

Condominio 10 Sporting Mirasole - Noverasco di Opera – Milano

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 14/06/2023

Oggi 14/06/2023, alle ore 21.00, presso il Centro Civico “Madre Teresa di Calcutta” - Via Fermi n. 4, Noverasco di 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) Rendiconto gestione: 1.1.2022 / 31.12.2022 – Approvazione.
- 2) Preventivo gestione: 1.1.2023 / 31.12.2023 – Approvazione.
- 3) Nomina o conferma Amministratore.
- 4) Nomina Consiglieri e Rappresentante Supercondominio.
- 5) Rispetto Regolamento Condominiale e Supercondominio per posizionamento manufatti visibili dalla strada e, a prescindere, installati al di sopra dei parapetti. Delibere relative.
- 6) Eventuali varie.

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

1) Giordanetti		mill.	12,67
2) Bivi	p.d. Messina	mill.	17,59
3) De Simone	p.d. Giordanetti	mill.	12,65
4) Corani	p.d. Giordanetti	mill.	17,05
5) Cerutti	p.d. Rebolini	mill.	17,96
6) Caldiroli	p.d. Zanenga	mill.	17,30
7) Magnaghi-Cassinelli		mill.	17,59
8) Meinero C.A.		mill.	17,71
9) Torti		mill.	17,71
10) Antonelli		mill.	17,71
11) Forte Michela	p.d. Forte Giacomo	mill.	6,14
12) Mazzillo	p.d. Forte Giacomo	mill.	6,51
13) Valente	p.d. Rebolini	mill.	17,28
14) De Rosa-Sartori	p.d. Quaia	mill.	12,65
15) Bufano-Ruggieri		mill.	14,44

16) Quaia		mill.	12,69
17) Ryu Jeong-Suh In Bok	p.d. Quaia	mill.	14,40
18) Bastia	p.d. Quaia	mill.	14,48
19) Rampichini	p.d. Giordanetti	mill.	16,74
20) Conti		mill.	17,30
21) Negri	p.d. Giordanetti	mill.	17,92
22) Scotto		mill.	14,40
23) Calabrese-Vincenzi	p.d. Scotto	mill.	13,86
24) Galimberti	p.d. Rebollini	mill.	14,42
25) Callegari	p.d. Giordanetti	mill.	18,05
26) Panara		mill.	10,41
27) Del Fiore-Ingrosso		mill.	17,71
28) Midali - Scicchitani	p.d. Ingrosso	mill.	17,71
29) D'Augusta-Toth	p.d. Rebollini	mill.	14,40
30) Rebollini-Bozzola		mill.	14,54
31) Weiszflog Rutger	p.d. Giordanetti	mill.	14,49
32) Lopes	p.d. Giordanetti	mill.	17,17
33) Su Yu-Shen Jie	p.d. Giordanetti	mill.	17,71
34) Simpson	p.d. Capponi	mill.	17,17
35) Cappelli-Calvi	p.d. Calvi A.M.	mill.	12,11
36) Bruscoli	p.d. Calvi A.M.	mill.	14,40
37) Sucato	p.d. Messina	mill.	17,59
38) Lucchesi-Mantovani	p.d. Messina	mill.	14,27
39) Gatti-Cimper	p.d. Giordanetti	mill.	12,65
40) Garziano-Bongi	p.d. Rebollini	mill.	12,69
41) Zanenga		mill.	17,30
42) Messina		mill.	17,59
43) Capponi – Plebani - Plebani		mill.	18,33
44) Plebani - Ronzan	p.d. Capponi	mill.	17,28
45) Manconi		mill.	14,40
TOTALE		mill.	669,43

Sono quindi presenti, di persona o per delega, n. 45 condomini su 68 partecipanti al Condominio per millesimi 669,43 su 1.000,00. Viene nominato Presidente la Sig.ra Cristina Rebolini e funge da Segretario la Sig.ra Roberta Giordanetti. 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.

