

Condominio 10 Sporting Mirasole - Noverasco di Opera – Milano

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 9/06/2022

Essendo andata deserta in 1a convocazione l'Assemblea del Condominio 10 di Noverasco via Sporting Mirasole, civ. 33-35-37-39 il giorno 8 giugno 2022 alle ore 13:00 presso lo Studio Falaguerra in via S. Martino n°11/D 20122 Milano, oggi 9 giugno alle ore 21:00 presso la sala del Golf Le Rovedine, in via Carlo Marx n° 18 20073 Opera, si riunisce in 2a convocazione l'Assemblea del Condominio 10 per discutere e deliberare del seguente

Ordine del Giorno

- 1) Rendiconto gestione: 1.1.2021 / 31.12.2021 – Approvazione.
- 2) Preventivo gestione: 1.1.2022 / 31.12.2022 – Approvazione.
- 3) Nomina o conferma Amministratore.
- 4) Nomina Consiglieri e Rappresentante Supercondominio.
- 5) Informativa lavori straordinari in corso:
 - Computo metrico finale;
 - Precisazione sulle zanzariere;
 - Impianto termico solare: stato della progettazione, disponibilità materiali (tempi, ritardi), manutenzione, garanzie a salvaguardia Condomini;
 - Verbale incontro Engie - Iter in merito a conflitti tecnici e ricadute economiche a carico Condomini per integrazione fra centrale termica Nord e nuovo impianto Condominio 10;
 - Carente attività del Direttore Lavori;
 - Organizzazione documentazione sul sito: evidenziare quelli superati (da non considerare), stato dei documenti richiesti ai Condomini (ultimo termine di consegna da parte dei Condomini): progetto 110%, lavori trainati.
- 6) Richiesta d'integrazione del contratto sulla base del nuovo cronoprogramma.
Salvaguardia ritardi, integrazione contratto per eventuale richiesta danni, materiali conformi alla legge (ignifughi per esempio), difficoltà reperimento, a chi la responsabilità, assicurazione a favore Condomini: rispetto tempistica 110%, burocrazia documentale completa, esaustiva, nel rispetto della legge 110%.
- 7) Compensi Amministratore per i progetti 110% e Sismabonus.
- 8) Decisioni in merito alle scadenze delle rate relative alle spese straordinarie eccedenti la cessione del credito/sconto in fattura in favore di Engie Servizi s.p.a. ed eventuale accollo spese e relativo credito d'imposta Fondo Castello Sgr (si riallega la relativa ripartizione già trasmessa e pubblicata sul sito a dicembre 2021) – Delibere relative.
- 9) Eventuale installazione valvole termostatiche e contabilizzatori di calore (detrazione fiscale del 50%) Costo stimato € 140,00 + IVA cad.. – Delibere relative.
- 10) Eventuali varie.

Assume l'incarico di Presidente il sig. Plebani che accetta e ringrazia, funge da Segretario il sig. Magnaghi che accetta e ricorda che per una migliore trasparenza e completezza del verbale sarà registrato quanto trattato in Assemblea.

L'Amministratore specifica che il verbale sarà inviato via e-mail e sarà caricato sul sito del Condominio 10.

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

N.	Condomini	Delega	mm.
1	Antonelli Ludovica		17,71
2	Aprile Silvia		18,36

3	Bastia Rosalba	Quaia	14,48
4	Blasi Rosa	Magnaghi	17,59
5	Bongi G. - Garziano G.	Giordanetti	12,69
6	Bozzola R. - Rebolini C.		14,54
7	Bruscoli Beatrice Carolina		14,40
8	Bufano I. - Ruggeri A.	Aldo Bufano	14,44
9	Calabrese V. - Corani M.	Giordanetti	17,05
10	Caldirolì D. - Monti T.		17,30
11	Calvello Ettore	Aprile	17,20
12	Cappelli - Calvi		12,11
13	Capponi A. - Plebani L. - Plebani S.	Andrea Plebani	18,33
14	Cassinelli D. - Magnaghi P.		17,59
15	Cerutti Elena		17,96
16	Conti A. - Conti E.		17,30
17	De Rosa A. - Sartori L.		12,65
18	De Simone Lorenzo		12,65
19	Del Fiore S. - Ingrosso R.	Scicchitani	17,71
20	Di Chiara Camilla Maria	Giordanetti	14,40
21	Forte Michela	Giacomo Forte	6,14
22	Gatti R. - Cimper M.	Giordanetti	12,65
23	Giordanetti Roberta		12,67
24	Lee Byong Chil		14,40
25	Lopes Davide		17,17
26	Lucchesi E. - Mantovani R.	Bozzola	14,27
27	Mazzillo Rossella		6,51
28	Meinero Carlo Alberto		17,71
29	Meinero Federica		17,71
30	Messana Joseph		17,59
31	Midali P. - Scicchitani S.		17,71
32	Negri Stefano		17,92
33	Panara Giuseppe	Magnaghi	10,41

34	Plebani - Ronzan		17,28
35	Quaia Roberto Silvio Valentino		12,69
36	Rampichini Gabriella	Quaia	16,74
37	Ryu Jeong Y. - Suh In Bok		14,40
38	Scotto Domenico	Giordanetti	14,40
39	Simpson Oniel Anthony	Lopes	17,17
40	Zanenga Nigel Marco		17,30
	Totale		609,30

Presenti n. 40 Condomini su 66, rappresentanti mill. 609,30 su 1.000,00

Il **Presidente** esamina i millesimi, il n° dei presenti, le deleghe e l'invio delle convocazioni tramite inserimento manuale nelle caselle di posta, alle ore 21:15 dichiara aperta la seduta.

