

Condominio 10 Sporting Mirasole - Noverasco di Opera – Milano

VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 14/09/2021

Oggi 14/09/2021, alle ore 21.00, presso il Golf Club “Le Rovedine” - Via Karl Marx n. 18 - 20090 - Opera (MI) - 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 02/09/2021.

Si dà atto in questa sede che la prima convocazione del giorno 13/09/2021 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) Illustrazione Ecobonus e svolgimento dei lavori (facciate e C.T.):

- Importo totale dei lavori

- Illustrazione dei vari bonus: 110% - 90% - 50%

- Illustrazione di quanto rimarrà a carico dei Condomini da pagare per € 188.086,00 di cui:

- per il 110% € 11.112,00;

- per il 90% € 58.938,00;

- per il 50% € 118.036,00.

Oltre a quanto sopra onorario Amministratore pari al 2% dell’importo totale dei lavori:

€ 86.560,00 + IVA + cassa = 109.830,00.

- Illustrazione di tutti i lavori che coinvolgono le parti comuni del Condominio (facciate, etc.) e spiegazione dei materiali impiegati.

Al fine di poter rispondere in modo esauriente a tutte le domande intervengono i tecnici della Società Engie.

Nell’Assemblea si delibererà la modalità di richiesta della cifra totale (€ 188.086,00 + € 109.830,00).

Si allega il prospetto economico a maggior comprensione di quanto sopra scritto.

Tutti i Condomini che desiderino ricevere il computo metrico possono richiederlo per e-mail e sarà a loro inviato con la stessa modalità.

Si precisa che l’inizio lavori è previsto per novembre previa raccolta firme per la cessione del credito e l’accesso agli atti.

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

1) Giordanetti	p.d. Quaia	mill.	12,67
2) Bivi	p.d. Margionti	mill.	17,59
3) De Simone		mill.	12,65
4) Corani		mill.	17,05
5) Cerutti		mill.	17,96
6) Caldiroli	p.d. Corani	mill.	17,30
7) Blasi	p.d. Corani	mill.	17,59

8) Aprile	p.d. Corani	mill.	17,74
9) Magnaghi	p.d. Corani	mill.	17,59
10) Meinero C.A.		mill.	17,71
11) Meinero F.	p.d. Meinero P.	mill.	17,71
12) Antonelli	p.d. Mangano	mill.	17,71
13) Galli - Oliva	p.d. Oliva A.	mill.	12,88
14) Forte		mill.	6,14
15) Valente		mill.	17,28
16) Sartori L.		mill.	12,65
17) Bufano	p.d. Bufano A.	mill.	14,44
18) Quaia		mill.	12,69
19) Ryu Jeong Y.	p.d. Quaia	mill.	14,40
20) Bastia	p.d. Quaia	mill.	14,48
21) Rampichini	p.d. Quaia	mill.	16,74
22) Card Idea Intenational LLC	p.d. Meucci S.	mill.	1,07
23) Migliaccio	p.d. Meucci S.	mill.	17,88
24) Conti	p.d. Quaia	mill.	17,30
25) Negri		mill.	17,92
26) Serafino	p.d. Messina	mill.	17,88
27) Galimberti	p.d. Negri	mill.	14,42
28) Callegari	p.d. Negri	mill.	18,05
29) Midali - Scicchitani		mill.	17,71
30) Del Fiore		mill.	17,71
31) Su Yu - Shen Jie		mill.	17,71
32) Bozzola		mill.	14,54
33) Weiszflog Rutger		mill.	14,49
34) Lopes		mill.	17,17
35) Di Reda	p.d. Lopes	mill.	6,51
36) Simpson	p.d. Lopes	mill.	17,17
37) Calvi		mill.	12,11
38) Bruscoli		mill.	14,40
39) Di Chiara		mill.	14,40
40) Italiano		mill.	12,65
41) Cimper		mill.	12,65
42) Garziano		mill.	12,69
43) Rebolini A.	p.d. Meucci S.	mill.	14,63
44) Malyshka		mill.	7,30
45) Zanenga	p.d. Corani	mill.	17,30
46) Messina		mill.	17,59

47) Calvello	mill. 17,20
48) Plebani - Ronzan	mill. 17,28
49) Capponi – Plebani - Plebani	mill. 18,33
TOTALE	mill. 739,03