L'Assemblea si apre con la richiesta del Presidente di procedere subito con il punto tre "nomina o conferma dell'Amministratore", ma il Sig. Paolo Magnaghi prende la parola e chiede di rispettare fedelmente gli argomenti all'ordine del giorno, come da sequenza indicata nella convocazione, e così viene fatto.

Inizia la trattazione del punto uno:

L'Amministratore illustra ai presenti il rendiconto della gestione 1.01.2022/31.12.2022 chiuso per l'importo complessivo di euro 135.832,14, fornendo spiegazione delle voci contenute nello stesso ed informando delle rettifiche apportate rispetto al rendiconto 2021 come verbalizzato nella precedente Assemblea ordinaria.

L'Amministratore segnala che nel corso del 2022 non ci sono stati interventi particolari, al di fuori ovviamente di quelli inerenti il progetto Ecobonus 110%. Si è intervenuto con la sostituzione delle centrali TV con nuove con filtri programmabili idonee a ricevere le nuove frequenze digitale in seguito alla modifica delle frequenze stesse a livello nazionale. A tal proposito il condomino Forte (civ.37) segnala che al secondo piano nel suo appartamento e quello di Mazzillo non arriva il collegamento dell'antenna a causa di una probabile ostruzione della montante e loro riescono a vedere la TV attraverso il segnale derivante dalla fibra ottica. Viene richiesto un controllo per verificare una possibile alternativa risolutiva. Altro intervento effettuato nella gestione 2022 è stata la sostituzione di alcuni aspiratori dei bagni ciechi ormai vetusti, mal funzionanti e rumorosi (probabile e necessaria sarà a stretto giro la sostituzione anche di altri aspiratori man mano che si guasteranno). Il Sig. Paolo Magnaghi richiede maggiore chiarezza su quanto riportato nel rendiconto di gestione del 2022: lo stesso fa presente che lo Studio Falaguerra-Meucci non ha la P.IVA e che il rendiconto dovrebbe essere emesso a nome dell'Amministratore Avv. Filippo Meucci, nessun altro presente rileva anomalie e ritiene di approfondire. Viene poi richiesto chiarimento sul costo per l'affitto della sala presso il Golf "Le Rovedine" in precedenza addebitato per circa euro 400, mentre per eur 897,40 nel consuntivo 2022. L'Amministratore risponde che è il costo effettivo per il noleggio della sala e, anche alla luce del rincaro, non verranno più indette riunioni/assemblee presso tale sede. Nella Situazione Patrimoniale (pag. 10 del Rendiconto gestione 2022) compare il saldo del conto corrente presso Credit Agricole e viene richiesto motivo per cui non è indicato al 31/12/22 data di chiusura dell'esercizio e l'Amministratore concordando sull'assenza dello stesso ne prende nota per il prossimo rendiconto 2023 (si allegherà al verbale saldo di chiusura al 31.12.2022).

Sempre nella stessa pagina il Sig. Magnaghi chiede di indicare le date di esecuzione degli acconti versati al Supercondominio e proseguendo domanda anche a cosa si riferiscano i Residui passivi della gestione 2018. L'Amministratore rammenta che, come già spiegato in precedenti riunioni, trattasi di voci riportate dal passaggio di consegne contabile trasmesso dal Rag. Donato all'Ing. Meucci, che vengono da sempre riportate nella situazione patrimoniale e devono comunque essere riportati per 10 anni, quindi compariranno ancora nei rendiconti degli anni successivi.

