

Verbale dell'Assemblea del 08-18 marzo 2016 - prima parte

Il giorno 8 del mese di Marzo dell'anno 2016, 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 la prima, la prima parte dell'assemblea del condominio Residence Marinella.

I condomini convenuti, alle ore 18.05 eleggono all'unanimità Presidente dell'assemblea il Sig. Cava Giampaolo che chiama a fungere da Segretario la Sig. Caracciolo Maria Cristina. Il presidente dopo aver verificato l'avvenuta ricezione degli avvisi di convocazione da parte di tutti i condomini procede al computo degli intervenuti e dei relativi decimillesimi.

Alle ore 18.10, il presidente, avendo constatato la presenza di 37 intervenuti su 74 condomini per 5430 decimillesimi di cui 13 presenti personalmente per 2324 decimillesimi e 24 presenti per delega per 3106 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:

prima parte

1. Illustrazione stato dei pagamenti del fondo lavori straordinari (delibera assemblea 25.08.2014);
2. Consegna, illustrazione e discussione computo metrico lavori manutenzione ordinaria-straordinaria prospetto est (lato fiume) moduli 1-2-3-4-5 (per i condomini del corpo A compresi box e cantinole);
3. Consegna, illustrazione e discussione computo metrico lavori manutenzione straordinaria piscina;
4. Discussione - approvazione computo metrico e piano ripartizione lavori ripavimentazione corridoi quote 27,00 e 35,40 (allegati 1 e 2);
5. Discussione - approvazione criteri per l'affidamento dei lavori di cui ai punti 2, 3 e 4;
6. Ratifica aggiudicazione lavori di rifacimento asfalto viale ingresso quota 30,00;
7. Nomina del tecnico per la Direzione dei Lavori e per la redazione dell'autorizzazione agli interventi di cui ai punti precedenti e relativo compenso;
8. Discussione - approvazione proposta transattiva contenzioso Condominio contro condomino Ferrazzano Francesco e relativo piano riparto;
9. Atto Citazione notificato dal condomino Montano Anna Maria il 27.01.2016: illustrazione, delibera;
10. Costituzione in mora condomino Moffa Emilio ricevuta il 25.01.2016: illustrazione, delibera;
11. Varie ed eventuali;

seconda parte

12. Presentazione/Approvazione soluzione pensilina in polycarbonato per copertura tende da sole e sbalzo terrazzini quota 32,40;
13. Approvazione computo metrico lavori manutenzione straordinaria prospetto est (lato fiume) moduli 1-2-3-4-5 (per i condomini del corpo A compresi box e cantinole);
14. Approvazione computo metrico lavori manutenzione straordinaria piscina;
15. Apertura offerte imprese invitate ed aggiudicazione dei lavori di cui ai punti 4;
16. Varie ed eventuali.

Attesa la presenza dell'avvocato Andrea Moffa, figlio nonché procuratore del condomino Emilio Moffa, il presidente decide di anticipare la trattazione del punto 10 all'OdG.

Verbale dell'Assemblea del 08-18 marzo 2016 - prima parte

Punto 10

Costituzione in mora condomino Moffa Emilio ricevuta il 25.01.2016: illustrazione, delibera;

L'amministratore e l'avvocato Andrea Moffa illustrano la messa in mora e richiesta di risarcimento danni recentemente scambiate. In particolare, l'azione del condominio concerne il recupero delle quote condominiali dovute dal condomino Moffa, mentre quella di quest'ultimo riguarda il danno provocato dal ritardo nell'esecuzione della nota sentenza di condanna 76/2011.

Sul punto l'avvocato Moffa propone una transazione avente ad oggetto, la possibilità di rinunciare all'azione tesa ad ottenere il risarcimento del danno, provocato dal ritardo nell'esecuzione dei lavori di eliminazione delle infiltrazioni, quantificato in euro 27.854,10 oltre interessi e rivalutazione, a fronte dell'acquisto, da parte del condominio ovvero di parte dei condomini, del locale (L1) di proprietà di Emilio Moffa per la somma di €. 60.000,00. Tale ipotesi transattiva sarebbe condizionata anche al ritiro dell'appello in corso nonché alla rinuncia da parte del condominio ai crediti relativi agli oneri condominiali riferiti al locale oggetto di causa, ferma la disponibilità immediata del condomino a corrispondere le quote condominiali scadute relative agli altri due immobili di sua proprietà.

