteriori candidature mette a votazione la candidatura di Giampaolo Cava.

L'assemblea all'unanimità degli intervenuti, ovvero con il voto favorevole di 41 condomini su 74 per complessivi 5600 decimillesimi, approva e nomina Giampaolo Cava, C.F. CVAGPL78P01F839T, con studio in Bacoli, alla via Ortensio 213, tel.: 081.5232738, cell.: 328.6396044, e-mail: condominiomarinella@libero.it, amministratore del condominio.

Punto 3

Resoconto amministratore e rappresentante sull'amministrazione del condominio Policastrum Parti Comuni;

L'amministratore passa la parola all'ing. Pasquale Contillo, rappresentante del condominio Marinella all'interno del condominio Policastrum Parti Comuni, chiedendogli di relazionare all'assemblea in merito all'andamento della gestione amministrativa condotta dalla dott.ssa Carmen Borea.

Alle ore 19:30 interviene il Sig. Affinito per 97 decimillesimi; gli intervenuti diventano 42 per 5697 decimillesimi.

L'ing. Contillo presenta all'assemblea le azioni svolte al fine di ricevere informazioni dall'amministratrice Borea circa la mancata convocazione dell'assemblea ordinaria del condominio Policastrum Parti Comuni, nonché la documentazione dei conti correnti e la movimentazione di cassa. L'ing. Contillo illustra altresì ai condomini la possibilità di procedere ad una autonoma convocazione, stante l'inerzia dell'amministratrice in carica, avendo quest'ultima ricevuto già una richiesta di convocazione qualificata ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

L'assemblea approva tale azione autorizzando il rappresentante alla convocazione diretta dell'assemblea, riservandosi altresì, all'esito, di richiedere al tribunale la nomina di un consulente tecnico onde valutare l'operato dell'amministratrice in carica ed ogni ulteriore azione.

L'ing. Contillo allega:

3. Richiesta qualificata di assemblea inviata alla dottoressa Borea il 01.07.2016;
4. Promemoria della riunione del 28.07.2016 con la dott. Borea;
5. Lista movimenti del conto corrente del condominio Policastrum P.C. dal 30.06.2015 al 31.12.2015;
6. Lista movimenti del conto corrente del condominio Policastrum P.C. dal 01.01.2016 al 30.06.2016.

Punto 4

Dimissioni/Nomina rappresentante del Condominio e relativo compenso;

Verbale dell'Assemblea del 19 agosto 2016

Non essendo presenti i decimillesimi necessari per la nomina del rappresentante del condominio Marinella nel condominio Policastrum Parti Comuni, l'assemblea procede al successivo punto dell'ordine del giorno. Il rappresentante ed il sostituto attuali restano in carica per *prorogatio imperii*.

Punto 5

Discussione – approvazione bilancio preventivo esercizio periodo dal 01.07.2016 al 30.06.2017 e relativo piano di ripartizione (all. D e D1 all'avviso di convocazione);

L'amministratore relaziona sul punto in parola illustrando i diversi capitoli di spesa preventivati. Alcuni condomini chiedono all'amministratore di verificare l'opportunità di attivare il pozzo presente sul parcheggio per il riempimento annuale della piscina.

Dopo ampia discussione l'assemblea dei condomini, all'unanimità dei presenti, ovvero con il voto favorevole di 42 condomini su 74 per complessivi 5697 decimillesimi, approva il bilancio preventivo per l'esercizio che va dal 01.07.2016 al 30.06.2017 ed il relativo piano di ripartizione.

Punto 6

Illustrazione stato di completamento dell'anagrafe condominiale (all. A all'avviso di convocazione);

L'amministratore sollecita nuovamente i condomini che non avessero ancora provveduto a comunicare i dati anagrafici personali e quelli relativi ai propri immobili, al fine di completare l'anagrafe condominiale prevista dalla legge di riforma del condominio.

Punto 7

Presentazione del sito del condominio;

L'amministratore segnala all'assemblea la nascita del sito web del condominio, raggiungibile all'indirizzo <http://digilander.libero.it//condominiomarinella>, illustrandone brevemente i contenuti e ringraziando caldamente l'ing. Pasquale Contillo per la sua costruzione.

