

Condominio 10 Sporting Mirasole - Noverasco di Opera – Milano

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 02/07/2024

Oggi 02/07/2024, alle ore 20.00, 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 19-21/06/2024.

Si dà atto in questa sede che la prima convocazione del giorno 01/07/2024 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: 1.1.2023 / 31.12.2023 – Approvazione.
- 2) Preventivo gestione: 1.1.2024 / 31.12.2024 – Approvazione.
- 3) Nomina o conferma Amministratore.
- 4) Nomina Consiglieri e Rappresentante Supercondominio.
- 5) Decisioni in merito alla ripartizione dei costi di riscaldamento: % consumi volontari a lettura e involontari e manutenzione con relativo criterio (suggerito millesimi di riscaldamento già esistente). Aggiornamento in merito all'interlocazione sul tema spese riscaldamento con il Supercondominio. Delibere relative.
- 6) Ripristino aree verdi. Delibere relative.
- 7) Analisi offerte imbiancatura volume interno coperture e ripristino scala d'accesso posti auto. Delibere relative.
- 8) Analisi costi e ipotesi estetiche per rifacimento androni sbarco ascensori. Delibere relative.
- 9) Eventuali varie.

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

1) Antonelli Ludovica		mill.	17,71
2) Aprile Silvia	p.d. Bozzola	mill.	18,36
3) Bastia Rosalba	p.d. Manconi	mill.	14,48
4) Bivi Ettore	p.d. Messana	mill.	17,59
5) Bozzola R. - Rebolini C.		mill.	14,54
6) Bruscoli Beatrice Carolina	p.d. Calvi A.	mill.	14,40
7) Bufano I. - Ruggeri A.	p.d. Manconi	mill.	14,44
8) Calabrese R. - Vincenzi I.		mill.	13,86
9) Calabrese V. - Corani M.	p.d. Giordanetti	mill.	17,05
10) Callegari Giulio	p.d. Capponi	mill.	18,05
11) Calvello Ettore	p.d. Calvello G.	mill.	17,20
12) Cappelli - Calvi		mill.	12,11

13)	Capponi A. - Plebani L. - Plebani S.		mill.	18,33
14)	Cerutti Elena	p.d. Plebani	mill.	17,96
15)	Conti A. - Conti E.		mill.	17,30
16)	D'Augusta C. - Toth A.		mill.	14,40
17)	De Roberto G. - Carlan E.		mill.	17,88
18)	De Rosa A. - Sartori L.	p.d. Messana	mill.	12,65
19)	De Simone Lorenzo	p.d. D'Augusta	mill.	12,65
20)	Del Fiore S. - Ingrosso R.		mill.	17,71
21)	Faroni Romina	p.d. Capponi	mill.	17,98
22)	Forte Michela	p.d. Forte G.	mill.	6,14
23)	Galimberti Viviana Enrica Marina	p.d. Capponi	mill.	14,42
24)	Gatti R. - Cimper M.		mill.	12,65
25)	Giordanetti Roberta		mill.	12,67
26)	Lopes Davide	p.d. Giordanetti	mill.	17,17
27)	Manconi Andrea		mill.	14,40
28)	Mazzillo Rossella	p.d. Forte G.	mill.	6,51
29)	Meinero Carlo Alberto		mill.	17,71
30)	Messana Joseph		mill.	17,59
31)	Midali P. - Scicchitani S.	p.d. Capponi	mill.	17,71
32)	Mori Federico		mill.	12,69
33)	Negri Stefano	p.d. De Roberto	mill.	17,92
34)	Panara Giuseppe		mill.	10,41
35)	Plebani - Ronzan		mill.	17,28
36)	Quaia Roberto Silvio Valentino	p.d. Manconi	mill.	12,69
37)	Rampichini Gabriella	p.d. Messana	mill.	16,74
38)	Scotto Domenico	p.d. Calabrese	mill.	14,58
39)	Simpson Oniel Anthony		mill.	17,17
40)	Su Yu - Shen Jie	p.d. Messana	mill.	17,71
41)	Sucato Giosafat	p.d. Messana	mill.	17,59
42)	Torti M. - Tassile E.		mill.	17,71
43)	Valente Michelino	p.d. Messana	mill.	17,28
44)	Weiszflog Rutger Adriano Riccardo	p.d. Calvi A.	mill.	14,49
Totale			mill.	677,88

Sono quindi presenti, di persona o per delega, n. 44 condomini su 68 partecipanti al Condominio per millesimi 677,88 su 1.000,00. Viene nominato Presidente il Dott. Andrea Plebani, 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 del punto uno:

L'Amministratore illustra ai presenti il rendiconto della gestione 01.01.2023/31.12.2023, chiuso per totali € 160.403,20 di cui € 4.326,92 per addebiti singoli, dando spiegazione delle voci di spesa ivi contenute.

