

Copia Conforme

Condominio "Policastrum Parti Comuni"
Contrada S.Lucia 5.5. 18 Km 203,400
84067 Policastro Bussentino Santa Marina (SA)
Verbale dell'assemblea N° 2015/05 del 27/11/2015

Il giorno 28/11/2015 alle ore 10.30 presso lo studio dell'amministratrice p.t.in Sapri via G.B Falcone,34, si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria dei rappresentanti dei lotti del condominio Policastrum Parti Comuni, cod fiscale 93002700651, essendo andata deserta l'assemblea in prima convocazione.

I condomini convenuti eleggono all'unanimità Presidente dell'assemblea il Sig ing. Rosini che chiama a fungere da Segretario il Sig.ra Carmen Borea

Il Presidente verifica l'avvenuta ricezione degli avvisi di convocazione da parte di tutti i rappresentanti dei condomini; quindi procede al computo degli intervenuti e dei millesimi dagli stessi rappresentati.

Alle ore 11,00 essendo intervenuti 918,194 millesimi , l'amministratore dichiara validamente costituita l'assemblea e si apre la discussione sui punti al seguente:

A questo punto l'ing. Contillo rileva che la delega conferita dal rappresentante lotto 236 all'ing. Guarino non è validamente conferita in quanto a norma dell'art. 67 comma secondo disposizioni di attuazione il cumulo dei millesimi supera 1/5 consentito.

Pertanto, detratti 160,456 millesimi del lotto 236 i millesimi presenti sono 757,738.

L'ing. Contillo fa richiesta " della distribuzione del verbale di consegna ai condomini del condominio Policastmm Parti Comuni, ovvero ai loro rappresentanti, del verbale di consegna della documentazione del condominio sottoscritto il 19/06/2015"

L'amministratrice fa presente di averlo già consegnato via mail a tutti gli amministratori dei vari lotti.

Ordine del giorno

1. Approvazione bilancio consuntivo 2014 come fornito dall'amministratore Contillo, deliberazione;
2. Approvazione bilancio preventivo 2016 con relativo riparto e rateizzazione,deliberazione;
3. Situazione morosità, azioni in corso;
4. Debiti del condominio verso fornitori;
5. Debiti dei condomini verso il condominio;
6. Situazione vertenza Condominio Policastrum p.c. verso Poggio Bussento, relazione degli avvocati
7. Atto di citazione dell'aw. Sessa.
8. Costituzione di un fondo cassa.
9. Varie ed eventuali

Approvazione bilancio consuntivo 2014

L'ing. D'Angerio deposita documentazione, di sua elaborazione, dei flussi di cassa dal 01/01/2014 al 31/12/2014 e relativo riparto, e lo stato patrimoniale (5 fogli), allo scopo di evidenziare la riclassificazione delle spese e relativo riparto.

A questo punto l'ing. Contillo deposita documento in unico foglio relativo ai preventivi delle relative entrate delle quote ordinarie del Condominio Polieastrum Parti Comuni negli anni 2008-2014.

A questo punto si passa alla votazione del bilancio consuntivo del 2014 come presentato dell'ing Contillo con la integrazione (in una pagina) dell'amministratrice con le uscite riclassificate del 2014 dall'ing. Contillo, documenti tutti sottoscritti dal Presidente e dal Segretario : Lotto 1 si astiene 53,486

millesimi, lotto 236 assente 160,456 millesimi, lotto 4, 49,795 millesimi approva. lotto 5 assente 22,231 millesimi, lotto 7, 47,127 millesimi, approva, lotto 8, 15.115 millesimi assente, lotto 910. 27.567millesimi, approva, lotto 11, 186,733 millesimi, si oppone alla approvazione, lotto 12, 210,744 millesimi approva, lotto 13, 182,286 millesimi si astiene,lotto 14, 17,789 assente, lotto 20, 26.676 millesimi assente.

Riepilogando, gli assenti rappresentano 242,262 millesimi, 2 rappresentanti astenuti per 235,772 millesimi, i favorevoli 335,233 millesimi, 1 rappresentante contrario per 186,733 totale rappresentanti che hanno approvato 4.

Il bilancio consuntivo 2014 e' stato approvato.

L'ing D'angerio chiede che in una prossima assemblea venga sottoposta all' approvazione della ripartizione relativo al 2014.