L'Amministratore approfitta della discussione per informare i presenti che, con riferimento ai lavori straordinari in corso l'impresa potrebbe provvedere a reinstallare le vecchie lampade nel piano pilotis, oppure sarebbe possibile provvedere ad installarne nuove al led simili ed a misure dei nuovi pannelli del plafone al costo di euro 90,00+Iva cad. (fornitura e posa). Tutti i Condomini sono favorevole all'installazione delle nuove lampade a led. Il condomino Messina (civ. 33) richiede attenzione sulla manutenzione della sottocentrale per l'efficienza e la rumorosità: l'Amministratore ne prende nota, ma dice di non aver ricevuto da parte di nessuno alcuna segnalazione inerente. A questo punto interviene anche il condomino Scotto (civ.37) che richiede un controllo sui consumi che il Supercondominio addebita relativamente al riscaldamento, che secondo lui sono esorbitanti rispetto ad altri Condomini allo Sporting; si richiederà controllo a Milano Amministrazioni dei contabilizzatori, ma viene già fatto presente che nella scorsa gestione e in parte di questa il costo della materia prima gas impatta considerevolmente e la gestione delle temperature in corso dei lavori sull'Ecobonus è stata più difficoltosa visto che parte dei corpi aveva già isolamento termico e parte no. L'Amministratore informa e tranquillizza l'Assemblea circa le situazioni debitorie: nei confronti del Supercondominio è stato saldato tutto il residuo dovuto, mentre i nominativi che nel rendiconto del Condominio 10 compaiono con delle passività di una certa entità sono stati tutti già sollecitati. Alcuni hanno attivato un piano di rientro ed in un caso è già stato integralmente saldato il pregresso. Viene precisato che con la richiesta e scadenza del conguaglio, nei confronti di coloro che non hanno richiesto una rateazione o, comunque, non la rispetteranno si avvierà la pratica legale con relativo deposito di ricorso per decreto ingiuntivo. Ciò vale anche per le rate straordinarie richieste.

Non essendoci altre domande in merito, il Presidente chiede di votare l'approvazione del rendiconto della gestione 2022 e relativa ripartizione delle spese: Il consuntivo viene approvato all'unanimità per millesimi 669,43.

Prima di procedere alla votazione del secondo punto all'ordine del giorno viene avviata discussione circa la possibilità di sostituire o sistemare gli ascensori di tutti i nostri civici, che sono ormai vetusti. Il bonus "Barriere architettoniche" prevede una deducibilità del 75%, ma la messa a norma usufruendo di questa opportunità prevede comunque la presenza di individui invalidi all'interno del Condominio. L'Amministratore si informerà

raccogliendo informazioni/preventivi sia per una eventuale sistemazione, sia per la loro sostituzione integrale.

Punto 2:

L'Amministratore da spiegazione del preventivo della gestione 1.01.2023/31.12.2023 di € 147.200. L'Amministratore ha proposto di slittare l'incasso delle restanti spese condominiali alle date del 30/07, 30/09 e 30/11, (invece che al 15 degli stessi mesi indicati nel prospetto) data la scadenza a fine giugno della 3° rata straordinaria e nulla essendoci di ulteriore da discutere, l'Assemblea all'unanimità con ill. 669,43 approva il preventivo della gestione 2023 e sua ripartizione, con lo slittamento delle scadenze delle rate come sopra proposto.

Punto 3:

Viene posta in votazione la nomina dell'Avv. Filippo Meucci quale amministratore per la gestione 2023.

L'Amministratore per quanto riguarda il suo compenso dà lettura ai presenti delle voci di spesa che saranno riportate esplicitamente nel verbale (emolumento euro 5.000,00 spese amministrative, borsuali, cancellerie e postali a forfait euro 3.000,00, assemblea straordinaria euro 400,00 oltre costo di noleggio sala, spese personali: costo una tantum invio e raccolta anagrafe condominiale euro 20,00 cad., successiva gestione per adempimenti privacy euro 5,00 cad., solleciti di pagamento amministrativi euro 20,00 cad., situazioni contabile e liberatorie per rogito euro 30,00 cad., costo dichiarazione personalizzata per detrazioni fiscali euro 20,00 cad., adempimenti fiscali obbligatori sostituto d'imposta euro 500,00, redazione ed invio telematico modello 770 euro 600, lavori straordinari percentuale da deliberare di volta in volta tra 1% e 3% dell'imponibile lavori. Il tutto oltre Cassa di previdenza 4% e Iva 22%) e consegna apposita documento riassuntivo che si allegnerà al verbale stesso (Allegato 1). L'emolumento di fatto rimane invariato rispetto alle precedenti gestioni.