Magnaghi fa presente che la modalità con la quale vengono consegnate le convocazioni non garantisce la certezza del ricevimento delle stesse anche perché le caselle di posta non permettono di inserire completamente il plico, perché questo resta esposto all'esterno per la metà; un sistema che offre la certezza del ricevimento della convocazione è consegnare in portineria tutte le convocazioni e la lista dei condomini che firmeranno sulla lista nel momento in cui ritireranno il plico.

Il **Presidente** chiede all'Assemblea di votare con quale modalità riceveranno le convocazioni: la maggioranza dell'Assemblea decide per la convocazione messa nelle caselle di posta dei civici.

L'**Amministratore** propone di modificare l'ordine di discussione dei punti presenti nell'Ordine del Giorno con la seguente sequenza anche per non trattenere i rappresentanti di Engie e dello Studio Rollino oltre gli argomenti che sono di loro competenza:

Ordine del Giorno con sequenza modificata

6) Richiesta d'integrazione del contratto sulla base del nuovo cronoprogramma.

Salvaguardia ritardi, integrazione contratto per eventuale richiesta danni, materiali conformi alla legge (ignifughi per esempio), difficoltà reperimento, a chi la responsabilità, assicurazione a favore Condomini: rispetto tempistica 110%, burocrazia documentale completa, esaustiva, nel rispetto della legge 110%.

5) Informativa lavori straordinari in corso:

- Computo metrico finale;
- Precisazione sulle zanzariere;
- Impianto termico solare: stato della progettazione, disponibilità materiali (tempi, ritardi), manutenzione, garanzie a salvaguardia Condomini;
- Verbale incontro Engie - Iter in merito a conflitti tecnici e ricadute economiche a carico Condomini per integrazione fra centrale termica Nord e nuovo impianto Condominio 10;
- Carente attività del Direttore Lavori;
- Organizzazione documentazione sul sito: evidenziare quelli superati (da non considerare), stato dei documenti richiesti ai Condomini (ultimo termine di consegna da parte dei Condomini): progetto 110%, lavori trainati.

8) Decisioni in merito alle scadenze delle rate relative alle spese straordinarie eccedenti la cessione del credito/sconto in fattura in favore di Engie Servizi s.p.a. ed eventuale accollo spese e relativo credito d'imposta Fondo Castello Sgr (si riallega la relativa ripartizione già trasmessa e pubblicata sul sito a dicembre 2021) – Delibere relative.

- 9) Eventuale installazione valvole termostatiche e contabilizzatori di calore (detrazione fiscale del 50%). Costo stimato € 140,00 + IVA cad.. – Delibere relative.
- 7) Compensi Amministratore per i progetti 110% e Sismabonus.
- 1) Rendiconto gestione: 1.1.2021 / 31.12.2021 – Approvazione.
- 2) Preventivo gestione: 1.1.2022 / 31.12.2022 – Approvazione.
- 3) Nomina o conferma Amministratore.
- 4) Nomina Consiglieri e Rappresentante Supercondominio.
- 10) Eventuali varie.

ARGOMENTO INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO E INFORMATIVA SUI LAVORI

L'Amministratore parte con la voce n° 6 e n° 5 dell'Ordine del Giorno "richiesta integrazione del contratto" e "informativa lavori straordinari in corso.

L'Assemblea accetta.

L'Amministratore cede la parola all'Assemblea.

Magnaghi chiede di intervenire con una premessa: le osservazioni che sto per presentare all'Assemblea sono frutto di un gruppo di lavoro composto da alcuni condomini e ne sono il portavoce. *Prima di tutto affermiamo che il progetto 110% deve proseguire senza interruzioni.*

Oggi l'Assemblea ha l'ultima opportunità di intervenire sulle voci del contratto stipulato con ENGIE: cito come esempio alcuni punti:

- Il cronoprogramma è cambiato
- Vi sono nuovi condomini e il riparto preventivo degli oneri deve essere rivisto
- La comunicazione verso di noi non è perfetta,
- Non si ricevono più i verbali del D.L.
- Non conosciamo le motivazioni dei ritardi, salvo dopo 3 mesi parlarne in Assemblea
- L'aver dato la delega in bianco all'Amministratore per la realizzazione di un progetto nuovo, straordinario, complesso e senza esperienza
- Avere ricevuto un contratto firmato Studio Falaguerra-Meucci senza la presenza degli allegati citati nello stesso

Il gruppo di lavoro su citato vuole proporre all'Assemblea che l'Amministratore condivida i punti da migliorare del contratto e incontrare ENGIE al fine di completare il contratto con gli allegati e che le clausole che questa sera verranno discusse siano riportate con trasparenza e senza che si possano interpretare; in un documento dello Studio Falaguerra-Meucci si dichiara che verranno richieste le penali per i ritardi, ma se tale richiesta non è integrata nel contratto, si dovrà procedere per vie legali con tempi e costi non valutabili.

Ma ENGIE sarà disposta ad inserire nel contratto le penali?

E la ripartizione degli oneri del Fondo Castello?

Viene portata come esempio il tema delle zanzariere che è trattato da un altro Condominio dello Sporting in una forma chiara e non interpretabile (in sintesi: **saranno rimosse, catalogate, stoccate in apposito magazzino, installate alla fine dei lavori, nessun costo sarà a carico del condomino; le zanzariere che non potranno più essere adattate, a seguito dei lavori, verranno sostituite ex-novo senza alcun costo aggiuntivo a carico del condomino**)).

