

Verbale dell'Assemblea del 27 ottobre 2016

Il giorno 27 del mese di ottobre 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 l'assemblea in prima convocazione, l'assemblea del condominio Residence Marinella.

I condomini convenuti, alle ore 18:25, eleggono all'unanimità presidente dell'assemblea il Sig. Contillo Pasquale che chiama a fungere da Segretario la sig.ra Sara Pedace. 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 18.29 il Presidente, avendo constatato la presenza di 33 intervenuti su 74 condomini per 4865 decimillesimi di cui 11 presenti personalmente per 1804 decimillesimi e 22 presenti per delega per 3061 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. Apertura offerte imprese invitate ed aggiudicazione dei lavori di manutenzione ordinaria-straordinaria al prospetto est (lato fiume) dei moduli 1-2-3-4-5 (per i condomini del corpo A compresi box e cantinole);
2. Discussione/Approvazione fondo integrativo per pagamento lavori di cui al punto 1;
3. Lavori di ripavimentazione corridoi quote 27,00 e 35,40: deliberazione, apertura offerte imprese invitate ed aggiudicazione;
4. Discussione/Approvazione soluzione pensilina in policarbonato per copertura sbalzo terrazzini quota 32,40;
5. Relazione dell'Amministratore e del Rappresentante sull'assemblea ordinaria del condominio Policastrum Parti Comuni del 22.10.2016;
6. Discussione/Approvazione rifacimento tabelle millesimali.

Punto 1

Apertura offerte imprese invitate ed aggiudicazione dei lavori di manutenzione ordinaria-straordinaria al prospetto est (lato fiume) dei moduli 1-2-3-4-5 (per i condomini del corpo A compresi box e cantinole);

Alle ore 18:53 interviene Duyrat: gli intervenuti diventano 34 per 5087 decimillesimi.

L'amministratore ha illustrato all'assemblea di avere richiesto alle imprese che intendevano presentare offerte di produrre apposita sottoscrizione delle condizioni preliminari per la partecipazione alla gara stessa, che verranno inserite nel contratto d'appalto. Sono pervenute n.2 offerte.

La prima busta aperta della Ditta Capone Salvatore in Afragola (NA) alla via Cirillo 70, con oggetto "gara di appalto per la manutenzione straordinaria da eseguirsi nel residence Marinella (Corpo A) Facciata Est (lato viale ingresso) e laterali e porzioni di lavori privati condomini sito in contrada S. Lucia Policastro Busentino Santa Marina (SA)". L'impresa "dichiara di offrire un ribasso percentuale pari al 28% da applicarsi sul computo dei lavori di cui all'oggetto". L'offerta è completa della documentazione richiesta.

Si passa all'apertura della seconda busta della ditta DBF Impresa di Costruzione e movimento terra di De Biase Francesco con sede in contrada Salise n.43 in Santa Marina (SA), con oggetto "esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria moduli 1, 2, 3, 4, 5 corpo A facciate est, sud, nord del Condominio Marinella"; "il ribasso offerto su ogni singola voce dell'allegato computo è il 15% - Offerta per esecuzione dei lavori (A-Ax15%) Euro 87.967,42". L'offerta è completa della documentazione richiesta.

Dopo ampia discussione l'assemblea, così come stabilito nei criteri di aggiudicazione, valuta le offerte presentate, oltre che per lo sconto offerto, anche in base all'esperienza dei lavori già realizzati ed utilizza come parametri la localizzazione della ditta rispetto al fabbricato, l'esperienza già maturata nei rapporti con

Verbale dell'Assemblea del 27 ottobre 2016

il condominio, la discontinuità temporale che si profila nell'esecuzione delle opere per l'esistenza di lavori privati, che, ricorda l'amministratore, avranno una contrattazione diretta tra condomino ed impresa.

L'assemblea procede quindi alla votazione per appello nominale dei condomini per l'assegnazione dei lavori alla ditta DBF di De Biase Francesco; si precisa che, in tale votazione, il totale dei decimillesimi è 7610 pari al totale dei decimillesimi degli immobili del corpo A. I condomini favorevoli sono 28 su 34 intervenuti per 3918 su 7610 decimillesimi; i condomini contrari sono 2 per 301 decimillesimi; i condomini astenuti sono 4 per 697 decimillesimi. L'esecuzione dei lavori viene affidata alla Ditta DBF di De Biase Francesco con il 15% di ribasso sul computo metrico relativo alle parti comuni. Si allega al n.2 del presente verbale la distinta della delibera per appello nominale.

Alle ore 19,45 lasciano l'assemblea i sigg.ri Ragosta e la sig.ra Duyrat.