Alle ore 18,35 interviene personalmente la condomina Nocera/Duyrat per 222 decimillesimi; gli intervenuti diventano 38 per complessivi 5652 decimillesimi.

L'assemblea, all'unanimità degli intervenuti, si riserva di presentare alla controparte una controproposta in occasione della seconda parte della presente assemblea.

Il presente punto del verbale viene controfirmato lateralmente dall'Avvocato Andrea Moffa.

Alle ore 18,40 interviene per delega a Vincenzo Caracciolo, il condomino Alessandra Caracciolo per 222 decimillesimi; gli intervenuti diventano 39 per complessivi 5762 decimillesimi.

Punto 1

Illustrazione stato dei pagamenti del fondo lavori straordinari (delibera assemblea 25.08.2014);

L'amministratore illustra lo stato della raccolta del fondo lavori deliberato il 25/08/2014 suddiviso tra parti comuni ed i due corpi A e B secondo quanto deliberato nel corso dell'assemblea del 19/11/2014. L'amministratore specifica altresì che i condomini del corpo B hanno eseguito, a partire dal mese di settembre 2015, la ristrutturazione delle facciate Sud, Est ed Ovest di detta porzione del residence, adoperando la parte del fondo da loro versata e conguagliando le ulteriori somme resesi necessarie per terminare l'intervento.

L'Amm.re sollecita gli intervenuti nonché gli assenti ad effettuare i pagamenti di quanto ancora dovuto e non corrisposto.

Punto 2

Consegna, illustrazione e discussione computo metrico lavori manutenzione ordinaria-straordinaria prospetto est (lato fiume) moduli 1-2-3-4-5 (per i condomini del corpo A compresi box e cantinole);

L'amministratore, illustra e consegna ai condomini il computo metrico dei lavori ordinari e straordinari riguardanti il prospetto Est e le facciate laterali (Nord e Sud) del corpo A, redatto in collaborazione con l'architetto Gerardo Giudice.

L'amministratore precisa che l'elaborato comprende sia i lavori alle parti comuni che alle parti private indicate per ciascun condomino separatamente. A tal uopo consegna il computo metrico relativo alle parti

Verbale dell'Assemblea del 08-18 marzo 2016 - prima parte

private distinto per singolo interno, invitando i condomini a comunicare eventuali modifiche, previa verifica delle lavorazioni indicate.

Inoltre, si sottolinea che:

- Il procedimento illustrato consentirà ai privati di beneficiare dello stesso sconto offerto dall'impresa per le parti condominiali;
- il computo dei privati non comprende opere sui lastrici e sui terrazzini/balconcini presenti lungo la facciata;
- la scelta di effettuare i lavori privati compete a ciascun condomino, che assume su di se la responsabilità circa i danni che il mancato intervento manutentivo, ordinario o straordinario, possa arrecare alle parti comuni o private;
- i lavori verranno affidati a misura; pertanto, l'effettiva spesa sarà calcolata in fase di contabilità eseguita dalla DL nel corso ed al termine dei lavori;
- L'importo dei lavori a base di gara sarà dato dalla somma delle opere sulle parti comuni e di quelle private (per i condomini che intendono farle eseguire), ma che l'obbligo contrattuale (ed il pagamento) del condominio nei confronti dell'impresa appaltatrice riguarderà solo le opere sulle parti comuni;
- I lavori sulle parti comuni beneficiano delle agevolazioni fiscali prorogate fino al 31 dicembre dalla legge di stabilità 2016;

L'amministratore, rileva altresì che, nel quadro economico dell'opera, sono da aggiungere all'importo dei lavori le seguenti spese e oneri accessori tra cui: spese tecniche (ottenimento autorizzazione e Direzione dei Lavori); IVA; oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso; Imprevisti.

Pertanto, l'amministratore suggerisce di formulare più precisamente il quadro economico dell'intervento a seguito dell'aggiudicazione, e quindi della determinazione dell'importo appaltato. Chiarisce altresì che la quota parte di tale fondo destinato al corpo A, pari ad euro 60.880,00, non basterà certamente a pagare in toto le opere illustrate.