In **Assemblea** si apre il dibattito sulla esperienza dei condomini del civico 35, per i quali le zanzariere, le tende e i condizionatori sono "stoccate" sul ponteggio (alcuni condomini evidenziano un problema di sicurezza per chi vi lavora), alcuni li tengono in casa, altri li depositano in cantina; i condomini del civico 35 dicono che era stata concordata un'area dove stoccare e proteggere il materiale rimosso, ma non attuata.

Un condomino chiede se, quanto riportato per le zanzariere, sia stato condiviso con i condomini e con ENGIE e l'impresa che esegue i lavori prima del contratto o successivamente alla sua sottoscrizione.

Si evidenzia anche che, con riferimento al materiale depositato al piloty del civico 33, lo stesso ha uno spessore maggiore di quello previsto nel capitolato (il doppio).

L'applicazione del materiale per il cappotto con spessore doppio inciderà sulla luminosità dei locali?

ENGIE è libera di modificare in autonomia il materiale rispetto a quanto previsto dal capitolato?

L'Amministratore dice che non avviene così.

Il **Presidente** interviene e dice che la sostituzione del materiale deve avvenire attraverso la valutazione di un termotecnico che si assume la responsabilità di asseverare la sostituzione del materiale garantendone le caratteristiche.

Schmid ricorda che nell'Assemblea del 2/12/2021 ENGIE, su specifica domanda, affermava che per il materiale non vi era alcun problema.

Si chiede all'Amministratore se il contratto, dallo stesso sottoscritto, prevedeva il cambio del materiale in corso d'opera.

L'**Amministratore** chiarisce che nel contratto è prevista la possibilità di apportare delle varianti garantendo le stesse caratteristiche.

Mangano del civico 35 evidenzia che con il cambio del materiale cambia il prezzo e ciò riporta alla rivisitazione del contratto e del computo metrico nel rispetto della tabella dei prezzi (listino DEI) perché deve essere asseverato. Fa notare che la lana di roccia è incombustibile, mentre il materiale in sostituzione (EPS) è di categoria F infiammabile.

L'**Amministratore** risponde che il tasso di infiammabilità è dato dal pacchetto del materiale che compone il cappotto e che ENGIE sarà in grado di spiegare che il pacchetto è di classe B.

Mangano ribadisce che il nuovo materiale (EPS) bruciando emette gas tossico mentre la lana di roccia non brucia.

Schmid ricorda che la realizzazione del cappotto (materiale compreso) era stato approvato in Assemblea; se si accetta il capitolato, poi si deve ottenere il materiale deciso; si ricorda che su specifica domanda, ovvero se il materiale era già a disposizione dell'impresa, ENGIE lo aveva confermato in data 2/12/2021 (Assemblea), nonostante gli fosse fatto presente che già dal mercato si avevano notizie sulla carenza di reperibilità del materiale. La difficoltà di reperimento del materiale lo si era già riscontrato con i ponteggi.

Un condomino chiede se verrà ripetuta la sanificazione dei ponteggi e l'**Amministratore** lo conferma.

L'**Amministratore** ricorda che anche il materiale in sostituzione deve essere asseverato.

Viene chiesto all'Amministratore, essendo il Condominio 10 il committente, chi ha autorizzato il cambiamento del materiale.

L'**Amministratore** risponde che a seguito della relazione del D.L., è stata fatta una riunione con i Consiglieri e con i tecnici ed è stata approvata la variante.

Si chiede all'Amministratore se è stata resa pubblica l'approvazione della variante.

L'**Amministratore** risponde che è stata resa pubblica la relazione.

Si chiede se c'è stata una delibera che autorizzava il cambio del materiale.

L'**Amministratore** risponde che i Consiglieri e l'amministrazione si sono presi la responsabilità della variazione del materiale.

Nasce una discussione fra i condomini se tutto ciò rientra nella possibile rivisitazione del contratto (con sostituzione del materiale EPS) e se ENGIE sarà disponibile ad accettare le modifiche.

Viene chiesto se il depositare sul ponteggio le zanzariere, le tende e i condizionatori è stato approvato dal Responsabile Sicurezza. Dal 20 febbraio c.a. non si hanno verbali del Direttore Lavori-Responsabile Sicurezza.

L'**Amministratore** dice che il D.L. emette verbali ogni settimana, ma non sono stati resi disponibili sul sito.

Magnaghi chiede all'Amministratore di organizzare il sito del Condominio 10, oggi caotico, al fine di riconoscere la documentazione valida da quella superata e di mettere a disposizione tutta la documentazione inerente il progetto 110% (vedi anche tutti i verbali del D.L.)

L'**Amministratore** si dichiara disponibile a riorganizzare il sito del Condominio 10 al fine di una più facile ricerca della documentazione.

Zanenga evidenzia all'Amministratore che sono mesi che i condomini chiedono una migliore trasparenza sullo stato del progetto 110% e sulla relativa documentazione.

Schmid dice che è stata data fiducia all'Amministratore, ma ci troviamo con modifiche al progetto 110% iniziale che alterano anche lo stato degli appartamenti, vedi per esempio lo spessore aumentato del cappotto che limiterà la luminosità dei locali.

Un condomino interviene sottolineando che i Consiglieri e l'Amministratore non possono modificare in autonomia anche parte del progetto senza che l'Assemblea approvi le modifiche.

Schmid propone all'Assemblea di predisporre una lista degli aspetti da modificare e da proporre a ENGIE.

Magnaghi chiede all'Amministratore se è d'accordo e se si impegna a portare a ENGIE tutti gli argomenti che devono essere chiariti e modificati al fine che le norme del contratto siano univoche e non interpretabili.