Lo stesso informa che lo scostamento del rendiconto rispetto al preventivo è principalmente legato a maggiori costi per la manutenzione ordinaria e costi di manutenzione riscaldamento/ACS, in quanto nel consuntivo sono già esposti alcuni ratei della manutenzione ordinaria dei nuovi impianti tecnologici, ovvero pompe di calore e impianto fotovoltaico.

Nel rendiconto sono stati esposti anche lavori con detrazione fiscale deliberati per la sostituzione lampade piano pilotis. L'Amministratore informa inoltre che è in corso un piano di rientro per il saldo delle spese arretrate, mentre è stato recuperato quanto dovuto da Sei Fondo Portafoglio / Castello SGR a seguito di decreto ingiuntivo e successiva azione esecutiva.

Nella situazione patrimoniale sono inoltre riportati € 14.476,60 di maggiori versamenti ricevuti da Sei Fondo Portafoglio / Castello SGR che, nonostante la richiesta di chiarimenti, non ha fornito riscontro in merito.

Viene dato inoltre atto che, a seguito dei solleciti inviati rimasti privi di riscontro, sono state depositate ulteriori due ingiunzioni di pagamento per ratei condominiali non pagati.

Sul tema dei consumi e delle spese di riscaldamento, l'Amministratore precisa di aver ricevuto nei mesi scorsi una comunicazione da Milano Amministrazioni che informava che, alla fine della gestione del Supercondominio, gli stessi avrebbero inviato uno schema sulla falsa riga di quello inviato in allegato ai relativi consuntivi con suddivisione dei costi tra i vari fabbricati sulla base dei consumi rilevati dai contatermie delle sottostazioni e costi di gestione.

Sulla base delle suddette risultanze, l'Amministratore del Condominio 10 dovrà quindi accreditare ai Condomini il consumo indicato nello schema in base ai millesimi di proprietà e addebitarlo sulla base delle letture dei contabilizzatori e della percentuale fissa/variabile stabilita dal Condominio 10.

L'Amministratore ha quindi richiesto più volte indicazione se le quote del riscaldamento sarebbero state richieste ai Condomini direttamente dallo stesso per poi trasmettere gli importi al Supercondominio come in passato o, viceversa, in seguito alla ripartizione fatta dal Condominio 10, le stesse sarebbero state richieste in base ai dati economici ricevuti dal Supercondominio ai Condomini come avviene da alcuni anni, ma senza riscontro.

L'Amministratore solleciterà all'amministrazione del Supercondominio l'indicazione, più volte richiesta, in merito a chi dovrà richiedere i costi dei consumi di riscaldamento sulla base delle letture che il Condominio 10 eseguirà avendo installato valvole e contabilizzatori di calore. Ne discende quindi discussione che anticipa il punto cinque in merito al criterio di ripartizione tra i consumi volontari ed involontari.

La stessa viene poi sospesa e sarà ripresa seguendo l'ordine del giorno.

L'Amministratore risponde quindi a qualche domanda posta dai Condomini e dopo ampia discussione si passa alla votazione e l'Assemblea all'unanimità approva il rendiconto della gestione 2023, così come esposto e ripartito dall'Amministratore.

Punto due:

L'Amministratore illustra il preventivo della gestione 01.01.2024/31.12.2024 di totali € 153.000,00, da richiedersi in quattro rate rispettivamente con scadenza il 15/03/2024 (già richiesta), il 31/07/2024 unitamente al conguaglio 2023, il 30/09/2024 ed il 30/11/2024.

Dopo breve discussione, si passa alla votazione e l'Assemblea all'unanimità approva il preventivo 2024, così come esposto e ripartito dall'Amministratore.

Come consuetudine alla fine della gestione si chiederà rata di acconto della gestione 2025. Tutti favorevoli a riguardo.

Punto tre:

Viene posta in votazione la nomina dell'Avv. Filippo Meucci quale amministratore per la gestione 2024. L'Assemblea all'unanimità conferma quale amministratore per la gestione 2024 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, studiofalaguerratiscali.it, filippo.meucci@hotmail.it, pec: filippo.meucci@milano.pecavvocati.it) che ringrazia, con il medesimo emolumento della gestione precedente (emolumento € 5.000,00, spese amministrative, borsuali, cancelleria e postali a forfait € 3.000,00, assemblea straordinaria € 400,00 oltre costo di noleggio sala; spese personali: costo una tantum invio e raccolta anagrafe condominiale € 20,00 cad., successiva gestione per adempimenti privacy € 5,00 cad., solleciti di pagamento amministrativi € 20,00 cad., situazioni contabili e liberatorie per rogito € 30,00 cad., costo dichiarazione personalizzata per detrazioni fiscali € 20,00 cad., adempimenti fiscali obbligatori sostituito d'imposta € 500,00, redazione ed invio telematico modello 770 € 600,00, 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%).