Quest'ultimo segnala che il sito è stato costruito gratuitamente attraverso fonti open source del web e che rappresenta un archivio della documentazione del condominio di facile accesso ai condomini.

Punto 8

Illustrazione e discussione sui lavori straordinari eseguiti e su quelli a farsi;

Alle ore 20:16 interviene la Sig. Melfi Stefania per 78 decimillesimi; gli intervenuti diventano 43 per 5775 decimillesimi.

L'amministratore illustra i lavori straordinari sinora svolti e quelli che inizieranno a settembre 2016.

Alle ore 20:23 interviene la Sig. Montano Anna Maria per delega al sig. Piacentino Renato, per 82 decimillesimi; gli intervenuti diventano 44 per 5857 decimillesimi.

Il Sig. Piacentino fa presente all'assemblea di aver chiesto all'amministratore, a mezzo raccomandata, di introdurre all'O.d.G. della presente assemblea, un nuovo punto all'ordine del giorno, precisamente la revisione delle tabelle millesimali. L'amministratore, a questo punto, fa presente che la comunicazione della sig.ra Montano è stata spedita due giorni dopo la ricezione dell'avviso di convocazione e che, pertanto, gli è stato impossibile inserire il punto richiesto all'O.d.G..

L'amministratore comunica che introdurrà l'argomento richiesto in una successiva assemblea.

Verbale dell'Assemblea del 19 agosto 2016

Punto 9

Stato dei contenziosi in corso;

L'amministratore illustra lo stato del contezioso attivo e passivo del condominio Marinella.

In particolare i contenziosi nei quali il condominio è convenuto sono quelli contro il condomino Ferrazzano Francesco ed il condomino Montano Anna Maria.

È tuttora altresì in corso il giudizio di appello nei confronti del condomino Moffa Emilio.

Infine l'amministratore illustra i contenziosi in corso per il recupero crediti azionati contro i condomini: Piazza Antonio, Maggio Alessandra, Montano Anna Maria e Pasqualini Fulvia.

Il condomino Affinito chiede che venga messo all'ordine del giorno di una prossima assemblea la riparazione delle cantinole, il cui criterio di riparto riprenda quello utilizzato per i corridoi.

Punto 10

Comunicazioni dell'amministratore ai condomini.

L'amministratore chiede a tutti i condomini di osservare scrupolosamente il calendario comunale previsto per il deposito dei rifiuti nell'area preposta, di procedere adagio con le proprie auto nei viali interni al condominio e di non sostare, ma limitarsi alla sola fermata per le operazioni di carico e scarico, nell'area ubicata in fondo al tunnel dei garage. Infine chiede, cortesemente, di riservare il posto auto libero in corrispondenza degli appositi cartelli.

Il Sig. Zeno chiede che venga assegnato un posto auto per ogni singolo condomino.

Punto 11

Varie ed eventuali.

La Sig. Esposito Valeria chiede dei chiarimenti riguardo alla diffida ricevuta a mezzo raccomandata a nome del condominio, non avendo avuto risposta telefonica, né via sms, né via email alla propria risposta inviata tramite raccomandata stessa. La condomina tiene a specificare che non solo i suoi figli violano le regole del condominio circa il gioco del pallone sul piano piscina; inoltre aggiunge che alla data del 18.07.2016 l'amministratore non era presente nel condominio.

Alcune condomine segnalano l'assenza di ulteriori spazi comuni dove i propri figli possano giocare.

Altri condomini chiedono di inserire in una prossima assemblea la revisione delle tabelle millesimali.

Alle ore 21:14 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

Contillo Pasquale

Il segretario

Vittoria Filippo

Si allegano:

- 1 - Distinta Costituzione;
- 2 - Allegato C1 all'avviso di convocazione - dettaglio crediti vs condomini al 30.06.2016;
- 3 - Richiesta qualificata di assemblea inviata alla dottoressa Borea il 01.07.2016;
- 4 - Promemoria della riunione del 28.07.2016 con la dott. Borea;
- 5 - Lista movimenti del conto corrente del condominio Policastrum P.C. dal 30.06.2015 al 31.12.2015;
- 6 - Lista movimenti del conto corrente del condominio Policastrum P.C. dal 01.01.2016 al 30.06.2016.