Il **Presidente** dice che all'esame da sottoporre a ENGIE sono i seguenti capitoli: contratto, cronoprogramma, materiali, assicurazioni.

L'**Amministratore** conferma la propria disponibilità a farsi promotore verso ENGIE per intervenire sugli argomenti che saranno individuati.

Si chiede all'Amministratore se, prima di rendere definitivi i cambiamenti richiesti a ENGIE, questi saranno messi a disposizione dell'Assemblea per deliberarli.

L'**Amministratore** condivide la richiesta.

Si chiede all'Amministratore se i rappresentanti di ENGIE hanno la facoltà di decidere; l'**Amministratore** dice che lo verificheremo quando saranno ammessi all'Assemblea e comunque il responsabile è il capo area di ENGIE.

ARGOMENTO INCONTRO CON ENGIE E LO STUDIO ROLLINO

Si uniscono all'Assemblea i sig.ri: **Vittori** responsabile commerciale di ENGIE; **Lombardo** responsabile di cantiere di ENGIE; **Rollino** dello Studio Rollino.

Il **Presidente** informa i nuovi entrati che vi sono alcuni argomenti dei quali si vorrebbe un confronto sulla loro possibile revisione: il primo è il contratto che sembra blindato e resterebbe per tutto il tempo della realizzazione del progetto; riscontriamo però che sono apportate modifiche in corso d'opera. L'Assemblea vorrebbe capire se è possibile modificare il contratto con riferimento ai materiali e al cronoprogramma. I Condomini non hanno visibilità anche delle variazioni economiche che derivano dalle varianti in corso d'opera. E' possibile apportare aggiunte, modifiche al contratto per tutelare i condomini?

Schmid sottolinea che devono essere tutelati i condomini dato che il contratto è stato sottoscritto con leggerezza e di fronte alle gravi inadempienze vogliamo sapere se è possibile apportare modifiche al contratto anche con riferimento ai materiali e alle modalità realizzative.

Vittori ENGIE prende la parola: il contratto prevede le varianti perché i materiali in questo momento non sono facilmente reperibili ed è stato necessario provvedere al loro cambiamento; si è dovuto ripensare alla modalità realizzativa del cappotto perché si è scoperto con le verifiche che non era possibile realizzare l'insufflaggio perché in alcune parti c'era del materiale all'interno delle pareti (ciò accade spesso negli interventi); il materiale era disponibile alcuni mesi fa mentre oggi non lo è più.

Schmid interviene ricordando che già nell'Assemblea del 2/12/2021 era stato fatto notare ad ENGIE che i materiali, i prezzi e i tempi di approvvigionamento avrebbero subito delle modifiche e di fronte a queste osservazioni, su precisa richiesta, ENGIE aveva ribadito che tutto era già fissato e a disposizione. Non si può affermare oggi che ci vogliono 9 mesi per ottenere i materiali. Se a dicembre 2021 fosse stato ordinato il materiale oggi avremmo il materiale da contratto, invece verrà realizzato un obbrobrio sulle facciate e con ritardo. ENGIE deve ammettere serenamente che il contratto va puntualizzato, perché se qualche cosa va storto gli unici che avranno problemi saranno i condomini e ciò avverrà fra 8 anni con l'intervento dell'Agenzia delle Entrate.

L'**Assemblea** ribadisce che con l'aumento dello spessore del cappotto (da 8 a 18 cm) si avranno locali meno luminosi.

Vittori ENGIE conferma che sia la impossibilità di fare insufflaggio che la sostituzione dei materiali sono compatibili con il contratto. Era previsto che su tutto il perimetro fosse fatto l'insufflaggio, ma non potendolo fare non è possibile posare la lana di roccia.

Schmid evidenzia che siamo venuti a conoscenza che le logge non saranno oggetto di intervento perché lo spessore del nuovo materiale impedirebbe l'apertura dei serramenti. Il contratto che l'Amministratore su delega ha firmato può essere rivisto? Vogliamo mettere le penali, vogliamo avere delle certezze, vogliamo avere un capitolato preciso.

Vittori ENGIE ribadisce che durante l'esecuzione dei lavori può essere necessario effettuare delle varianti sul progetto.

Magnaghi chiede quale è l'ultimo verbale del D.L. con il quale sono state decise le varianti, dato che nessun condomino è al corrente e l'ultimo verbale a noi disponibile (presente sul sito del Condominio 10) risale al 16 febbraio c.a..

L'**Amministratore** interviene dicendo che se vogliamo i verbali questi saranno messi sul sito.

ENGIE ribadisce che è stato rilasciato di recente un documento con le modifiche dei materiali.

Magnaghi ricorda che fino ad oggi, per modifiche apportate, i condomini non sono stati informati per assenza di comunicazione e oggi si viene a sapere che l'Amministratore con i Consiglieri hanno approvato i cambiamenti non avendone titolo; le modifiche al progetto devono essere portate in Assemblea perché sia informata, comprenda le motivazioni dei cambiamenti e li deliberi.

Zanenga ricorda che i cambiamenti apportati sono rilevanti per cui i condomini devono essere informati per l'approvazione.

Schmid chiede ai rappresentanti di ENGIE se hanno il potere di modificare il contratto al fine di concludere in maniera soddisfacente per i condomini, perché se siete in buona fede nulla osta ad apportare le modifiche. Riprende il concetto che con il nuovo materiale per il cappotto che duplica lo spessore, si avrà una riduzione della luminosità nei locali.

Il **Presidente** chiede se è stata ordinata la lana di roccia.

