

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

Il giorno 18 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 seconda parte dell'assemblea del condominio Residence Marinella.

I condomini convenuti, alle ore 18.41 eleggono all'unanimità Presidente dell'assemblea il Sig. Cava Giampaolo che chiama a fungere da Segretario la Sig. Caracciolo Maria Cristina.

Alle ore 18.46, il presidente, avendo constatato la presenza di 39 intervenuti su 74 condomini per 5716 decimillesimi di cui 11 presenti personalmente per 1886 decimillesimi e 28 presenti per delega per 3830 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;
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.

Si inizia concludendo la discussione sul punto 10 dell'OdG riguardante la vertenza contro Moffa Emilio.

Punto 10

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

L'avv. Corona propone all'assemblea di consentire all'amministratore di verificare la possibilità di eventuali ulteriori trattative in merito, considerata l'irricevibilità della proposta dell'avv. Andrea Moffa verbalizzata l'8 marzo u.s., durante la prima parte della presente assemblea.

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

L'amministratore si riserva di comunicare all'assemblea sulle stesse anche al fine di sospendere eventuali azioni di recupero dei crediti vantati nei confronti del Moffa, per i quali sono stati comunque già interrotti i termini prescrittivi.

Punto 12

Presentazione/Approvazione soluzione pensilina in polycarbonato per copertura tende da sole e sbalzo terrazzini quota 32,40;

L'amministratore illustra la soluzione pensilina in polycarbonato per far fronte al problema, evidenziato da alcuni condomini, dell'acqua piovana che defluisce tra i terrazzini di quota 35,40 e quelli di 32,40 vista l'esistenza di uno sbalzo tra questi due livelli. L'amministratore chiarisce che tale soluzione potrebbe rappresentare un rimedio esteticamente uniforme ad una problematica comune, precisando che la realizzazione e la manutenzione della stessa sarebbe a carico del singolo condomino.

L'amministratore aggiunge che la pensilina in formato ridotto potrebbe essere impiegata anche a protezione delle tende da sole, in sostituzione delle attuali coperture in alluminio. I condomini Zeno e Vessicchio esprimono la loro contrarietà alla soluzione illustrata dall'amministratore anche perché, a loro avviso, modificherebbe l'estetica del fabbricato.

Alle ore 19.10 intervengono il condomino Avolio per 116 decimillesimi nonché il condomino Tafuri per 165 decimillesimi: gli intervenuti diventano 41 per complessivi 5997.

Punto 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);

L'assemblea, dopo ampia discussione, decide di iniziare le opere sul corpo A a partire dal mese di settembre 2016, al fine di evitare la presenza dei ponteggi lungo le facciate durante il periodo estivo.

Alle ore 19.35 interviene la condomina Nocera/Duyrat per 222 decimillesimi: gli intervenuti diventano 42 per complessivi 6219 decimillesimi.

L'assemblea approva i cinque computi metrici, a firma dell'architetto Giudice, dei lavori condominiali relativi al fabbricato A (moduli 1, 2, 3, 4 e 5) per un totale di €. 103.491,08 con il voto di 38 intervenuti favorevoli su 68 per 4821 decimillesimi su 7610, ovvero con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti appartenenti al corpo A, che rappresentano la maggioranza del valore totale del solo corpo A (7610 decimillesimi). Si astiene il condomino Santangelo per 130 decimillesimi. Si allega al n.2 il prospetto della delibera.

I 5 computi metrici relativi alle parti condominiali, consegnati ed illustrati nel corso della prima parte della presente assemblea, vengono sottoscritti da presidente e segretario alla prima ed ultima pagina.

Per quanto attiene alle parti private, i cui singoli computi metrici sono stati consegnati a ciascun condomino nella prima parte della presente assemblea, restano approvati i lavori dei condomini che, precedentemente alla assemblea hanno confermato la loro volontà di procedere ai singoli interventi come prospettati ovvero modificati secondo le indicazioni fornite.

L'amministratore si riserva di contattare nelle prossime settimane, personalmente o per il tramite del Direttore dei Lavori che verrà incaricato, sia i condomini che, attraverso la firma del modulo fatto circolare dall'amministratore in data odierna, hanno espresso la volontà di eseguire i lavori privati con modifiche, sia quelli che non hanno ancora espresso la propria volontà di procedere o meno alle lavorazioni private, per conoscere le loro risoluzioni in merito, e stabilire l'ammontare complessivo dell'appalto da mettere a gara.

Per quanto concerne le risorse finanziarie necessarie per l'esecuzione dell'intervento (alle sole parti condominiali in quanto le parti private verranno regolate direttamente tra l'impresa appaltatrice e ciascun

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

condomino), l'amministratore fa presente che la somma a disposizione del corpo A sul fondo stanziato il 25/08/2014 è pari ad 60.880 euro, di cui 39.196,36 euro incassate al 31.12.2015; pertanto, sebbene un quadro economico più preciso potrà essere redatto a valle dell'esperimento della gara d'appalto, l'amministratore stima in ulteriori 60.000 euro circa, le ulteriori somme da accantonare, riservandosi di convocare una successiva assemblea per l'approvazione di tale fondo integrativo.

Punto 14

Approvazione computo metrico lavori manutenzione straordinaria piscina;

L'amministratore propone all'assemblea, visto il fondo a disposizione per i lavori alle parti comuni su cui intervenire, che allo stato sono rappresentate dalla piscina e dal viale d'ingresso a quota piscina, di procedere all'esecuzione dei lavori di rifacimento del manto d'asfalto lungo il predetto viale ed impiegare le risorse restanti per l'esecuzione di lavori in economia alla piscina, al fine di consentirne l'apertura estiva. Per quanto concerne l'intervento lungo il viale carrabile, l'amministratore, sebbene concordi con molti condomini sullo scarso valore estetico della soluzione in asfalto, segnala che di contro essa costituisce quella più economica, che consentirebbe di poter intervenire, attese le risorse disponibili, anche sulla piscina.