Approvazione bilancio preventivo 2016

L'ing Contillo produce: 1)estratto del contratto (1 pagina) fra Ferrandino e Lamanna relativo alla compravendita del lotto 1-236; 2) regolamento di condominio relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie costituenti parti comuni di tutti lotti nella lottizzazione Policastrum (2 fogli); 3) un riscontro del Comune di Santa Marina del 23 aprile 2013 prot. 4124 (2 fogli); 4) estratto dal documento di collaudo di Berardi (1 foglio), allo scopo di evidenziare che alcune opere inserite nel preventivo rientrano nelle opere di urbanizzazione e quindi facenti capo agli aventi causa di Ferrandino.

Gli ing. Rosini e Guarino, precisano che i lavori di cui al preventivo riguardano solo il ripristino dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche realizzato, anni orsono, dalla ditta Miranda e oggi non più funzionante perché mai fatta la relativa manutenzione, addirittura risultano sottratte tutte le caditoie e le relative sedi completamente ostruite, mentre le acque meteoriche provenienti (dai condomini Belvedere 1 e 2, che vengono smaltite senza alcuna regimentazione e riversate sulla strada del condominio Policastmnrn parti comuni a mezzo di due tubi con sbocco a cielo aperto,dovranno essere allacciate nell'impianto Miranda, una volta ripristinato, a spese dei relativi condomini.

I lotti 12 e 11 contestano la mancata ricezione del piano ripartizione per i relativi condomini.

Il lotto 12 precisa che in ogni caso la ripartizione presunta non rispetta i criteri dell'uso.

A questo punto si passa alla votazione del bilancio preventivo 2016 : lotto 1, con 53,486 millesimi si astiene, lotto236 con 160,456 millesimi assente, lotto 4 con 49,795 millesimi approva, lotto 5 assente 22,231 millesimi. lotto 7, 47.127 millesimi approva, lotto 8, 15.115 millesimi assente, lotto 910, 27.567millesimi approva, lotto11, 186,733 millesimi si oppone, lotto 12, 210,744 millesimi si oppone, lotto 13, 182,286 millesimi approva ,lotto 14, 17,789 assente, lotto 20 , 26.676 millesimi assente.

Riepilogando, gli assenti rappresentano 242,262 millesimi, 1 rappresentante astenuto per 53,486 millesimi, i favorevoli 306,775 millesimi, 4 rappresentanti, contrari 2 rappresentanti per 397,477.

Pertanto, il bilancio preventivo 2016 non viene approvato.

L'ing. Rosini chiede che l'amministratrice, supportata da un tecnico, verifichi la necessità di realizzare lavori urgenti che per motivi di sicurezza minacciano la pubblica e privata incolumità.

L'ing. Di Cicco per 53,486 millesimi alle ore 14.52 si allontana.

Situazione morosità, azioni in corso, Debiti del condominio verso fornitori;Debiti dei condomini verso il condominio;

I punti 3/4/5 dell'ordine del giorno vengono illustrati dall'amministratrice con doviziosa descrizione dei debiti verso i fornitori e verso il condominio, illustrando, altresì, le azioni intraprese nei confronti dei condomini morosi.

Situazione vertenza Condominio Policastrum p.c. verso Poggio Bussento, relazione degli avv.ti.

In relazione a tale punto, si e' letta la missiva degli avv.ti Ferraro e Rivarola, riguardante la vertenza in oggetto, la cui udienza di precisazione delle conclusioni è fissata per l'udienza del 20/07/2016.

Atto di citazione dell'avv. Sessa

I rappresentanti, quanto all'impugnazione dell'avv. Sessa della delibera assembleare del super condominio del 18/08/2015 e di cui all'atto di citazione dell'udienza del 9/2/2016 decidono di non costituirsi in giudizio e di non dare seguito alla delibera impugnata, ritenendola superata da quanto deliberato nel presente verbale.

Costituzione del fondo cassa

Su questo punto, l'assemblea decide di rinviare la discussione attesa l'ora tarda.

A questo punto l'amministratrice chiede all'ing. Contillo che voglia specificare, entro 10gg dal presente verbale, le causali degli importi pervenuti sul conto corrente del Condominio Policastrum, alla data del 19/6/2015.

Il rappresentante del lotto 12 chiede a tutti i rappresentanti di far porre all'ordine del giorno delle prossime assemblee di istituire la raccolta delle quote destinate alle parti comuni in una unica soluzione per tutto il condominio.

Alle ore 16.07 viene chiuso il presente verbale.