Si apre la discussione sul materiale e la disponibilità dello stesso; viene ribadito che sul contratto è prevista la lana di roccia e non l'EPS.

Schmid fa una considerazione: il Condominio 10 spende circa 150.000euro/anno per il riscaldamento; ci è stato detto che con il progetto 110% si risparmierà circa il 30-40% dei costi (ma senza metterlo per iscritto); *mi chiedo chi investe 5 milioni di euro per risparmiare 60.000euro/anno?*

L'insufflaggio parziale ci permetterebbe di avvalerci del progetto 110% con il salto delle due categorie.

ENGIE ribadisce che con l'insufflaggio parziale non si ha il salto delle due categorie.

Il **Presidente** chiede ai rappresentanti di ENGIE se è possibile incontrare le funzioni preposte di ENGIE e rivedere il contratto nei punti in discussione senza interrompere il progetto.

ENGIE risponde che il contratto non norma gli aspetti tecnici; il contratto già prevede le varianti. Se voi dite che siete preoccupati per i tempi di esecuzione e volete inserire le penali (ENGIE non le ha mai inserite nei suoi contratti) ENGIE è disponibile a farlo per la dilatazione dei tempi rispetto al cronoprogramma. ENGIE ribadisce che ha eseguito lavori che non erano compresi, come bonificare l'amianto.

Magnaghi informa ENGIE che i condomini non sono al corrente se è stata incaricata una impresa specializzata ad esaminare e bonificare l'amianto e non si conosce come questo verrà eliminato; è posto sulla porta del civico 35 un cartello che dice "chiudere le finestre dal 6 giugno" ma non si dice quando finirà la bonifica.

L'**Amministratore** ribadisce che deve esserci più chiarezza nelle comunicazioni.

Magnaghi ricorda come è mal gestito il cantiere: deposito materiali, parcheggio automezzi non negli spazi previsti, porte del deposito lasciate aperte con difficoltà alla viabilità.

Vittori ENGIE si dispiace del tempo di ritardo accumulato.

Schmid ribadisce che il ritardo non è un grosso problema purché si rimanga nei tempi previsti dal 110%, ma il problema è che il progetto iniziale è stato approvato, mentre oggi ci troviamo un altro progetto e non approvato: è questo il problema da risolvere.

L'**Amministratore** sottolinea che è meglio finire il progetto entro il 2023 perché già nel 2024 l'aliquota non sarà più 110% ma verrà ridotta.

Il **Presidente** chiede a ENGIE di aggiornare il contratto.

ARGOMENTO IL MATERIALE

Il **Presidente** chiede perché non c'è il marchio CAM sul materiale depositato al piloty del civico 33.

Rollino dello Studio Rollino ribadisce che non è necessario perché è riportato sulla fattura e sulla bolla di consegna e pertanto per lui è certificato CAM.

Il **Presidente** risponde che non è sufficiente che la verifica della certificazione sia fatta dalla fattura, dalla scheda prodotto, dalla bolla di consegna, perché il marchio CAM deve essere apposto sul materiale stesso.

La discussione continua fra Rollino e il Presidente in merito alla certezza che il materiale è e deve essere certificato con il marchio CAM e sul ruolo del Direttore Lavori e la responsabilità della corretta certificazione del materiale e quindi la sua accettazione in cantiere.

Mangano civico 35 interviene per informare che la lana di roccia è incombustibile, mentre l'EPS è infiammabile e con la combustione genera vapori tossici per cui non è accettabile un materiale che genera gas tossico.

Rollino dello Studio Rollino dice che non si deve considerare solo le caratteristiche del singolo materiale, ma l'insieme del cappotto.

Mangano civico 35 ribadisce, essendo del ramo, che la lana di roccia si trova sul mercato in diversi spessori e in quantità: perché non la utilizziamo?

Rollino dello Studio Rollino e ENGIE rispondono che la lana di roccia non si trova in quantità estese e che i maggiori produttori hanno già impegnata la produzione del 2023.

Si ricorda a ENGIE e Rollino che nell'Assemblea del 2/12/2021 su specifica domanda avevano risposto che per il Condominio 10 non c'era alcun problema sui materiali.

Il dibattito continua senza modificare le posizioni di Rollino ENGIE e l'Assemblea la quale ribadisce che è contrariata per l'uso del materiale EPS e se sarà applicata la lana di roccia ai civici 33-37-39 dovrà essere utilizzata anche per il civico 35.

Mangano a nome dei condomini del civ. 35 ribadisce che se sarà applicata la lana di roccia ai civici 33-37-39 dovrà essere utilizzata anche per il civico 35.

L'**Amministratore** dice a ENGIE che le tempistiche dei lavori esposti nei civici è stato un abbaglio.

ARGOMENTO CRONOPROGRAMMA

Il **Presidente** introduce l'argomento dicendo se ENGIE lo ha redatto in modalità ottimistica o pessimistica e si chiedono informazioni. ENGIE pensa di modificarlo in corso d'opera?

ENGIE conferma che non vorrebbe rifare un'altra assemblea.

Schmid chiede di aggiornare le locandine con i tempi di lavorazione.

ENGIE conferma la tempistica del nuovo cronoprogramma. Nei primi mesi del 2023 dovrebbe arrivare parte del ponteggio per operare sui civici 37-39 e terminare a luglio 2023.

ENGIE metterà a disposizione una versione del cronoprogramma che possa essere stampata e più facilmente leggibile.

Magnaghi chiede a ENGIE se crede di rispettare i tempi del cronoprogramma per l'installazione delle impalcature con lo stesso numero di persone che hanno operato per il civico 35; se così fosse il nuovo cronoprogramma dovrà essere rivisto.