Alle ore 19.27 si allontana la Sig. Salemi la sciando le sue deleghe al dott. di Perna Claudio. Alle ore 19.33 interviene il Condomino Tafuri per 165 decimillesimi: gli intervenuti diventano 40 per complessivi 5927 decimillesimi.

Il Sig. Tafuri sostiene che il corpo A è stato diviso dal corpo B per eseguire i lavori straordinari.

Punto 3

Consegna, illustrazione e discussione computo metrico lavori manutenzione straordinaria piscina;

L'amministrazione consegna e illustra il computo metrico relativo ai lavori di manutenzione straordinaria della piscina, il cui importo totale è pari ad euro 38.810,37, suddiviso in quattro categorie di opere, concernenti le lavorazioni necessarie per l'agibilità e la sicurezza della piscina, suddivise nelle seguenti categorie: 1 – recupero funzionale Locale Tecnico e Servizi (tot. € 18.876,85); 2 – Impianti Tecnologici (tot. € 8.897,00); 3 – recupero funzionale Vasca (tot. € 9.047,92); 4 – recupero funzionale area Piano Piscina (tot. € 1.988,60).

Alcuni condomini chiedono di ridurre la profondità della vasca nonché il posizionamento all'interno della vasca di una telo protettivo da porre lungo le pareti.

L'amministratore segnala che il fondo stanziato residuo per le parti comuni è allo stato pari ad euro 18.350,00, avendo utilizzato – come rilevabile dal rendiconto dell'esercizio 2014/15 - euro 1.650,00 per lavori di messa in sicurezza di tutto il plesso.

Verbale dell'Assemblea del 08-18 marzo 2016 - prima parte

L'assemblea delibererà sul Computo Preventivo illustrato e sugli eventuali ulteriori fondi da stanziare nella seconda parte della presente assemblea.

Punto 4

Discussione - approvazione computo metrico e piano ripartizione lavori ripavimentazione corridoi quote 27,00 e 35,40 (allegati 1 e 2);

L'amministratore illustra il Computo Metrico dei lavori di ripavimentazione dei corridoi condominiali, mediante la posa in opera di piastrelle in gres sull'attuale piano di posa, precisandone i due principali fattori negativi: il salto di quota che si andrebbe a creare con le soglie d'ingresso agli appartamenti, per il quale è stato previsto un profilo di compensazione, e la rumorosità nel camminamento rispetto a quello precedente in plastica/linoleum.

Successivamente l'amministratore passa ad illustrare il criterio utilizzato per la ripartizione dei lavori di ripavimentazione dei corridoi, ispirato a suo parere dal buon senso, avendo previsto la ripartizione del 20% della spesa su tutti i condomini ed il restante 80% a carico dei soli condomini che hanno gli appartamenti sui corridoi.

Il Sig. Zeno interviene in quanto ritiene il piano di riparto iniquo e chiede che il riparto della spesa relativa ai suddetti lavori avvenga in base al criterio di ripartizione utilizzato per le parti comuni ovvero in base ai millesimi della tabella A. A questo punto interviene l'Avv. Moffa che propone di utilizzare quale criterio di riparto della spesa quello di cui all'art 1124 c.c. in quanto i corridoi sono da intendersi come pianerottoli. A questo punto interviene l'ing. Contillo che chiarisce quali sono i possibili criteri di ripartizione delle spese in forza dell'art 1123 e 1124 c.c. suggerendo l'applicazione di un criterio che tenga conto dell'architettura del residence.

Numerosi condomini richiedono di ricevere un preventivo con la pavimentazione in gomma. L'amministrazione riferisce all'assemblea di avere già consegnato all'assemblea, in due precedenti occasioni, preventivi con questa soluzione.

L'amministratore, viste le richieste e la discussione sul criterio di riparto della spesa, rinvia alla seconda parte dell'assemblea per il giorno 18 c.m. la ripartizione secondo un diverso criterio di divisione della spesa e il computo metrico anche con riferimento alla soluzione richiesta della pavimentazione in gomma, chiedendo a tutti i condomini di presentare il preventivo da parte di ditte di propria fiducia.