Contrario alla nomina dell'Avv. Filippo Meucci il Sig. Magnaghi con millesimi 17,59, Astenuto il Sig. Zanenga con millesimi 17,30, Favorevoli tutti i restanti 43 Condomini presenti di persona o per delega con millesimi 634,54. Viene quindi nominato a maggioranza con millesimi 634,54 quale Amministratore per la gestione 2023 l'Avv. Filippo Meucci – P.I: 07399140966, Polizza R.C. Allianz S.p.A. n. 501676954, sede presso lo Studio Falaguerra-Meucci, Via San Martino n. 11/D, 20122 Milano, tel. 02/58300400/444 - fax 02/58300484, e-mail: segreteria@studiofalaguerra.it, studiofalaguerratisca.it, filippo.meucci@hotmail.it, pec: filippo.meucci@milano.pecavvocati.it - che ringrazia, con l'emolumento sopra indicato.

Punto 4:

I Consiglieri sono stati nominati come segue:

civico 33	Plebani Andrea	astenuto Magnaghi e contrario Conti
civico 35	nessun candidato	
civico 37	Bozzola Roberto	nessun astenuto, nessun voto contrario
civico 39	Calvi Annamaria e Quaia Roberto	nessun astenuto, nessun voto contrario

Il Rappresentante per il Supercondominio, non essendoci il quorum necessario, non è stato nominato, si provvederà in successiva Assemblea per evitare ricorso all'Autorità Giudiziale.

Punto 5:

L'Amministratore fornisce ai presenti spiegazione sul punto, anche richiamando le lettere inviate in merito al posizionamento dei motori dei condizionatori e l'invito a ricollegarli a pavimento dove rimossi temporaneamente per esigenze di cantiere, così da adeguarsi alle previsioni del Regolamento condominiale, anche se non rispettate e fatte rispettare da molti anni e ben prima della sua nomina sia nel Condominio 10 che, più in generale, in tutti gli stabili dello Sporting Mirasole. Viene quindi data subito lettura di alcuni punti e divieti di cui al Regolamento (si allegnerà al verbale estratto dello stesso). In ogni caso l'Amministratore ricorda che il Regolamento condominiale e quello del supercondominio, oltre ad essere richiamati o addirittura allegati agli atti di acquisto delle unità immobiliari sono pubblicati sul sito del Condominio 10, ed anche del Supercondominio. L'Amministratore, inoltre, informa di aver ricevuto da Milano Amministrazioni PEC di diffida per la rimozione dei condizionatori installati in alto e non a terra, di cui viene data lettura, così come viene esposta la relativa risposta, che saranno allegate al verbale (Allegato 2).

L'Amministratore precisa che, sia che si tratti del Regolamento del Condominio 10, sia del Regolamento del Supercondominio il rispetto non può riguardare esclusivamente alcuni singoli e specifici aspetti, ma deve riguardare il Regolamento nella sua interezza (ad esempio si parla in generale di divieto di porre ogni suppellettile, mobile o struttura di qualsiasi tipo al di sopra dell'altezza del parapetto e non dei soli motori dei condizionatori).

Su questo argomento si è verificata un'accesa discussione sull'opportunità dell'invio di diffide all'osservanza del Regolamento da parte dell'Avv. Meucci per ricondurre i condomini interessati all'applicazione di quanto richiesto; l'Assemblea invece ha sostenuto la necessità di essere in regola, ma non voler adire per le vie legali per non dover sostenere costi evitabili, sottolineando che adeguarsi al Regolamento è responsabilità personale di ogni condomino. Viene quindi deciso all'unanimità di procedere con l'invio di lettera di diffida da parte dell'Amministratore ai condomini atta a richiedere il rispetto delle regole di condotte e dei divieti posti nel Regolamento condominiale. In caso di mancato rispetto l'Amministratore dovrà valutare ogni più opportuna iniziativa a riguardo, fino a dover ricorrere se necessario alle competenti Autorità Giudiziarie.

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

Il Presidente

Sig.ra Cristina Rebolini



Il Segretario

Sig.ra Roberta Giordanetti