Mangano a nome dei condomini del civico 35 ribadisce che se per gli altri civici sarà utilizzata la lana di roccia dovrà essere utilizzata anche per il civico 35.

Magnaghi chiede a ENGIE e all'Amministratore se è stato svolto l'incontro con ITER, come già richiesto nel verbale dell'Assemblea del 2/12/2021; ITER incontrata ieri (8/6/2022) ha chiesto che le venga anticipato il progetto prima dell'incontro al fine di prepararsi. Si chiede all'Amministratore di organizzare l'incontro nel breve per verificare se vi sono dei conflitti di flusso, processo, nuovi costi dati dalla interazione fra la nostra sottocentrale "ibrida" e la Centrale Nord. Si chiede che sia redatto un verbale dell'incontro firmato dalle parti e messo a disposizione dei condomini.

L'**Amministratore** dice che ha cercato di organizzare l'incontro, ma ITER non era disponibile. Per quanto riguarda eventuali lavori sulla Centrale Nord che richiedono al Condominio 10 di partecipare pro quota, ulteriori crediti saranno disponibili.

ENGIE dice che chiederà a KPMG un chiarimento in merito ad eventuali interventi sulla Centrale Nord e se il Condominio 10 potrà disporre di crediti da cedere per coprire le proprie quote di partecipazione.

ARGOMENTO ZANZARIERE E SERRAMENTI

Il **Presidente** chiede un chiarimento sulle zanzariere.

ENGIE conferma che sono tutte a carico del progetto 110%.

L'**Assemblea** ribadisce che al momento sono staccate sul ponteggio e il D.L. dice che non vi sono problemi di sicurezza. Si evidenzia a ENGIE che oltre che sporcarsi (anche i condizionatori) sono esposti al deterioramento perché non protetti.

ENGIE conferma che nessun onere sarà a carico dei condomini e comunque verrà descritto meglio nell'incontro di aggiornamento del contratto.

Mangano a nome dei condomini del civico 35 ricorda che a loro era stato detto che le zanzariere, le tende e i condizionatori sarebbero stati smontati, catalogati, riposti in un'area dedicata e protetti, ma ciò non è avvenuto.

L'**Amministratore** interviene sollecitando la salvaguardia dei beni dei condomini.

Schmid chiede a **ENGIE** se le finestre e le tapparelle rientrano nel 110%.

ENGIE conferma che se i serramenti sono sostituiti sono comprese anche le tapparelle nel 110%, se si sostituiscono solo le tapparelle queste non rientrano nel 110%.

Rollino Studio Rollino, con riferimento alla domanda relativa all'utilizzo di altro serramentista rispetto a quello proposto da **ENGIE**, conferma che fornirà i dati tecnici da rispettare e successivamente assevererà sulla base della scheda tecnica del serramento. Il condomino che si rivolge al serramentista di sua fiducia deve trovare un commercialista/un CAF che gli rilascia il visto di conformità, ma questi soggetti non fanno sconto in fattura. Si ribadisce che se si sostituiscono solo le finestre si accede al 110%, se si sostituiscono solo le tapparelle si accede al 50% ma solo se il beneficiario è una persona fisica.

L'**Amministratore** conferma che si deve produrre la scheda catastale aggiornata per i lavori trainati.

Magnaghi evidenzia che il serramentista interviene quando il cappotto è stato completato ed è tolta l'impalcatura; nel nuovo cronoprogramma non è contemplato il serramentista e il rispetto della fine lavori cadrebbe sui civici 37-39.

ENGIE chiarisce che nel cronoprogramma non è contemplato il lavoro del serramentista e lo stesso deve concludere i lavori entro la data di fine lavori evidenziato sul cronoprogramma.

Magnaghi chiede a **ENGIE** e all'**Amministratore** di verificare i tempi di lavoro del serramentista rispetto alla fine lavori del cronoprogramma.

L'**Assemblea** chiede se è possibile avere la parte interna del serramento con più scelte di colori.

L'**Amministratore** conferma che la documentazione, che i condomini devono produrre per i lavori trainati, deve essere consegnata entro fine luglio.

Bozzola chiede se quando si tolgono le zanzariere sono tolte anche le guide.

Rollino Studio Rollino conferma che anche le guide saranno tolte.

Bozzola chiede all'**Amministratore** che venga rispettato il regolamento che prevede che nulla sia posto sopra la luce della ringhiera del balcone.

Si apre il dibattito su come far rispettare il regolamento.

Un **condomino** chiede se è possibile annegare la canalina oggi posta sui balconi per creare il punto luce può essere annegata nel cappotto.

Rollino Studio Rollino dice che nell'esecuzione dei lavori la canalina viene tolta e poi rimessa.

Bozzola spiega che sul suo balcone non è possibile per la profondità dello stesso posizionare il condizionatore sotto la linea del balcone.

L'**Assemblea** chiede all'**Amministratore** se è risolto il problema della cessione del credito del Fondo Castello.

L'**Amministratore** risponde che è stato richiesto a KPMG un parere in merito e si è cercato di contattare il Fondo, ma senza esito. Vi sono due possibilità: la prima prevede che se il Fondo non può cedere crediti, deve versare l'importo di spettanza; il secondo prevede l'accollo della quota del Fondo. Si attendono notizie dal Fondo e poi si deciderà.

L'**Amministratore** chiede a **ENGIE** quali sono le scadenze del SAL per i versamenti.

ENGIE conferma che a ottobre è previsto il 30%, a marzo-aprile il 60% e a fine lavori la restante parte.