Punto 5

Discussione - approvazione criteri per l'affidamento dei lavori di cui ai punti 2, 3 e 4;

L'amministratore chiede a tutti i condomini interessati a presentare imprese di loro fiducia per l'esecuzione dei lavori di cui ai punti precedenti di contattarlo, anche per la consegna della modulistica da sottoscrivere e consegnare in occasione della presentazione delle offerte.

Punto 6

Ratifica aggiudicazione lavori di rifacimento asfalto viale ingresso quota 30,00;

L'amministratore ricorda all'assemblea che la gara per il presente intervento è stata già esperita nel corso dell'assemblea del 24/06/2015, per la soluzione che concerne la pavimentazione in asfalto. Sul punto l'amministratore rilegge l'unica offerta presentata dalla ditta Mo.TER. Cilento per euro 8.053,00 oltre IVA. Su richiesta dei condomini altresì l'amministratore apre le buste delle due offerte pervenute nel giugno 2015 per la diversa soluzione mediante posa in opera di una pavimentazione in masselli autobloccanti.

Verbale dell'Assemblea del 08-18 marzo 2016 - prima parte

La ditta Debrumo s.r.l. offriva uno sconto del 17,15%; la ditta DBF offriva lo sconto del 3%.

L'assemblea all'unanimità rinvia la ratifica dei lavori in oggetto, anche in relazione alla raccolta di ulteriori preventivi inerenti soluzioni alternative, alla seconda parte della presente assemblea.

Punto 7

Nomina del tecnico per la Direzione dei Lavori e per la redazione dell'autorizzazione agli interventi di cui ai punti precedenti e relativo compenso;

L'amministratore propone di affidare l'incarico di Direzione dei Lavori di cui ai punti che precedono all'architetto Gerardo Giudice, redattore a titolo gratuito dei computi metrici consegnati in precedenza, nonché progettista e direttore dei lavori al fabbricato B e di alcuni lastrici privati eseguiti nel 2014.

Il relativo compenso a fronte di una richiesta del 7%, viene ridotto, su richiesta dei condomini, al 6% sull'importo lordo del CM messo a base di gara.

Eventuali compensi aggiuntivi per la Direzione Lavori delle parti private verranno pattuiti tra il tecnico ed i singoli condomini.

Il Sig. Perna Claudio informa che l'ing. Di Perna è interessato all'incarico per la Direzione dei lavori riservandosi di formulare una proposta relativa al proprio compenso entro la prossima assemblea. L'amministratore esprime le sue riserve sul punto in questione in quanto l'ing. Di Perna, a suo avviso, non potrebbe garantire la quasi quotidiana presenza sul cantiere che verrà richiesta e che l'architetto Giudice, potrebbe assicurare vista la sua vicinanza ai luoghi.

L'assemblea all'unanimità rinvia la delibera di incarico alla seconda parte della presente assemblea.

Punto 8

Discussione - approvazione proposta transattiva contenzioso Condominio contro condomino Ferrazzano Francesco e relativo piano riparto;

L'amministratore chiede ed ottiene dall'assemblea l'autorizzazione a trattare il presente punto all'OdG nel corso della seconda parte della presente assemblea, non avendo ricevuto ancora notizie sull'esito dell'udienza svoltasi a fine febbraio c.a.

Punto 9

Atto Citazione notificato dal condomino Montano Anna Maria il 27.01.2016: illustrazione, delibera;

L'Amministratore informa illustra all'assemblea la citazione in giudizio notificata il 27.01.2016 al condominio dalla condomina Montano Annamaria. L'azione della condomina, non preannunciata da alcuna missiva pervenuta all'amministratore, riguarda danni subiti per fatti risalenti al 2010. L'amministratore segnala che nei confronti del condominio Montano ha già posto in essere dal 2012 un'azione giudiziaria volta al recupero dei crediti relativi alle quote condominiali, tuttora in corso nella sua fase esecutiva.

L'amministratore propone di conferire il mandato per la difesa in giudizio alla condomina nonché avvocato, Sara Pedace. L'assemblea delibera all'unanimità degli intervenuti il conferimento dell'incarico all'avv. Sara Pedace.

Punto 11

Varie ed eventuali.

Verbale dell'Assemblea del 08-18 marzo 2016 - prima parte

Alle ore 22.00, 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

Giampaolo Cava

Il segretario

Maria Cristina Caracciolo

Si allega: 1 - Distinta Costituzione;