

Condominio 10 Sporting Mirasole

Sporting Mirasole 33-35-37-39 – Opera (MI)

Verbale ASSEMBLEA STRAORDINARIA 11/12/2018

Oggi, 11 dicembre 2018, alle ore 20.30 presso l'oratorio "San Benedetto" - via San Benedetto n. 1, Noverasco (MI) - si è tenuta in seconda convocazione l'Assemblea straordinaria del Condominio sopra indicato. Si dà atto in questa sede che la prima convocazione, fissata per le ore 13.00 del giorno 10/12/2018 presso lo Studio Falaguerra-Meucci - Via San Martino n.11/D, Milano - è andata deserta. La riunione è stata indetta dall'Amministratore mediante avviso raccomandato inviato a tutti i partecipanti al condominio in data 27/11/2018. La stessa è stata indetta per discutere e deliberare in merito al seguente:

Ordine del giorno:

- 1) Approvazione consuntivo gestione 1.01.2017/31.12.2017 (già a Vs. Mani). – Delibere relative.
- 2) Nomina Consigliere del supercondominio per l'esercizio 2019 e nomina Consiglieri di scala (33-35-37-39), 2 cad. Scala. - Delibere relative.
- 3) Approvazione preventivo gestione 1.01.2018/31.12.2018. – Delibere relative.
- 4) Richiesta di una rata equivalente al 50% del preventivo 2018. Quando vi sarà la successiva approvazione del consuntivo gestione 2018, si vedrà con precisione la situazione a saldo 2018 dei singoli Condomini. – Delibere relative.
- 5) Informativa sul problema riguardante i lastrici solari dei civici 35 – 37 – 39. Conferimento incarico ad un professionista per la redazione di un capitolato. – Delibere relative.
- 6) Creazione sito internet condominiale sul quale caricare I documenti “comuni” del condominio. – Delibere relative.
- 7) Eventuali varie (informativa sulla modalità di conferma o sostituzione dei fornitori, fornitura ed installazione rastrelliere per biciclette, ecc).

Sono presenti alla riunione di persona o per delega:

Nominativo	Mill.mi	Pres.	Delega
Antonelli Ludovica (35/B-8 Pr, B/B-73 Pr)	17,71	X	Mangano
Aprile Silvia (33/A-15 Pr, B/B-76 Pr)	17,74	X	Corani
Bastia Rosalba (37-39/D-720 Pr, B/B-67 Pr)	14,48	X	Quaia
Bivi Ettore (33/A-7 Pr, B/B-82 Pr)	17,59	X	Messana
Blasi R. - Debiasi C. (33/A-14 Pr, B/B-77 Pr)	17,59	X	Corani
Bongi G. - Garziano G. (37-39/C-711 Pr, B/B-56 Pr)	12,69		
Bozzola R. - Rebolini C. (37-39/C-32 Pr, B/B-63 Pr)	14,54	X	
Bruscoli Beatrice Carolina (37-39/D-1 Pr, B/B-36 Pr)	14,40	X	Calvi
Bufano I. - Ruggeri A. (37-39/D-9 Pr, B/B-54 Pr)	14,44		
Bursi Giulia (B/B-47 Pr)	0,54		
Calabrese V. - Corani M. (33/A-12 Pr)	17,05	X	
Caldirolì D. - Monti T. (33/A-6 Pr, B/B-86 Pr)	17,30		