L'assemblea approva, all'unanimità degli intervenuti, ovvero con il voto di 42 condomini per 6219 decimillesimi, l'impiego delle risorse disponibili (per le parti comuni) dal fondo deliberato il 25/08/2014 secondo quanto proposto dall'amministratore. Resta, pertanto, ratificata l'aggiudicazione dei lavori di rifacimento della pavimentazione in asfalto a quota 30 alla ditta Mo.Ter. Cilento per euro 8.053,00 oltre IVA, unica partecipante alla gara già esperita, per tali lavori, nel corso dell'assemblea del 24.06.2015.

Punto 15

Apertura offerte imprese invitate ed aggiudicazione dei lavori di cui ai punti 4 (Discussione - approvazione computo metrico e piano ripartizione lavori ripavimentazione corridoi quote 27,00 e 35,40);

L'amministratore attesa la necessità di costituire a breve un nuovo fondo per i lavori al corpo A, nonché considerato che i condomini del corpo B sono ancora in fase di pagamento del loro conguaglio ed, in parte, dei lavori commissionati privatamente, segnala all'assemblea le sue perplessità circa la costituzione di un nuovo fondo per i lavori di ripavimentazione dei corridoi. L'assemblea condividendo tale riflessione decide, su proposta dell'amministratore di votare, allo stato l'approvazione del solo piano di riparto.

Pertanto, così come richiesto nel corso della prima parte dell'assemblea, l'amministratore illustra e consegna ai condomini i prospetti di riparto dei lavori di ripavimentazione dei corridoi.

I suddetti prospetti sono stati predisposti ripartendo un totale di euro 20.000 che, dall'esame delle diverse soluzioni tecniche di pavimentazione, risulta costituire la spesa verosimilmente da sostenere. Tale cifra è stata ripartita sia ipotizzando un'aliquota del 20% a carico di tutti i condomini e la restante parte – 80% - a carico dei soli condomini con immobili siti sui corridoi, sia ipotizzando una distribuzione che prevede il 40% della spesa a carico di tutti ed il 60% a carico dei soli condomini con immobili sui corridoi.

Il condomino Di Perna propone di utilizzare un criterio diverso ipotizzando a carico dei condomini che non utilizzano i corridoi una quota fissa indipendentemente dai millesimi.

A seguito di ampia discussione sul punto, l'assemblea approva il secondo criterio illustrato, con la ripartizione della spesa secondo il 40% a carico di tutti i condomini ed il 60% per i soli condomini con immobili sui corridoi, con 33 condomini favorevoli, su 42 condomini intervenuti, per 5080 decimillesimi, 8 contrari per 967 decimillesimi ed 1 astenuto per 172 decimillesimi. Si allega al n.3 il prospetto della delibera ed al n.4 lo schema di riparto approvato. Alle ore 20.30 la Sig. Salemi lascia l'assemblea.

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

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;

(Detto punto all'OdG era stato lasciato in sospeso al termine della prima parte dell'assemblea dell'8 marzo). E' presente in assemblea l'architetto Gerardo Giudice, tecnico redattore, a titolo gratuito, dei computi metrici dei lavori riguardanti il corpo A – parti comuni e private -, la piscina, i corridoi ed il viale a quota 30, nonché progettista e Direttore di Lavori recentemente conclusi al corpo B. L'amministratore precisa che la delibera di affidamento della Direzione dei Lavori del corpo A (parti comuni e parti private) era rimasta in sospeso in quanto, nel corso dell'assemblea, il condomino Di Perna Claudio aveva annunciato l'interesse all'assunzione dell'incarico da parte del fratello ing. Giampiero Di Perna.

Rilevato che il diretto interessato non è presente, né ha fatto pervenire una sua proposta tecnico-economica tramite altri intervenuti, si passa alla votazione dell'affidamento all'architetto Gerardo Giudice, dell'incarico di Direzione Lavori e redazione delle autorizzazioni all'esecuzione dei lavori al corpo A, alla piscina e al viale d'ingresso a quota 30, per un compenso pari al 6% di ciascun importo lordo (parti comuni e private per i lavori del corpo A). Si ribadisce, inoltre, che eventuali compensi aggiuntivi per la Direzione Lavori sulle parti private del corpo A, suscettibili, come avvenuto per il corpo B, di sensibili variazioni, verranno pattuiti e regolati tra il tecnico ed i singoli condomini.

L'assemblea approva all'unanimità dei presenti, ovvero con il voto favorevole di 40 condomini per 6012 decimillesimi, l'affidamento dei lavori di Direzione dei Lavori di cui sopra all'architetto Gerardo Giudice.

Punto 8

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

(Detto punto all'OdG era stato lasciato in sospeso al termine della prima parte dell'assemblea dell'8 marzo). L'amministratore legge all'assemblea una comunicazione ricevuta recentemente dal difensore del condominio, avv. Martuscelli, riguardante l'esito, apparentemente positivo, dell'ultima udienza del giudizio contro il condomino Ferrazzano Francesco. Atteso il contenuto della stessa, l'assemblea decide di rinviare la votazione sulla proposta transattiva predisposta in precedenza dall'amministratore, ad una successiva assemblea, in attesa della prossima udienza.

Punto 16

Varie ed eventuali.

Alle ore 21.35, 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;
- 2 – Prospetto delibera OdG n.13;
- 3 – Prospetto delibera OdG n.4 - 15;
- 4 – Schema piano di riparto lavori ripavimentazione corridoi quote 27,00 e 35,40;