

VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA  
CONDOMINIO 10 SPORTING MIRASOLE

Oggi 2 dicembre 2021 alle ore 20:50 presso Golf le Rovedine via Carlo Marx n. 18, Noverasco di Opera, essendo andata deserta la 1° convocazione del 1 dicembre 2021 alle ore 13:30 presso lo Studio Falaguerra in via S. Martino n. 11/D in Milano, è riunita in 2° convocazione l'assemblea straordinaria del Condominio 10 Sporting Mirasole di Noverasco di Opera richiesta da alcuni condomini per discutere e approfondire gli argomenti posti al seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Approfondimento degli aspetti economici e contrattuali che saranno contenuti nel documento da sottoscrivere con il GENERAL CONTRACTOR (es.: posizione Castello, ...);
- 2) Esame della bozza di contratto da sottoscrivere con il GENERAL CONTRACTOR con particolare riferimento alle salvaguardie per i condomini concordate nello stesso (eventuali penali, responsabilità e autonomia direzione lavori, sistema della GARANZIE sull'iter SUPERBONUS e relative cessioni del credito, ...);
- 3) Esame del cronoprogramma dei lavori (durata temporale per tipo intervento, durata presenza impalcature, responsabilità intrusione, ...);
- 4) Presentazione della bozza del piano temporale degli importi da versare (oneri compensativi, onorari dell'Amministratore etc.);
- 5) Esame delle iniziative intraprese per attivare un intervento manutentivo per l'autorimessa B e gli ascensori con contemporanea richiesta all'Amministratore di notizie riguardo iniziative in corso nel Complesso sull'argomento e sulla materia SUPERBONUS in generale, da parte del Supercondominio ed altri Condòmini;
- 6) Aggiornamenti in merito al problema legionella;
- 7) Varie ed eventuali.

Sono presenti i seguenti condomini:

N.	Condominio 10	Delega	Millesimi
1	Aprile Silvia	Marco Schmid	17,74
2	Bastia Rosalba	Quaia Roberto	14,48
3	Blasi Rosa	Paolo Magnaghi	17,59
4	Bongi G. - Garziano G.		12,69
5	Bozzola R. - Rebolini C.		14,54
6	Bufano I. - Ruggeri A.	Aldo Bufano	14,44

7	Calabrese V. - Corani M.		17,05
8	Caldirolì D. - Monti T.		17,30
9	Calvello Ettore		17,20
10	Capponi A. - Plebani L. - Plebani S.		18,33
11	Card Idea International LLC	Sergio Meucci	1,07
12	Cassinelli D. - Magnaghi P.		17,59
13	Cerutti Elena		17,96
14	Conti A. - Conti E.		17,30
15	De Rosa A. - Sartori L.		12,65
16	De Simone Lorenzo	Roberta Giordanetti	12,65
17	Del Fiore S. - Ingrosso R.	Piera Midali	17,71
18	Di Chiara Camilla Maria	Roberta Giordanetti	14,40
19	Forte Michela	Giacomo Forte	6,14
20	Gatti R. - Cimper M.		12,65
21	Giordanetti Roberta		12,67
22	Lopes Davide		17,17
23	Malyshka Tatsiana		7,30
24	Mazzillo Rossella	Paolo Magnaghi	6,51
25	Meinero Carlo Alberto		17,71
26	Meinero Federica	Pier Giorgio Meinero	17,71
27	Micelli Francesco	Paolo Magnaghi	12,65
28	Midali P. - Scicchitani S.		17,71
29	Negri Stefano		17,92
30	Olante G. - Vitulo R.	Arianna Olante	12,75
31	Panara Giuseppe		10,41
32	Plebani - Ronzan		17,28
33	Quaia Roberto Silvio Valentino		12,69
34	Rebollini A. - Rebollini G.	Sergio Meucci	14,63
35	Scotto Domenico		14,40
36	Sei Fondo Portafoglio/Castello SGR	Luigi Sala	98,22
37	Simpson Oniel Anthony	Lopes	17,17

38	Valente Michelino	Giacomo Forte	17,28
39	Weiszflog Rutger Adriano Riccardo		14,49
40	Zanenga Nigel Marco		17,30
	<b>Totale</b>		665,45

E' presente l'amministratore avv. Filippo Meucci che ha invitato i sigg.ri:

- Maio Salvatore dello Studio Rollino;
- Vittori Mirco di Engie;
- Damiani Maurizio di Engie.

Meucci Sergio propone come Presidente Plebani Andrea che accetta; Magnaghi Paolo si propone come Segretario e mette a conoscenza i presenti che l'assemblea sarà registrata per un verbale completo ed esaustivo, ottenendo l'accettazione di tutti i presenti.

Il Presidente essendo intervenuti n° 40 condomini di persona o per delega sul totale di n° 65 condomini costituenti il Condominio per millesimi 665,45; verificata la correttezza della convocazione e delle deleghe (allegate al presente verbale) e verificato il rispetto delle prescrizioni Covid, dichiara l'assemblea validamente costituita e pronta a discutere, approfondire in merito alle argomentazioni poste all'ordine del giorno.