Punto quattro:

Dopo breve discussione vengono nominati Consiglieri, tutti favorevoli, il Sig. Andrea Plebani (civico 33), la Sig.ra Andreina Capponi (civico 35), il Sig. Roberto Bozzola (civico 37) e la Sig.ra Annamaria Calvi (civico 39). Si ringraziano gli stessi per la disponibilità.

Con riferimento alla nomina del Rappresentante per il Supercondominio, l'Amministratore chiarisce che lo stesso è demandato a partecipare in via esclusiva all'Assemblea ordinaria e a deliberare per l'appunto sull'ordinaria amministrazione. Per quanto riguarda la straordinaria amministrazione tutti i partecipanti al Supercondominio hanno diritto di partecipare ed esprimere in prima persona il proprio voto. Per quanto di competenza del Rappresentante, lo stesso deve esprimere la volontà della maggioranza dei rappresentati e,

quindi, deve chiedere la volontà dei Condomini sugli argomenti in discussione e riportare di conseguenza nella relativa riunione del Supercondominio quella espressa dalla maggioranza.

Fatta questa premessa, anche a chiarimento per alcuni dei presenti della funzione del Rappresentante e della possibilità per ciascuno di partecipare alla riunione del Supercondominio, si passa alla votazione per nominare il Rappresentante del Condominio 10.

Si candida al ruolo il Sig. Andrea Plebani e l'Assemblea all'unanimità con mill. 677,88 nomina lo stesso quale Rappresentante per il Supercondominio.

A mente del Regolamento condominiale, si candida quindi come sostituta del Rappresentante, in caso di sua assenza o impossibilità a partecipare alle riunioni del Supercondominio, la Sig.ra Roberta Giordanetti e l'Assemblea all'unanimità con mill. 677,88 nomina la stessa quale sostituta del Rappresentante.

Punto cinque:

Si riprende la discussione, in parte anticipata durante il punto uno, in merito alla ripartizione dei costi di riscaldamento ed alla percentuale da attribuire per i consumi volontari a lettura e per quelli involontari, manutenzione ordinaria e conduzione degli impianti con relativo criterio.

L'Assemblea, all'unanimità, in merito al criterio da applicare per la manutenzione ordinaria, conduzione e consumi involontari delibera di utilizzare i millesimi di riscaldamento già esistenti ed utilizzati di cui alle relative tabelle millesimali.

Dopo approfondita discussione, l'Assemblea all'unanimità delibera per il primo anno (consuntivo 2023/2024 del Supercondominio come riferimento del periodo di riscaldamento), al fine anche di testare il nuovo impianto di contabilizzazione, di ripartire il 50% dei costi quali consumi volontari di cui alle letture che saranno eseguite e il 50% quali consumi involontari in base ai millesimi di riscaldamento.

Spese di manutenzione ordinaria e conduzione, come sopra stabilito, in base ai millesimi di riscaldamento.

Fatto questo primo anno di valutazione, si rimetterà l'argomento all'ordine del giorno della prossima Assemblea per confermare o stabilire nuove percentuali di divisione tra consumi volontari e involontari.

Si dà mandato all'Amministratore di sollecitare riscontro ed incontro con gli altri Amministratori e l'amministrazione del Supercondominio sul tema della ripartizione e soprattutto della richiesta delle spese di riscaldamento.

Punto sei:

Viene illustrata la situazione del giardino, la relativa vicenda e le richieste oltremodo gravose da parte del Supercondominio per il ripristino, nonché gli scambi intercorsi tra le parti.

Si illustrano i lavori che il Supercondominio richiederebbe per il ripristino del verde per un costo spropositato di circa € 40.000,00 + Iva e quelli che, in seguito a valutazione eseguita con tecnico di fiducia dell'Amministratore, sarebbe sufficiente eseguire per il ripristino dell'area verde ad un costo nettamente inferiore (€ 13.830,00 + Iva, al netto di costi in caso di eventuali interventi sull'impianto di irrigazione).

Oltre al rimpiazzo delle piante e degli alberi rimossi o abbattuti per l'installazione dei ponteggi o comunque da abbattere poiché non in perfette condizioni, il Supercondominio richiederebbe in buona sostanza la revisione completa dell'impianto irriguo nelle aree di cantiere considerando la riparazione/sostituzione del 30%

dell'impianto, la rimozione meccanica dello strato superficiale del terreno (2-3 cm circa) poiché – asseritamente - completamente contaminato da macerie e non più idoneo, la lavorazione in profondità del terreno per eliminare la crosta di compattamento e la fornitura e stesura, sia meccanica che manuale, del nuovo terreno di coltivo, la semina del manto erboso compresa lavorazione meccanica, concimazione, semina e rullatura di costipazione.

