

### Verbale dell'assemblea del 10 agosto 2017

Il giorno 10 del mese di Agosto dell'anno 2017, alle ore 17:30, 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 18:00 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 18.20 il Presidente, avendo constatato la presenza di 38 intervenuti su 74 condomini per 5722 decimillesimi di cui 19 presenti personalmente per 3053 decimillesimi e 19 presenti per delega per 2669 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 01.07.2016 al 30.06.2017 (all. B, C ed E);
2. Dimissioni - Nomina amministratore e relativo compenso;
3. Resoconto amministratore e rappresentante sull'assemblea ordinaria del condominio Policastrum Parti Comuni del 28-29.07.2017;
4. Dimissioni - Nomina rappresentante del Condominio e relativo compenso;
5. Discussione - Approvazione bilancio preventivo esercizio periodo dal 01.07.2017 al 30.06.2018 e relativo piano di ripartizione (all. D);
6. Illustrazione stato di completamento dell'anagrafe condominiale (all. A);
7. Ratifica delibera approvazione variante lavori prospetto Est scala centrale (O.d.G. n.4 assemblea 24-25.05.2017);
8. Illustrazione esito indagine tecnica cedimento pavimentazione area cantinole a quota 27,00 e relative decisioni;
9. Stato dei contenziosi attivi e passivi in corso;
10. Varie ed eventuali.

#### Punto 1

*Discussione – Approvazione rendiconto periodo dal 01.07.2016 al 30.06.2017 (allegati B, C ed E all'avviso di convocazione);*

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

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 30.06.2017.

L'assemblea procede quindi alla votazione del rendiconto. L'assemblea, all'unanimità degli intervenuti, ovvero con il voto favorevole di 38 condomini su 74 per complessivi 5722 decimillesimi, approva il rendiconto dell'esercizio 2016/2017 ed i relativi allegati. In particolare si approva ed allega al presente verbale l'allegato C1 all'avviso di convocazione, ovvero il dettaglio dei crediti verso i condomini aggiornato al 30.06.2017.

Il condomino Malagoli suggerisce di richiedere un estratto ruolo del condominio presso l'Agenzia delle Entrate.

## Verbale dell'assemblea del 10 agosto 2017

### 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 al 4% e IVA al 22%. Precisa altresì l'eliminazione del rimborso forfettario per spese telefoniche pari ad euro 120,00 annui, richiesto negli ultimi due anni.

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 38 condomini su 74 per complessivi 5722 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'assemblea ordinaria del condominio Policastrum Parti Comuni del 28-29.07.2017;*

L'amministratore introduce l'argomento illustrando le risultanze dell'assemblea del supercondominio Policastrum Parti Comuni tenutasi presso lo studio dell'amministratrice Carmen Borea lo scorso 29.07.2017. L'amministratore comunica, inoltre, l'avvenuta nomina del rag. Davide Rinaldi quale nuovo amministratore delle parti comuni.

Alle ore 19:25 intervengono il sig. Tafuri Luigi per 165 decimillesimi e la sig.ra Duyrat per 222 decimillesimi, i condomini intervenuti diventano 40 su 74 per complessivi 6109 decimillesimi. Alle ore 19:27 interviene il sig. Iodice Francesco per 220 decimillesimi diventando i condomini 41 su 74 per complessivi 6329 decimillesimi.

L'amministratore passa la parola al rappresentante del condominio, Pasquale Contillo, che dettaglia ulteriormente i profili di illegittimità delle deliberazioni assunte nell'adunanza richiamata, rappresentando all'assemblea la possibilità di impugnarla. Viene altresì letto il parere scritto dalla condomina avv. Sara Pedace in merito alle modalità e tempistiche per una eventuale impugnazione delle delibere assunte nel corso della predetta assemblea.

L'amministratore comunica altresì di essere in contatto con il condominio Smeraldo per valutare la possibilità di procedere congiuntamente alla proposizione di un'unica impugnazione.

L'assemblea all'unanimità degli intervenuti, ovvero con il voto favorevole di 41 condomini su 74 per complessivi 6329 decimillesimi delibera di impugnare le deliberazioni assunte durante l'assemblea del condominio Policastrum Parti Comuni tenutasi il 29.07.2017.

### Punto 4

#### *Dimissioni/Nomina rappresentante del Condominio e relativo compenso;*

L'assemblea all'unanimità dei presenti ovvero con il voto favorevole di 41 condomini su 74 per complessivi 6329 decimillesimi conferma l'ing. Contillo Pasquale quale rappresentante della Marinella nel supercondominio Policastrum Parti Comuni.

### Punto 5

#### *Discussione - Approvazione bilancio preventivo esercizio periodo dal 01.07.2017 al 30.06.2018 e relativo piano di ripartizione (all. D e D1 all'avviso di convocazione);*

## Verbale dell'assemblea del 10 agosto 2017

L'amministratore relaziona sul punto in parola illustrando i diversi capitoli di spesa preventivati.