### **Inizia la trattazione del punto 1**

Magnaghi chiede la parola, essendo uno fra i condomini che hanno richiesto l'assemblea, per rendere noto che:

- i condomini firmatari della richiesta di assemblea hanno avuto come obiettivo approfondire gli aspetti principali del progetto, senza porre ostacoli alla sua realizzazione in quanto il progetto è unico, irripetibile, con un impatto economico complessivo significativo, ma con potenziali rischi economici a carico dei singoli condomini (anche se non più proprietari dell'unità immobiliare) per possibili controlli dell'Agenzia delle Entrate sui documenti, sui lavori, sui prezzi che potranno essere esercitati nei prossimi anni al fine di evitare gli abusi,
- Migliorare la comunicazione dell'amministrazione verso i condomini perché ad oggi risulta non completa e opaca, in particolare con riferimento al progetto in esame, perché se oggi siamo qui è perché la comunicazione non funziona come dovrebbe; è richiesta la predisposizione di un data base di tutti i documenti che costituiscono il progetto e gli eventuali aggiornamenti, con accesso tramite password rilasciata ad ogni singolo condomino.

Magnaghi chiede se il contratto è in bozza e se è stato messo a disposizione dei condomini per l'assemblea odierna così che tutti partecipano con la stessa base informativa; l'amministratore risponde che il contratto è già stato firmato, come da mandato deliberato dalla precedente assemblea e che nessun condomino, tranne Magnaghi, ha mai chiesto copia del contratto.

Magnaghi chiede che il contratto sia messo a disposizione di tutti i condomini.

Vittori Mirco di Engie risponde in merito ai documenti del progetto dicendo che i documenti sono condivisi con l'amministrazione e che l'amministratore decide se diffonderli ai condomini.

L'Amministratore dice che non ci sono problemi a caricare i documenti sul sito dell'amministrazione e rilasciare ai condomini le password per accedervi.

Meucci Sergio interviene dicendo che la comunicazione non è opaca perché rispondono a tutte le domande e quando Magnaghi ha chiesto il contratto questo gli è stato dato.

Meucci Sergio ricorda che all'amministrazione è stata data con delibera a maggioranza di legge ampia autorizzazione a procedere con il progetto.

Meucci Sergio introduce l'argomento relativo al modulo di cessione del credito; per coloro che non hanno ancora consegnato il documento saranno contattati per verificare chi lo vuole cedere e chi non lo cede si prende carico dei propri costi. Nessuno è obbligato a cedere il credito.

Interviene un condomino per avere chiarimenti in merito alla documentazione (cessione credito) rilasciata dall'amministrazione in bianco senza alcuna informazione sulla compilazione ribadendo di voler essere responsabile di ciò che firma ma non delle parti in bianco.

Meucci Sergio conviene che sarebbe meglio se il modulo cessione del credito sia precompilata dall'amministrazione/Engie prima di consegnarlo ai condomini e che questi lo completino con le informazioni di loro competenza.

Zanenga chiede quanto è ceduto dal singolo condomino sia per la parte trainata che trainante?

Vittori Mirco di Engie dice che a Engie è ceduto il credito solo per le parti trainanti, per la quantificazione di quanto viene ceduto chiede all'Amministratore se è stata predisposta la bozza del piano di riparto.

L'Amministratore risponde che è stato fatto solo sulle quote da pagare extra cessione.

Vittori Mirco chiarisce che per le parti trainate dovrà essere ceduto il credito ad altri soggetti.

Vittori Mirco al fine di chiarire esaurientemente l'argomento sulla cessione del credito predisporrà una nota al riguardo.

Meucci Sergio dice che l'amministrazione si impegna a distribuire la nota con il modulo precompilato ai condomini che non lo hanno ancora predisposto nel minor tempo possibile; sarà distribuito anche il piano di riparto delle quote che saranno cedute.

Zanenga chiede che venga spiegata la differenza di classe energetica fra il proprio appartamento ristrutturato che è in classe G e la classe D del condominio riportata sui documenti progettuali.

Maio Salvatore dello Studio Rollino spiega che la classe energetica elaborata per le compravendite non sono asseverate e il tecnico che la predispone mantiene un margine di errore abbassando la valutazione. Il doppio salto di classe del condominio avverrà grazie ai soli interventi trainanti.

Schmid-Aprile chiede: se il tecnico che assevera il doppio salto di classe energetica non risultasse corretta, la responsabilità anche con riferimento alle rilevazioni dell'Agenzia Entrate, è a carico sempre e solo del progettista? Nei calcoli sono considerate le pertinenze?

Bufano chiede se Engie è disponibile a sottoscrivere una garanzia a salvaguardia dei condomini in caso di errori presenti nelle asseverazioni riscontrate dall'Agenzia Entrate?