Callegari Giulio (35/B-703 Pr, B/B-68 Pr)	18,05	X	Giordanetti
Calvello Ettore (33/A-16 Pr)	17,20	X	G. Calvello
Capecelatro Gaudio di Morrone E. - Viglione M. (35/B-3 Pr)	17,17		
Cappelli - Calvi (37-39/D-2 Pr)	12,11	X	
Capponi A. - Plebani L. - Plebani S. (35/B-5 Pr, B/B-89 Pr, B/B-90 Pr)	18,33	X	
Card idea International LLC (35/B-701 Pr)	1,07	X	Giordanetti
Cassinelli D. - Magnaghi P. (33/A-13 Pr, B/B-78 Pr)	17,59	X	
Colombo Amelia (37-39/C-707 Pr, B/B-48 Pr)	12,65	X	Giordanetti
Conti A. - Conti E. (33/A-4 Pr, B/B-84 Pr)	17,30		
Costantino Roberto (37-39/D-7 Pr, B/B-50 Pr)	14,40		
De Rosa A. - Sartori L. (37-39/D-6 Pr, B/B-45 Pr)	12,65	X	Quaia
Del Fiore S. - Ingrosso R. (35/B-4 Pr, B/B-92 Pr)	17,71	X	Mangano
Di Chiara Camilla Maria (37-39/C-710 Pr, B/B-51 Pr)	14,40	X	Giordanetti
Di Reda Davide Pietro (37-39/C-19 Pr, B/B-40 Pr)	12,65		
Faroni Romina (35/B-12 Pr, B/B-69 Pr)	17,98		
Galimberti Viviana Enrica Marina (37-39/C-30 Pr, B/B-59 Pr)	14,42	X	Giordanetti
Galli G. - Oliva V. (37-39/D-16 Pr, B/B-65 Pr)	12,88	X	L. Plebani
Giordanetti Roberta (37-39/C-29 Pr, B/B-60 Pr)	12,67	X	
Italiano Simone (37-39/D-4 Pr, B/B-41 Pr)	12,65		
Jang Jae Ho - Seo Mi Hyang (B/B-38 Pr)	0,54		
Jeon Tae Yeol (37-39/C-18 Pr, B/B-35 Pr)	14,40		
Lee Byong Chil (37-39/D-3 Pr, B/B-39 Pr)	14,40	X	Quaia
Lucchesi E. - Mantovani R. (37-39/C-704 Pr, B/B-55 Pr)	14,27		
Malyshka Tatsiana (35/B-704 Pr)	17,17		
Meinero Carlo Alberto (35/B-9 Pr, B/B-71 Pr)	17,71	X	L. Plebani
Meinero Federica (35/B-7 Pr, B/B-74 Pr)	17,71	X	L. Plebani
Messana Joseph (33/A-11 Pr, B/B-80 Pr)	17,59	X	
Micelli Francesco (37-39/C-21 Pr, B/B-44 Pr)	12,65		
Midali P. - Scicchitani S. (35/B-6 Pr, B/B-94 Pr)	17,71	X	Mangano
Migliaccio Gabriella (35/B-16 Pr, B/B-34 Pr)	17,88		
Negri Stefano (35/B-14 Pr, B/B-58 Pr)	17,92	X	Bozzola
Olante G. - Vitulo R. (37-39/D-14 Pr, B/B-61 Pr)	12,75	X	
Panara Giuseppe (35/B-705 Pr, B/B-75 Pr)	0,54		

Perrone G. - Pierri F. (33/A-701 Pr)	0,54		
Plebani - Ronzan (33/A-3 Pr, B/B-91 Pr)	17,28	X	L. Plebani
Quaia Roberto Silvio Valentino (37-39/D-12 Pr, B/B-57 Pr)	12,69	X	
Rampichini Gabriella (33/A-1 Pr)	16,74	X	Corani
Rebollini A. - Rebollini G. (37-39/D-15 Pr, B/B-66 Pr)	14,63		
Ryu Jeong Y. - Suh In Bok (37-39/D-5 Pr, B/B-46 Pr)	14,40	X	Bozzola
Sana S.R.L. (B/B-42 Pr)	0,54		
Scotto Domenico (37-39/C-708 Pr, B/B-37 Pr)	14,40	X	Giordanetti
Sei Fondo Portafoglio/Castello SGR	162,74	X	Baldissin
Serafino C. - Serafino F. (35/B-15 Pr, B/B-33 Pr)	17,88		
Su Yu - Shen Jie (35/B-2 Pr, B/B-79 Pr)	17,71		
Sucato Giosafat (33/A-10 Pr, B/B-81 Pr)	17,59		
T. Tos Ing Antic SNC di M. Scaramuzzino & C. (37-39/D-701 Pr)	0,31		
Weiszflog Rutger Adriano Riccardo (37-39/D-13 Pr, B/B-62 Pr)	14,49	X	Bozzola
Zanenga Nigel Marco (33/A-5 Pr, B/B-85 Pr)	17,30		
Zappia Fernando Domenico Fortunato (33/A-9 Pr, B/B-87 Pr)	17,57		
Totale (61)	1000,00	681,36	