Dopo ampia discussione l'assemblea dei condomini, all'unanimità dei presenti, ovvero con il voto favorevole di 41 condomini su 74 per complessivi 6329 decimillesimi, approva il bilancio preventivo per l'esercizio che va dal 01.07.2017 al 30.06.2018 ed il relativo piano di ripartizione.

### Punto 6

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

L'amministratore illustra l'allegato A all'avviso riportante lo stato di completamento dell'anagrafe condominiale. L'amministratore sollecita altresì, 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

*Ratifica delibera approvazione variante lavori prospetto Est scala centrale (O.d.G. n.4 assemblea 24-25.05.2017);*

L'amministratore illustra nuovamente la motivazione della necessità di ratificare la delibera in oggetto: "A causa di un errore commesso dallo scrivente, il computo metrico di variante dei lavori al prospetto est della scala centrale, approvato in uno al piano di riparto nel corso dell'assemblea del 25.05.2017, è stato presentato senza l'applicazione: dello sconto offerto in sede di gara dall'impresa appaltatrice, delle spese di progettazione e di direzione lavori e delle imposte di legge. L'applicazione di queste voci ha portato l'importo lordo iniziale di euro 14.118 ad euro 15.851, per un incremento complessivo della spesa di euro 1.733. Precisa altresì che di tale errore si è già tenuto conto nella redazione del piano di rateizzo generale allegato n.5 al verbale dell'assemblea del 25.05.2017."

Dopo aver ricevuto gli ulteriori chiarimenti sul punto in parola, l'assemblea dei condomini, all'unanimità dei presenti, ovvero con il voto favorevole di 41 condomini su 74 per complessivi 6329 decimillesimi, ratifica la delibera assunta al punto 4 dell'Ordine del Giorno dell'assemblea del 25.05.2017.

### Punto 8

*Illustrazione esito indagine tecnica cedimento pavimentazione area cantinole a quota 27,00 e relative decisioni;*

L'amministrazione legge le risultanze dell'indagine tecnica condotta nell'area delle cantinole a quota 27.00, dallo strutturista, arch. Nicola Montesano (con il supporto di manodopera prestata dalla DBF per la conduzione di saggi distruttivi). L'esito dell'indagine condotta nel corso dei mesi di giugno e luglio è riportata nella relazione finale a firma del tecnico datata 25.07.2017.

Riportando quanto concluso dal tecnico incaricato, il cedimento della pavimentazione del lato destro entrando delle cantinole è stato provocato *dal terreno di riporto utilizzato per il riempimento del muro di contenimento che, non debitamente compattato all'epoca dei lavori di costruzione, ha subito un naturale assestamento. Ad aggravare la situazione è intervenuta la non perfetta realizzazione a regola d'arte del massetto (non armato e con calcestruzzo realizzato con poco cemento).*

L'ing. Malagoli e la sig.ra Duyrat chiedono all'amministratore che venga ulteriormente esplicitata nella relazione tecnica l'assenza di qualsivoglia problematica strutturale al fabbricato.

### Punto 9

*Stato dei contenziosi attivi e passivi in corso;*

### **Verbale dell'assemblea del 10 agosto 2017**

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

In particolare fa presente che l'unico contenzioso nei quali il condominio è convenuto, è allo stato quello contro il condomino Montano Anna Maria.

È tuttora altresì in corso il giudizio di appello promosso 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. L'azione contro quest'ultima ex condomina è ferma per l'assenza di beni aggredibili.

#### Punto 10

##### *Varie ed eventuali*

La sig. Pedace Sara segnala di aver subito un danneggiamento agli pneumatici dell'autovettura e, pertanto, chiede di mettere all'ordine del giorno della prossima assemblea soluzioni atte a scoraggiare ulteriori simili atti vandalici quali ad esempio l'installazione di impianti di videosorveglianza o cancelli automatizzati.

Il sig. Malagoli presenta all'assemblea un preventivo concernente la progettazione e preventivazione di un impianto per l'utilizzo dell'acqua prelevata dal pozzo, realizzato diversi anni orsono nell'area di parcheggio, da impiegarsi per il riempimento della piscina e per alimentare una rete di bocchette antincendio. Inoltre lo stesso condomino, propone che venga installato un cartello stradale per limitare la velocità a 10 km/h nei viali, visto il ripetersi di casi di autovetture che procedono a velocità sostenuta.

Alle ore 20:45 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**

Filippo Vittoria

#### Si allegano:

- 1 - Distinta Costituzione;
- 2 - Allegato C1 all'avviso di convocazione - dettaglio crediti vs condomini al 30.06.2017;