L'**Amministratore** conferma che i serramenti del vano scala passano dal 50% al 110%.

ENGIE conferma che gli oneri non si modificano anche con i lavori di bonifica dell'amianto.

L'**Assemblea** fa notare a **ENGIE** che il costo dell'EPS è di molto inferiore alla lana di roccia.

L'**Amministratore** dice che i costi a carico del Condominio fanno riferimento solo alle opere al 50%.

ENGIE conferma che alcune voci di costo saranno ridotte e altre aumentate, ma il saldo non cambia.

ARGOMENTO: COLONNINE PER LA RICARICA ELETTRICA DELLE AUTO.

ENGIE risponde a specifica domanda: la ricarica elettrica efficiente delle auto richiederebbe il rifacimento dell'impianto elettrico perché è necessaria una potenza che potrebbe eccedere la capacità dell'impianto

attuale con aumento dei costi con misure antincendio adeguate. Oltre al problema della contabilizzazione del consumo per lo specifico utilizzatore. Ad oggi non ha visto alcun impianto presso condomini; mentre diverse installazioni in case unifamigliari.

ARGOMENTO: TERMOVALVOLE.

ENGIE dice che rientrano nel 110% con cronotermostato per la misurazione del consumo. Per le superfici che sono riscaldate con le serpentine a pavimento si esegue un intervento non invasivo (rimozione di una piastrella) per intercettare la serpentina e misurare l'energia assorbita. Invece di mettere un ripartitore si installa un contatore che misura la quantità di liquido e la differenza di temperatura. L'attuale deroga (dovuta per costi eccessivi rispetto alla rilevanza economica dell'intervento di misurazione ottenuta anni fa) per il Condominio 10 cessa con l'intervento del 110%.

Il **Presidente** chiede all'Assemblea di votare per l'installazione delle termovalvole sapendo che rientrano nel 110% e che l'intervento per intercettare la serpentina richiede la rimozione di una piastrella. Si verificherà come è stato realizzato lo stesso intervento non invasivo presso altro Condominio dello Sporting.

L'**Assemblea** vota all'unanimità per la installazione delle termovalvole purché l'intervento edile per intercettare la serpentina non richieda opere murarie significative: nessun astenuto.

ARGOMENTO INCONTRO PER RIVEDERE IL CONTRATTO E EPS

Il **Presidente** chiede a ENGIE quando ci possiamo trovare per apportare le modifiche al contratto. L'**Amministratore** con il Condominio redigeranno un elenco degli argomenti oggetto delle modifiche da apportare e propone che la data sia determinata dopo 15 gg dalla consegna ad ENGIE della lista degli argomenti e comunque che l'incontro avvenga entro luglio.

Il **Presidente** richiama ancora la mancanza del marchio CAM sul materiale EPS.

Rollino dello Studio Rollino dice che si impegna a verificare domani (venerdì 10 giugno) il materiale e l'obbligo di apporre il marchio sul materiale stesso. Qualora dovesse risultare obbligatorio che il materiale abbia apposto il marchio CAM significa che il D.L. si è sbagliato.

Si conferma che l'incontro con ENGIE avverrà dopo 15 gg che l'Amministratore avrà fatto pervenire a ENGIE la lista degli argomenti da rendere "non interpretabili" e le eventuali aggiunte (per esempio le penali) al contratto.

Rollino dello Studio Rollino dice che le cose che ci siamo detti sono di buon senso per cui non vede problemi nel considerarli.

Rollino dello Studio Rollino, sulla richiesta di partecipare come uditori alla riunione settimanale di cantiere (mercoledì in fine mattinata) non lo ritiene possibile.

Mangano in rappresentanza del civico 35 chiede che qualora il materiale EPS già utilizzato non risultasse certificato CAM venga sostituito.

L'**Amministratore** conferma che i condomini saranno subito informati se il materiale EPS è certificato CAM.

Si salutano i rappresentanti di ENGIE e Rollino dello Studio Rollino ringraziandoli per la disponibilità.

ARGOMENTO CONSUNTIVO 2021

L'**Amministratore** chiede se l'Assemblea vuole rimandare gli argomenti ancora non trattati vista l'ora raggiunta.

Magnaghi chiede di rivedere alcune voci del consuntivo 2021 quali i sottoconti 10145 e 10120 "manutenzione straordinaria" in quanto è prassi contabile che i costi per interventi presso le singole unità immobiliari che prevedono la contribuzione dei condomini, gli stessi sono quelli del civico di riferimento mentre su consuntivo questi costi sono spalmati erroneamente su tutti i condomini del Condominio. Per due voci di costo "assemblea straordinaria del 14/9/2021" e "assemblea straordinaria del 2/12/2021" del sottoconto 10120, la dicitura della spesa non è completa in quanto manca il fornitore, ovvero l'amministrazione. Si fa notare che il costo della sala per l'Assemblea del 2/12/2021 è pari a 603,90 euro ovvero il doppio del costo della stessa sala utilizzata in date precedenti e con il costo di 507,52 euro per "assemblea straordinaria" riferita alla stessa data non sono da addebitare al Condominio dato che l'Assemblea è stata richiesta dai condomini per l'acclarata carenza di informazioni e comunicazioni da parte dell'Amministratore in merito al progetto 110%. Sono contestati i costi della voce "fornitura e installazione casellario postale" pari a 4.425,30 euro per civico

per l'eccessivo costo; si chiede anche chi ha autorizzato la relativa e complessiva spesa pari a 17.701,20 euro.

L'**Amministratore** conferma che il consuntivo sarà modificato come richiesto.

ARGOMENTO ASCENSORI

Si chiedono notizie all'Amministratore.