Punto 2

Discussione/Approvazione fondo integrativo per pagamento lavori di cui al punto 1

L'amministratore ha rappresentato che, al momento, non è in grado di presentare il piano di riparto del fondo integrativo, in quanto solo con la conoscenza dello sconto offerto dall'impresa aggiudicatrice è in grado di redigere il quadro economico dell'intervento e stimare quindi il fondo integrativo, necessario al pagamento totale dei lavori. Pertanto, l'amministratore, attesa l'accettazione della dilazione di pagamento da parte dell'impresa già avvenuta in sede di offerta, si riserva di allegare in occasione dell'invio del presente verbale un piano di ripartizione per il fondo integrativo indicato da far approvare in una prossima assemblea.

Alle ore 20,00 il sig. Di Perna Claudio si allontana lasciando apposita delega alla sig.ra D'Andrea Adriana.

Punto 3

Lavori di ripavimentazione corridoi quote 27,00 e 35,40: deliberazione, apertura offerte imprese invitate ed aggiudicazione

L'amministratore illustra diffusamente le tre soluzioni alternative possibili per la pavimentazione di entrambi i corridoi condominiali (resina, piastrelle e gomma), ricordando che nel corso dell'assemblea dell'8-18 marzo 2016, è stato già approvato lo schema di ripartizione della spesa. L'assemblea si orienta per la soluzione della pavimentazione in resina. Si procede alla deliberazione per appello nominale. L'amministratore 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.

Al termine dell'appello, votano favorevoli 28 condomini per 4206 decimillesimi, 4 contrari 392 decimillesimi. I lavori di pavimentazione dei corridoi non vengono approvati in quanto non è stata raggiunta la maggioranza di valore richiesta. Si allega al n.3 la distinta della delibera.

Punto 4

Discussione/Approvazione soluzione pensilina in policarbonato per copertura sbalzo terrazzini quota 32,40

L'amministratore illustra la situazione che si è creata per l'installazione di una pensilina senza alcuna approvazione con delibera condominiale ed i contatti avuti con il condomino Ragosta ed il suo tecnico, dopo essere stato informato dal custode del montaggio di detta pensilina. L'amministratore comunica altresì all'assemblea che è in contatto con l'amministrazione comunale di Santa Marina per conoscere la posizione dell'Ufficio Tecnico del medesimo Comune rispetto a tale installazione.

Verbale dell'Assemblea del 27 ottobre 2016

Il condomino Zeno dichiara che, allorquando si è recato sui luoghi nel residence Marinella il giorno 24 ottobre u.s., ha visto che i sigg.ri Ragosta hanno fatto rimontare, senza autorizzazione condominiale, la pensilina che era stata fatta smontare l'8 settembre u.s. dai Vigili del Comune di Santa Marina e, dunque, invita l'amministratore ad adoperarsi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Il Presidente prende atto dell'insufficienza dei millesimi per poter deliberare sul punto; pertanto, allo stato, nessuna delibera assembleare ha autorizzato l'installazione di pensiline.

Punto 5

Relazione dell'Amministratore e del Rappresentante sull'assemblea ordinaria del condominio Policastrum Parti Comuni del 22.10.2016

Il rappresentante del condominio Residence Marinella nel Condominio Policastrum Parti Comuni, e l'amministratore illustrano i contenuti dell'assemblea ordinaria del condominio Policastrum P.C. tenutasi il 22.10.2016. Detto verbale verrà allegato al presente in uno al bilancio preventivo delle Parti Comuni per l'anno 2016 ed al relativo piano di ripartizione.

Punto 6

Discussione/Approvazione rifacimento tabelle millesimali

Alle ore 21,30 lascia l'assemblea la sig.ra Castellano.

Il presidente passa la parola al sig. Piacentini Renato, delegato dalla sig.ra Montano Anna Maria, il quale ricorda all'assemblea di avere consegnato all'amministratore, nel corso di una precedente assemblea, una relazione inerente asseriti abusi perpetrati ai danni anche di parti comuni del fabbricato. L'amministratore precisa che detta relazione constava solo di rilievi fotografici a colori, che comunque i lamentati abusi sono tutti precedenti alla propria gestione e che, in ogni caso, tali elementi non giustificano il mancato pagamento degli oneri condominiali del condomino Montano, contro il quale è in corso un'azione esecutiva per il recupero dei crediti non versati.

L'assemblea discute genericamente dell'eventuale rifacimento delle tabelle millesimali, dell'impatto che tale attività avrebbe sugli attuali valori degli immobili e su come dovrebbero essere gestite le trasformazioni più o meno legittime avutesi a partire dalla realizzazione del fabbricato.

Il Presidente prende atto dell'insufficienza dei millesimi per poter deliberare sul punto.

Alle ore 21:40 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

Pedace Sara

Si allegano:

- 1 - Distinta Costituzione;
- 2 - Prospetto delibera OdG n.1;
- 3 - Prospetto delibera OdG n.3;
- 4 - Verbale assemblea 22.10.2016 Policastrum Parti Comuni;
 - 4a - Bilancio preventivo 2016 Policastrum Parti Comuni;
 - 4b - Riparto preventivo 2016 Policastrum Parti Comuni.