Di converso, in seguito ai sopralluoghi e le verifiche eseguiti con tecnici di propria fiducia, considerando anche le fotografie sullo stato del giardino precedente ai lavori, si ritiene sufficiente per il ripristino dell'area, previa la verifica del corretto funzionamento dell'impianto di irrigazione per intervenire qualora necessario sullo stesso, procedere ad ulteriore controllo e verifica dell'area con eventuale eliminazione di residui/materiali ancora presenti (plastiche, calce, elementi ferrosi, ecc.), successivo diserbo chimico con glifosate e movimentazione della terra, fresatura e livellatura con mezzo meccanico (motocoltivatore) e contestuale fornitura e spargimento di terriccio di coltura da miscelare con la terra esistente e nuova seminatura del manto erboso per un area di 8/10 metri dal perimetro dei palazzi o, comunque, in specifiche porzioni di giardino.

Il tutto ovviamente, non appena la stagione sarà favorevole (autunno/inverno), provvedendo alla fornitura delle piante e cespugli da reintegrare e rimonda del secco dove presente.

Dopo articolata discussione, anche considerando le diverse problematiche del giardino precedenti ai lavori straordinari eseguiti e l'effettivo stato dello stesso a differenza delle altre aree a verde di altri fabbricati oggetto di lavori straordinari, e che comunque sono state oggetto di manutenzione ordinaria da parte del giardiniere del Supercondominio, l'Assemblea all'unanimità delibera di essere favorevole ad eseguire i lavori di cui al preventivo raccolto dall'Amministratore di € 13.830 + Iva, al netto di eventuali interventi da eseguire a seguito di collaudo sull'impianto di irrigazione.

Al contrario, i lavori e relativi costi paventati dal Supercondominio sono da tutti ritenuti iniqui ed eccessivamente gravosi, alla luce dell'effettivo stato dell'area verde e dei lavori eseguiti, in particolar modo con riferimento all'asserita contaminazione del terreno e alle connesse lavorazioni.

Si chiederà comunque ulteriore preventivo e si reitererà comunque richiesta ad Engie in merito ad un contributo per eventuali danni all'impianto di irrigazione e per eventuale semina zone su cui era presente l'area di cantiere. Ovviamente, tale tipo d'intervento si porterà all'attenzione del Supercondominio, fermo restando che si ribadirà che la manutenzione ordinaria debba essere regolarmente eseguita anche per il nostro Condominio, così come fatto per altri stabili interessati da lavori straordinari e le cui aree verdi sono in pessimo stato in senso assoluto oltre che paragonate a quelle del Condominio 10.

Alle ore 22.20 la Sig.ra Antonelli lascia delega al Sig. Mangano.

Punto sette:

In seguito alla richiesta ricevuta da alcuni Condomini, sono stati richiesti alcuni preventivi per l'imbiancatura del volume tecnico situato sulle coperture dei palazzi e per il ripristino della scala d'accesso ai posti auto situata tra il civico 33 ed il civico 35. Dopo breve discussione, si passa alla votazione e l'Assemblea all'unanimità è contraria allo stato a procedere con entrambe le lavorazioni.

Punto otto:

In seguito alla richiesta ricevuta da alcuni Condomini, è stato richiesto un primo preventivo volto a dare uniformità agli androni in considerazione dei prossimi lavori di sostituzione degli impianti ascensore, sostituendo i pannelli in legno con pannellature in acciaio inox antivandalo come quelle utilizzate per gli ascensori stessi.

Dopo breve discussione si decide di non procedere al momento e di rimandare l'argomento alla prossima riunione.

Si discuteranno con i Consiglieri e con qualche impresa soluzioni alternative rispetto ai pannelli di acciaio inox antivandalo.

Punto nove:

- Si sostituiranno le pompe della sottostazione termica con nuove ad inverter più performanti e adatte avendo anche installato le valvole termostatiche.

- Si farà sistemare la pavimentazione tra il portone e lo scivolo del civico 33, stuccando e riempiendo le fughe tra le piastrelle.

- Facendo seguito a quanto discusso nella precedente riunione ed alle diverse missive inviate, l'Amministratore richiama i Condomini al rispetto del regolamento condominiale.

In particolare, anche alla luce dei richiami e delle diffide inviate dal Supercondominio, rammenta a coloro che non avessero provveduto, nonostante i solleciti, di posizionare i motori dei condizionatori a terra o comunque al di sotto dell'altezza dei parapetti dei balconi.

Alle ore 23.00, null'altro essendovi da deliberare e nessuno dei presenti chiedendo la parola, l'Assemblea viene sciolta.

Il Presidente
Dott. Andrea Plebani

Il Segretario
Avv. Filippo Meucci