Presenti	681,36
Assenti	318,64
Totale	1000,00

Sono quindi presenti n. 35 Condomini (su 61 totali) rappresentanti in proprio o per delega millesimi 681,36 su 1.000,00. Viene chiamata a presiedere la riunione la Dott.ssa Roberta Giordanetti, che accetta, e funge da segretario l'Avv. Filippo Meucci. Il Presidente, verificato il numero dei presenti e dei millesimi rappresentati, dichiara l'Assemblea validamente costituita e atta a deliberare su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno, anche alla luce della regolarità delle convocazioni e delle deleghe che si allegano al presente verbale.

Prima di iniziare con la trattazione del punto uno il Sig. Magnaghi precisa, rispetto al contenuto del verbale dell'ultima Assemblea del 19/11/2018, che la sua obiezione in merito all'inadeguatezza delle strutture dei due studi d'amministrazione presentati per effettuare il recupero dei crediti nei confronti dei condomini morosi, del Rag. Donato e dell'emissione delle rate non richieste del preventivo 2018, è stata decontestualizzata. Tali affermazioni infatti si riferivano alla capacità di procedere e provvedere a quanto sopra in tempi celeri e, a tal proposito, il Sig. Magnaghi invita l'amministratore a procedere senza indugi.

Inizia la trattazione del punto uno:

L'amministratore, in attesa di ricevere il passaggio di consegne dal Rag. Donato, chiede all'assemblea di approvare il rendiconto della gestione 2017 presentato dal precedente amministratore, con riserva di

verificarne la correttezza, in particolare con riguardo alle obiezioni presentate che non hanno permesso l'approvazione del consuntivo, riportare le rettifiche necessarie nel consuntivo della gestione 2018, così da poter procedere alla richiesta dei conguagli 2017 e relativo recupero dei crediti.

Il sig. Magnaghi chiede venga verbalizzato che dalla verifica dallo stesso eseguita ad agosto 2018 con il Rag. Donato ha rilevato alcuni valori economici inseriti nel rendiconto del 2017 non suffragati da pezze giustificative e risulta anche un pagamento in favore del Supercondominio in eccesso di circa € 4.000,00 rispetto al *quantum* dovuto. Il Sig. Magnaghi fornirà all'amministratore, che lo ringrazia, l'elenco relativo alle suddette anomalie e lo stesso si impegna a tenere l'assemblea per l'approvazione del rendiconto 2018 entro il mese di marzo 2019. I presenti vengono informati che il Rag. Donato si è impegnato a provvedere al passaggio di consegne entro il 21-22/12/2018. In difetto si provvederà subito dopo le feste di Natale a depositare apposito ricorso ex art. 700 c.p.c. per ottenere la consegna della documentazione condominiale.

L'amministratore informa di aver inviato disdetta per la gestione della sotto centrale termica alla ditta Eurothermo, affidando il lavoro alla ditta Carbotermo.

Il conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Sondrio è stato bloccato e si verificherà se vi sono altri conti correnti intestati al condominio accesi presso altri istituti di credito.

Si passa quindi alla votazione per approvazione del rendiconto della gestione 1/01/2017-31/12/2017 con riserva di apportare le rettifiche necessarie (come sopra specificato) nel rendiconto della gestione 2018:

Favorevoli: tutti i presenti e relative deleghe per mill. 681,36.

Punto due:

Giunge in Assemblea il Sig. Su Yu, portando i millesimi presenti a 699,07.

Viene posta in votazione la nomina del Sig. Roberto Bozzola quale consigliere del Supercondominio:

Favorevoli: tutti i presenti e relative deleghe per mill. 699,07.

