

Condominio 10 Sporting Mirasole - Noverasco di Opera – Milano
VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA CIVICO 39 DEL 25/11/2023

Oggi 25/11/2023, alle ore 11.00, presso lo Studio Falaguerra - Meucci - Via San Martino n. 11/D, Milano - si è tenuta in seconda convocazione l'Assemblea in oggetto. La riunione è stata convocata a mezzo avviso raccomandato inviato a tutti i partecipanti al Condominio in data 13-14/11/2023, in seguito alla richiesta pervenuta dai Condomini ex art. 66 disp. att. c.c. allegata alla convocazione.

Si dà atto in questa sede che la prima convocazione del giorno 24/11/2023 ore 13.00 presso lo Studio Falaguerra - Meucci - Via San Martino n. 11/D, Milano – è andata deserta.

La stessa è stata indetta per discutere e deliberare in merito al seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Approvazione lavori di manutenzione straordinaria impianti ascensori mediante bonus abbattimento barriere architettoniche 75% e sconto in fattura di cui al preventivo Sicem S.r.l. allegato.
Approvazione piano di riparto e costituzione fondo ex art. 1135 c.c. – 4° comma c.c.. Delibere relative.
- 2) Approvazione della modalità di fruizione dei benefici fiscali ex art. 119 ter del D.L. n. 34/2020 e successive modifiche mediante “sconto in fattura” ai sensi art. 121 D.L. 34/2020. Delibere relative.
- 3) Eventuali varie.

Sono presenti, di persona o per delega, i Sigg.ri:

1) Bruscoli	p.d. Calvi	mill.	13,86
2) Cappelli - Calvi		mill.	12,11
3) Bastia	p.d. Manconi	mill.	13,86
4) Suh In Bok	p.d. Ruggeri	mill.	13,86
5) Sartori	p.d. Manconi	mill.	12,11
6) Manconi		mill.	13,86
7) Quaia	p.d. Ruggeri	mill.	12,11
8) Mori	p.d. Manconi	mill.	12,11
9) Bufano		mill.	13,86
10) Weiszflog	p.d. Calvi	mill.	13,86
11) Italiano	p.d. Calvi	mill.	12,11
Totale		mill.	143,71

Sono quindi presenti, di persona o per delega n. 11 condomini su 16 partecipanti al Condominio rappresentanti mill. 143,71 su 207,76. Viene chiamato a presiedere l'Assemblea la Sig.ra Anna Maria Calvi, che accetta, e funge da segretario l'Avv. Filippo Meucci. Il Presidente, verificata la correttezza della convocazione e delle deleghe, che si allegano al presente verbale, dichiara l'Assemblea validamente costituita ed atta a deliberare su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno, anche alla luce del numero dei presenti e dei millesimi rappresentati.

Inizia la trattazione congiunta del punto uno e due:

Sono presenti in riunione il Sig. Farina e il Sig. Lo Re della ditta Sicem s.r.l..

L'Amministratore illustra ai presenti il preventivo della ditta Sicem s.r.l. ed i lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione di nuovi impianti ascensori con abbattimento delle barriere architettoniche, allargando la cabina e il varco di accesso secondo la previsione e le dimensioni stabilite dalla normativa per i portatori di disabilità. Vengono anche illustrate le osservazioni ricevute durante le ultime verifiche periodiche eseguite sugli impianti da parte dell'Ente certificatore esterno ed i costi che sarebbero da affrontare per eseguire tali interventi.

Prendono quindi la parola i rappresentanti di Sicem s.r.l. che illustrano nel dettaglio la tipologia di intervento, le lavorazioni che sarebbero eseguite ed il contenuto dell'offerta presentata, comprensiva dello sconto in fattura del 75% e costi per le relative pratiche tecniche e professionali (quali asseverazione e visto di conformità).

Il preventivo prevede anche l'esecuzione delle opere elettriche e opere murarie, quali la rimozione degli attuali imbotti in legno e sostituzione con nuovi imbotti alle porte di piano in acciaio inox antivandalo.

É previsto nuovo contratto di manutenzione integrale della durata 5 anni dalla data di collaudo al costo di € 110,00/mese + Iva cad. impianto e garanzia estesa a 5 anni sui componenti elettronici e 4 anni sulle parti meccaniche.