Sono quindi presenti, di persona o per delega, n. 49 condomini su 65 partecipanti al Condominio per millesimi 739,03/1000,00. Viene chiamato a presiedere l'Assemblea il Sig. Andrea Plebani, che accetta, e funge da segretario l'Ing. Sergio Meucci. Il Presidente, verificata la correttezza della convocazione e delle deleghe, che si allegano al presente verbale, e verificato che le prescrizioni Covid – compreso il distanziamento a sedere - siano state rispettate, 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 del punto uno:

Si premette che, per dare il massimo possibile delle informazioni e delucidazioni sul progetto, partecipano all'Assemblea i tecnici della Engie e il D.L. Ing. Rustico. Si dà inoltre lettura delle precedenti delibere assembleari che hanno portato all'odierno incontro.

Vengono quindi illustrate le novità introdotte dal Decreto Rilancio che elenca, all'art. 119, gli interventi che possono originare la detrazione del 110% (c.d. Superbonus) e, all'art. 121, quelli che possono fruire dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito d'imposta.

In particolare, l'art. 119 del Decreto Rilancio individua gli interventi c.d. trainanti (da cui origina il Superbonus) e gli interventi c.d. trainati (i quali, se operati congiuntamente agli interventi trainanti, possono beneficiare anch'essi del Superbonus). Sono qualificati come trainanti gli interventi di: isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici con un'incidenza superiore al 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'edificio medesimo; sostituzione impianto di climatizzazione invernale esistente con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici; interventi che comportano la riduzione del rischio sismico.

Gli interventi trainati – che godono del Superbonus solo se effettuati congiuntamente ad uno degli interventi trainanti – consistono a titolo esemplificativo nell'installazione di serramenti e infissi; schermature solari; colonnine di ricarica elettrica; generatori di calore alimentati da biomasse combustibili; caldaie a condensazione; pompe di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche anche sonde geotermiche; fotovoltaico, sistemi di accumulo.

Si evidenzia che la maturazione della detrazione è subordinata al rispetto di determinati requisiti, ovvero che gli interventi devono rispettare i requisiti minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici, i materiali isolanti e gli impianti devono rispondere a specifici requisiti tecnici ed ambientali (CAM), gli interventi devono assicurare il miglioramento di almeno due classi energetiche o il conseguimento della classe energetica più alta possibile.

Al fine di attivare la cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura occorre, tra l'altro, il visto di conformità rilasciato da specifici soggetti autorizzati, i quali sono altresì tenuti a trasmettere telematicamente l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Viene chiarito in modo esaustivo tutto quanto sarà eseguito, le varie modalità e quali voci beneficeranno della possibilità della cessione del credito d'imposta al 110%, al 90% e al 50% e anche quali lavori potranno essere trainati dall'Ecobonus (tende solari – se non esposte a nord, porta di accesso agli appartamenti, condizionatori solo smontaggio). Si precisa che alcuni costi quali, ad esempio, la fornitura e il montaggio (non lo smontaggio che è funzionale al lavoro) delle zanzariere e dei condizionatori sono comprese nelle agevolazioni del 110% della cessione del credito.

Si indirà poi, a breve, una nuova assemblea per deliberare in merito al rifacimento degli ascensori a norma disabili che rientreranno nella cessione totale del costo così come uno studio con possibilità di intervento sempre con cessione del credito al 110% per il rifacimento e la sistemazione dei posti auto come Sismabonus al 110%.

Tutti i partecipanti danno atto di aver ricevuto tutta la documentazione necessaria per avere chiaro quanto si andrà a eseguire e, a richiesta, si precisa che il materiale coibente avrà uno spessore di 6 cm dato che si procederà all'insufflaggio della intercapedine (che è di 21 cm) e che tutto il cappotto ad oggi ipotizzato in lamina di vetro rispetta le norme antincendio.

Si precisa inoltre che si avrà un risparmio di circa il 40 % del costo del riscaldamento e del consumo di a.c.s., dato che si installerà sulla copertura del civico 33 una pompa di calore (aria - acqua), con relativi accumuli e pannelli fotovoltaici che produrranno gran parte del fabbisogno del Condominio 10, che sarà collegata alla sotto centrale esistente. Inoltre i Condomini sono edotti che i lavori avranno una durata di otto mesi e che interesseranno tutti gli stabili contemporaneamente.

Viene quindi illustrata la proposta dell'impresa Engie per la realizzazione delle opere di cui alla documentazione allegata alla convocazione.