L'**Amministratore** relaziona che non è facile trovare imprese; ad oggi è in contatto con 2 imprese che possono acquisire il credito. Con il sismabonus ci si occuperà anche dell'autorimessa e degli ascensori.

L'**Amministratore**, su specifica domanda, conferma che come data ultima entro la quale terminare i lavori relativi al sismabonus e beneficiare del 110% è il 31/12/2023. L'Amministratore indirà una Assemblea straordinaria per il sismabonus.

ARGOMENTO COMPENSO 2%

Magnaghi chiede all'Amministratore di ridurre il compenso del 2% a 1,5% sul costo totale del progetto 110% per la non soddisfacente gestione del contratto con n° 2 Assemblee 2/12/2021 e 9/6/2022 dedicate agli approfondimenti e chiarimenti arrivando oggi alla modifica di voci del contratto e per la scarsa comunicazione sempre riferita al progetto 110%; oltre a ciò gli altri amministratori dei condomini dello Sporting hanno applicato per il loro compenso relativo al progetto 110% e sismabonus l'1,5% dell'ammontare complessivo dei lavori.

L'**Amministratore** non accetta di ridurre il suo compenso all'1,5%, ma potrebbe valutare per il sismabonus di non applicare alcuna commissione a suo favore.

Il **Presidente** ritiene che la valutazione dell'Amministratore debba essere estesa a tutto l'operato e non solo al progetto 110%, mentre va bene contestare la scarsa comunicazione.

ARGOMENTO VOTAZIONE AMMINISTRATORE, CONSIGLIERI E RAPPRESENTANTE SUPERCONDOMINIO

Il **Presidente** chiede all'Assemblea di votare la conferma dell'Amministratore (*Votazione Amministratore Punto 3*).

Si chiede anche di votare sulle altre voci restanti fra queste la nomina dei Consiglieri.

Il **Presidente** chiede chi è a favore; il Presidente chiede chi non è a favore.

Votazione Amministratore (Punto 3)

Contrari: Magnaghi, Zanenga, Caldiroli, Aprile e relative deleghe per mill. 115,75

Favorevoli: i restanti condomini e relative deleghe per mill. 493,55

Astenuti: nessuno

L'Amministratore non ottiene i millesimi per essere nominato e rimane in proroga con millesimi 493,55 (millesimi 501 necessari).

Il **Presidente** a seguito della votazione si riserva di verificare le deleghe date a Magnaghi.

Il **Presidente** chiede di rivotare e non accetta che i condomini che hanno dato le deleghe non siano presenti a questa votazione.

Si apre una accesa discussione sull'esito della votazione.

Il **Presidente** animatamente dice che chi ha votato per la non conferma dell'Amministratore si prende la responsabilità della decisione anche se riconosce che è un diritto la scelta di come votare.

Magnaghi, dopo aver chiesto ripetutamente la parola al Presidente, il quale ripetutamente non gliela concede, ottiene la parola e per calmare le infervorate discussioni fra i condomini ricorda che l'anno scorso alla stessa data l'Amministratore non è stato nominato e di conseguenza ha operato per l'anno 2021 sempre in proroga, ma nonostante ciò ha gestito l'amministrazione ordinaria e straordinaria come il progetto 110%; oggi il Condominio 10 è nella situazione del 2021 ma allora nessuno si era preoccupato.

L'**Amministratore** dice che, anche se è in proroga, proseguirà la gestione; si riserva comunque di fare le opportune valutazioni, ma il progetto 110% prosegue. Dice che in proroga non decade alcun progetto in essere che prosegue fino al prossimo anno anche se verrà fatta una Assemblea per nominare un altro amministratore. Se l'Assemblea sarà d'accordo, anche con l'amministratore in proroga, si può approvare il progetto sismabonus e gli ascensori dando fiducia all'amministratore. E' avvenuto anche l'anno scorso (2021). La difficoltà per il sismabonus e gli ascensori è trovare le imprese che hanno la possibilità di acquisire il credito.

Il **Presidente** richiede a chi ha votato contro la conferma dell'Amministratore se vuole cambiare il proprio voto. **Lopes** conferma di essere dimissionario.

Bozzola dice che si dimette; il Consigliere del civico 33 si è già dimesso, Quaia, Giordanetti manifestano la volontà di dimettersi.

L'**Amministratore** sollecita i condomini dei civici senza Consigliere di sostituirli.

L'**Amministratore** chiede di votare il consuntivo della gestione 1.01.2021/31.12.2021 (*Votazione consuntivo 2021 - Punto 1*): è approvato all'unanimità.

L'**Amministratore** conferma che le rettifiche richieste da Magnaghi al consuntivo 2021 saranno apportate nel prossimo consuntivo.

L'**Amministratore** chiede di votare il preventivo della gestione 1.01.2022/31.12.2022 (*Votazione preventivo 2022 - Punto 4*): è approvato all'unanimità.

L'**Amministratore** chiede di nominare il Rappresentante Supercondominio (*Votazione Rappresentante Supercondominio Punto 4*): la Giordanetti non è confermata (voti contro: Magnaghi, Caldiroli, Zanenga, Conti e relative deleghe per mill. 97,49 – Voti a favore i restanti condomini e relative deleghe per mill. 511,81).

Il **Presidente**, non essendo altro da discutere, scioglie l'Assemblea.

Alle ore 1.25, null'altro essendoci da deliberare e nessuno chiedendo la parola l'Assemblea è sciolta.

IL PRESIDENTE
Andrea Plebani

IL SEGRETARIO
Paolo Magnaghi