Il tempo stimato per l'esecuzione dei lavori è di circa 8/9 settimane cad. impianto. Gli stessi saranno realizzati in duplex. Ovviamente i lavori saranno eseguiti prima su un impianto e poi sull'altro, in modo che uno rimanga sempre attivo ed utilizzabile dai Condomini, salvo durante la lavorazione di interconnessione per attivare la funzione duplex.

L'Amministratore illustra quindi il quadro economico trasmesso insieme ai preventivi in allegato alla convocazione, comprensivo della quota lavori di € 244.192,00 comprensivi di Iva per i due impianti, € 3.352,56 comprensivi di Iva per spese tecniche, fiscali e asseverazione, € 660,00 comprensivi di Iva per assistenza al collaudo, € 854,00 per pratiche per rilascio numero di matricola impianti, € 1.220,00 comprensivi di Iva per redazione Pos.

Qualora tutti i civici decidessero di eseguire i lavori, i costi di gestione della pratica (asseverazione, fiscali, ecc.) sarebbero unici.

Sicem s.r.l. si offre di eseguire lo sconto in fattura con riferimento ai costi di sostituzione dell'impianto, con residuo da corrispondere da parte del Condominio, al netto dello sconto in fattura, di € 61.048,00 oltre i costi

di cui sopra per pratiche fiscali, asseverazioni, collaudo, n. di matricola e Pos, per un totale di € 67.134,56. Detto importo sarà da corrispondere ad inizio lavori e quindi a circa 12 mesi dalla data dell'Assemblea.

Infatti l'inizio lavori è stimato in circa 12 mesi dall'ordine (novembre 2024).

Dopo breve discussione, l'Assemblea all'unanimità delibera l'esecuzione dei lavori di sostituzione degli impianti ascensori come da offerta Sicem s.r.l. dando mandato all'Amministratore di accettare la stessa per € 244.192,00 comprensivi di Iva per i due impianti, oltre € 3.352,56 comprensivi di Iva per spese tecniche, fiscali e asseverazione, € 660,00 comprensivi di Iva per assistenza al collaudo, € 854,00 per pratiche per rilascio numero di matricola impianti, € 1.220,00 comprensivi di Iva per redazione Pos, e di firmare il relativo contratto.

I Condomini deliberano altresì all'unanimità di optare per l'opzione di sconto in fattura del 75% di cui all'art. 121, c. 1 lettera a) del D.L. 19-5-2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77 e successive modifiche, dando mandato all'Amministratore di compiere tutti gli atti necessari, idonei e/o opportuni per permettere ai Condomini che intendano optare per lo sconto in fattura di beneficiarne ivi compresa l'invio e la richiesta di compilazione da parte dei Condomini della relativa documentazione necessaria a tal fine (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con adesione all'opzione sconto in fattura, modulo privacy e copia fronte e retro dei documenti di identità degli aderenti).

Il costo in capo al Condominio al netto dello sconto in fattura è di € 67.134,56.

Si rammenta che la mancata consegna della documentazione nei termini che saranno comunicati, con conseguente mancato perfezionamento del trasferimento del credito all'Impresa, comporterà la restituzione del diritto di detrazione al relativo Condomino e l'obbligo per quest'ultimo di pagamento all'Impresa.

I Condomini deliberano all'unanimità di costituire il fondo di manutenzione straordinaria ex art. 1135 c.c. per la quota residua al netto dello sconto in fattura di € 67.134, 56, sulla base della ripartizione anticipata in allegato alla convocazione (si escluderanno dalla ripartizione eventuali proprietà afferenti solo a posto auto o magazzino e non anche appartamenti, dal momento che le stesse non possono utilizzare gli ascensori, e si invierà la nuova ripartizione con rateizzazione in allegato al verbale).

La spesa sarà ripartita ex art. 1124 c.c. con gli appositi millesimi di cui alle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale.

Gli importi dovuti dal Condominio, al netto dello sconto in fattura, saranno richiesti in 6 rate straordinarie di cadenza circa bimestrale. Per i suddetti lavori l'Amministratore non richiede emolumento straordinario.

Alle ore 11.30, null'altro essendoci da deliberare e nessuno dei presenti chiedendo la parola, l'Assemblea viene sciolta.

Il Presidente

Sig.ra Anna Maria Calvi

Il Segretario

Avv. Filippo Meucci