L'Impresa, nell'ambito della propria offerta economica in qualità di General Contractor si è resa disponibile ad effettuare lo sconto in fattura/cessione del credito ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio.

Dopo ampia e completa discussione si passa in votazione se procedere con i seguenti lavori:

A) Lavori al 110%:

- Involucro opaco;
- Spese tecniche involucro;
- Centrale termica;
- Spese tecniche Centrale termica;
- Fotovoltaico 50 KWh;
- Spese tecniche Fotovoltaico;
- Accumulo (80 KWh);
- Spese tecniche accumulo.

Costo che rimarrà a carico dei Condomini, IVA compresa, € 11.112,00.

B) Lavori al 90%:

- Sotto balconi;
- Pavimentazione balconi;
- Ringhiere e parapetti;
- Vano scala e P.T. non coibentati.

Importo totale ceduto a Engie € 589.382,00; costo che rimarrà a carico dei Condomini, IVA compresa, € 58.938,00, oltre oneri di attualizzazione del credito di € 30.000,00, totali € 88.938,00.

C) Lavori al 50% consigliati:

- Serramenti vani scala € 36.593,00;
- Impermeabilizzazione fioriere € 89.494,00.

Costo a carico del Condominio (50% ceduto a Engie) € 63.043,00 oltre oneri di attualizzazione del credito di € 16.351,00, totali € 79.394,00.

D) Tutta la parte di progettazione. DL, Resp. sicurezza, Ape pre e post intervento.

Pertanto, l'importo totale a carico dei Condomini per i lavori sarebbe di € 179.444,00, di cui € 58.938,00 da pagare entro il 30.12.2021 per poter godere del bonus facciate al 90%.

Alla cifra di cui sopra andrà sommato l'emolumento dell'Amministratore pari a € 107.848,00 arrotondata in difetto, comprensiva di IVA al 22% e Cassa al 4%.

La funzione di Direttore Lavori e Coordinatore della Sicurezza sarà ricoperta dall'Ing. Graziano Rustico.

Alla fine dei lavori verrà attivata una garanzia di rimpiazzo opere per 10 anni a favore dei Condomini su tutti i lavori edili eseguiti. Engie si occuperà altresì mediante società di propria fiducia di tutte le attività di asseverazione, progettuali, rilascio del visto di conformità, ecc..

A questo punto viene messa in votazione l'esecuzione dei lavori di cui sopra (sia relativi all'efficientamento energetico con agevolazione fiscale del 110% sia non ricadenti nell'efficientamento energetico con altra agevolazione fiscale) per l'importo sopra indicato, con cessione del credito alla Engie in qualità di General Contractor e con professionista incaricato di D.L. e Coord. Sicurezza nella persona dell'Ing. Graziano Rustico. Contrari: Migliaccio (mill. 17,88), Zanenga (mill. 17,30), Caldiroli (mill. 17,30), Aprile (mill. 17,74), Magnaghi (mill. 17,59), Rampichini (mill. 16,74) = n. 6 Condomini per mill. 104,55;

Favorevoli: tutti gli altri presenti per n. 43 Condomini e mill. 634,48.

La delibera viene quindi approvata con ampia e qualificata maggioranza di mill. 634,48.

Detti lavori saranno dunque affidati ad Engie in qualità di General Contractor che dovrà eseguirli in base al preventivo che la stessa ha ritenuto di redigere in relazione al computo metrico e secondo quanto approvato. Computo metrico e preventivo si intendono entrambi approvati in questa sede.

L'assemblea dà mandato all'Amministratore di sottoscrivere il contratto con l'Impresa conferendogli altresì mandato di autorizzare eventuali varianti in corso d'opera, che si rendessero utili o necessarie, purché le stesse

non abbiano natura essenziale, non ledano gli interessi del Condominio o di alcuni Condomini o di terzi, nonché di compiere tutte le attività propedeutiche alla cessione del credito d'imposta in favore di Engie. In tempi brevi sarà indetta una nuova Assemblea per discutere e deliberare in merito all'utilizzo dell'Ecobonus 110% anche per il rifacimento degli ascensori e del Sismabonus 110% per interventi relativi ai piani interrati ove sono ubicati i posti auto.

Alle ore 23.20, null'altro essendoci da deliberare e nessuno dei presenti chiedendo la parola, l'Assemblea viene sciolta.

Il Presidente

Sig. Andrea Plebani

Il Segretario

Ing. Sergio Meucci