Si passa quindi alla nomina dei consiglieri di scala:

Civico 33: Vengono proposti i Sigg.ri Corani e Aprile. Favorevoli: tutti i presenti e relative deleghe;

Civico 35: Si propone unicamente il Sig. S. Plebani. Favorevoli: tutti i presenti e relative deleghe;

Civico 37: Vengono proposti i Sigg.ri Bozzola e Giordanetti. Favorevoli: tutti i presenti e relative deleghe;

Civico 39: Vengono proposti i Sigg.ri Weiszflog, Olante e Quaja Favorevoli: tutti i presenti e relative deleghe.

L'amministratore indica a tutti il proprio numero di cellulare 392.2792414 e proprio indirizzo e-mail diretto sergio.meucci@hotmail.it.

Punti tre e quattro:

L'amministratore chiede di approvare il preventivo della gestione 2018 redatto dal Rag. Donato per € 333.440,00 come dallo stesso esposto. Altresì chiede di approvare una rata pari al 50% del preventivo 2018, da richiedersi secondo i millesimi di proprietà con apposito Mav. La distinta Mav verrà portata in Banca per l'invio entro la settimana successiva all'assemblea.

Si passa alla votazione del preventivo 2018 e della rata come sopra esposti.

Favorevoli: tutti i presenti e relative deleghe per mill. 699,07.

Punto cinque:

L'amministratore informa che il Rag. Donato ha dato incarico all'Arch. Spadafora di redigere un capitolato per i problemi di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare del civico 35, sulla cui base ha, dopo aver richiesto alcuni preventivi, appaltato il lavoro all'Impresa Scarioni senza aver indetto la necessaria e apposita assemblea straordinaria, esorbitando quindi dalle proprie attribuzioni e dal mandato ricevuto. L'assemblea si riserva fin da subito di intraprendere ogni eventuale azione necessaria a tutela delle proprie ragioni e dei diritti lesi dalla suddetta condotta. Allo stato l'esecuzione dei lavori è stata bloccata dall'amministratore. Si

informa che il Rag. Donato ha già versato alcuni anticipi all'Arch. Spadafora (€ 1.395,68) ed all'Impresa Scarioni (€ 11.157,42).

Sull'argomento si convocherà apposita assemblea straordinaria del civico 35. Si precisa per completezza che il Sig. S. Plebani con pec del 13/11/2018 aveva diffidato il Rag. Donato a procedere con l'esecuzione dei lavori.

Punto sei:

In merito alla creazione di un sito internet non interattivo, in cui pubblicare i principali documenti condominiali quali regolamento, verbali di assemblee e consigli, contratti, estratti conto, ecc., l'assemblea unanime è favorevole, per un costo stimato di € 500,00 oltre oneri di legge.

Punto sette:

- Con l'eccezione della ditta Eurothermo l'amministratore chiedere ai consiglieri di indicargli i fornitori di cui il condominio è contento, che saranno confermati. In generale si cercherà comunque di ottenere condizioni migliorative dei vari contratti.
- Si visionerà lo stato della vernice tuminescente in distacco nella zona dei posti auto a causa di infiltrazioni provenienti dalla copertura.
- Targa postale e citofonica per proprietà Calvello (inserire Calvello-De Vita) civico 33. Citofono n. 16 e casella postale vuota senza vetro e serratura.
- In merito all'installazione di rastrelliere per biciclette la maggioranza è favorevole a procedere con mill. 536,33, astenuto Sei Fondo Portafoglio/Castello SGR con mill. 162,74. Si installeranno n. 2 rastrelliere da 5 posti cad. civico, posizionandole agli sbarchi verso il giardino, in posizione analoga di quelle degli altri palazzi. Se sarà necessario si aggiungeranno ulteriori posti in seguito.
- Si fornirà il dettaglio con i nominativi riguardo alle votazioni della precedente assemblea.
- Si farà la verifica delle votazioni antiincendio e sull'esecuzione delle relative manutenzioni periodiche.

Alle ore 22.50, null'altro essendoci da deliberare e nessuno dei presenti chiedendo la parola l'Assemblea viene sciolta.

Il Presidente
Dott.ssa Roberta Giordanetti

Il segretario
Avv. Filippo Meucci