Vittori Mirco risponde: il 110% prevede che i professionisti asseveratori abbiano una copertura assicurativa che garantisce ogni singolo progetto e l'Enea chiede all'atto della registrazione del progetto sia la compagnia assicurativa che il massimale di copertura che devono essere collegati esclusivamente al progetto in questione; oltre a ciò i condomini hanno una ulteriore garanzia in quanto KPMG farà una verifica formale e fiscale dei costi e ne risponderà in caso di errori garantendo da eventuali possibili rivalse da parte Agenzia Entrate verso i condomini. Le pertinenze sono comprese nei calcoli. Il bonus facciate a metà novembre ha introdotto, con il decreto antifrode, l'asseverazione e il visto di conformità che prima mancava (sostituendo il principio di cassa che richiedeva l'avvio dei lavori entro fine 2021); la coibentazione della pavimentazione dei balconi e dei sotto balconi a seguito delle modifiche introdotte passano dal 90% al 110%. Nella incertezza che le strade siano pubbliche o private i lavori extra 110% sono riportati momentaneamente al 50% e quando vi sarà chiarezza si provvederà a modifiche anche in corso d'opera. Engie in quanto General Contractor non è a conoscenza di coperture assicurative che salvaguardano i condomini oltre alle coperture dei tecnici a cui sono richieste, ma se qualcuno ne è a conoscenza lo faccia sapere ed Engie lo valuterà.

Zanenga chiede cosa non è assicurato alla luce di quanto fin qui discusso?

Meucci Sergio ribadisce che tutto è assicurato non ci sono rischi per i condomini.

Schmid-Aprile chiede conferma sul 40% del risparmio sui costi energetici come riportato nel verbale del 14/09/21.

Meucci Sergio conferma il 40% di risparmio.

Schmid-Aprile chiede se il costo dei lavori subirà l'eventuale incremento dei costi in corso d'opera.

Vittori Mirco risponde che non vi saranno variazioni dei costi e Engie si è protetto in merito. Sulla durata dei lavori Vittori chiarisce che stanno definendo il contratto con l'azienda che eseguirà i lavori e il termine dei lavori sarà definito entro 10 mesi da gennaio. I lavori subappaltati non subiranno ulteriori subappalti. I lavori inizieranno prevedibilmente verso metà gennaio 2022 e il cronoprogramma sarà definito nelle prossime settimane.

Meucci Sergio conferma che sul sito dell'amministrazione saranno messi a disposizione nel più breve tempo tutti i documenti partendo da quelli ad oggi già disponibili e con aggiornamento per quelli che verranno predisposti successivamente; sarà rilasciata (ricordata) ad ogni condomino la password per accedervi.

Meucci Sergio informa che gli ascensori rientrano nei lavori come opere trainate, ma sono oggetto della prossima assemblea di febbraio che comprenderà anche gli infissi delle singole unità immobiliari e l'autorimessa con il sismabonus e Eni potrebbe essere il General Contractor. Non sarà Engie il General Contractor del sismabonus.

Il rappresentante di Castello sgr informa che non può aderire alla cessione dei crediti.

La discussione si concentra sugli eventuali morosi che potrebbero non contribuire con il pagamento dei propri costi/cessione crediti: eventuali ipotesi dovranno essere sottoposte a delibera.

Le zanzariere e le tende saranno smontate e rimontate da chi svolge i lavori e rientrano nel 110%; la sostituzione è al 50%. Le tende solari esposte a nord se si volessero rinnovare non rientrano nel 110%. La porta d'ingresso può essere sostituita con il 110%.

I lavori trainati (es.: infissi) dovranno essere completati entro la fine dei lavori che Engie comunicherà all'amministratore e questi ai condomini per essere asseverati i lavori extra 110%; se i lavori trainati (relativi ad ogni singola unità immobiliare) dovessero superare la data di fine lavori comunicata da Engie, questi non saranno asseverati e quindi non beneficeranno dello sconto.

Vittori di Engie conferma, su specifica domanda, che nell'assemblea di febbraio potranno essere comprese nel 110% le valvole termostatiche, previa specifica analisi.

L'Amministratore, su specifica richiesta, si impegna ad organizzare un incontro fra Iter e Engie per verificare eventuali conflitti tecnici e ricadute economiche (in carico ai condomini), fra la centrale termica Nord e il nuovo impianto del Condominio 10 con la redazione del verbale dell'incontro che sarà condiviso con i condomini.

Il ponteggio del primo piano è allarmato. Non è chiaro e sarà definito nella prossima assemblea se Engie risarcirà eventuali danni da furti negli appartamenti qualora il sistema di allarme posto sul ponteggio non fosse attivo.

Su specifica domanda Meucci Sergio conferma che ha partecipato alle riunioni con gli altri amministratori in merito alla condivisione e valutazione dei progetti, quando è stato invitato e che il progetto presentato dal Supercondominio lo valuta campato per aria.

**Aggiornamento sulla legionella:** l'Amministratore dice che con riferimento alle campionature del 30/07 erano in attesa degli esiti arrivati solo a settembre e sono stati comunicati ai condomini.

Alle ore 23:38 essendo esauriti le domande e gli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente  
Sig. Andrea Plebani

Il Segretario  
Sig. Paolo Magnaghi