

CONDOMINIO 10

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA del 7 maggio 2019

Seconda convocazione

Oggi 7 maggio 2019 alle ore 20,00 presso l'Oratorio di San Benedetto, in via S.Benedetto in Noverasco – Opera, si è tenuta, in seconda convocazione, l'Assemblea ordinaria del Condominio 10 dello Sporting Mirasole. Si dà atto in questa sede che la prima convocazione del giorno 6 maggio c.a. alle ore 13,00 presso lo Studio Falaguerra in via San Martino 11/D è andata deserta. L'Assemblea è stata convocata mediante convocazione inviata a tutti i condomini in data 12-16 aprile 2019. L'Assemblea è stata indetta per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1) Rendiconto gestione 1.1.2018 / 31.12.2018 – approvazione.
- 2) Preventivo gestione: 1.1.2019 / 31.12.2019 – approvazione.
- 3) Informativa su recupero morosi e decreti ingiuntivi che andremo ad emettere a seguito delibera Assemblea.
- 4) Informativa relativamente ai lavori di impermeabilizzazione lastrici n. 35-37-39 e lavori sottostanti agli appartamenti interessati dalle infiltrazioni.
- 5) Eventuali varie. Informativa su come devono essere conferiti i rifiuti ingombranti. Eventuale installazione prese e caricatori ai singoli posti auto per ricarica "auto ibride".

Sono presenti di persona o per delega i seguenti condomini:

1) Antonelli	p.d. Mangano	mill.	17,710
2) Giordanetti			12,670
3) Di Reda	p.d. Giordanetti		12,650
4) Scotto	p.d. Giordanetti		14,400
5) Colombo	p.d. Giordanetti		12,650
6) Cassinelli-Magnaghi			17,590
7) Calvi			12,110
8) Bruscoli	p.d. Calvi		14,400
9) Galimberti	p.d. Bozzola		14,420
10) Callegari	p.d. Bozzola		18,050
11) Di Chiara	p.d. Quaia		14,400
12) Calvello	p.d. Calvello Giorgio		17,200
13) Quaia			12,690
14) Bufano	p.d. Quaia		14,440
15) Bastia	p.d. Quaia		14,480
16) Conti			17,300
17) Corani			17,050
18) Bongi			12,690
19) Sartori-de Rosa			13,650
20) Bozzola			14,540
21) Plebani-Ronzan			17,280
22) Weiszflog			14,490
23) Messina			17,590
24) Aprile	p.d. Bozzola		17,740
25) Mantovani			14,270
26) Plebani-Capponi			18,330



27) Meinero F.	p.d. Plebani Stefano	17,710
28) Meinero C.A.	p.d. Plebani Stefano	17,710
29) Colli-Oliva	p.d. Plebani Stefano	12,880
30) Del Fiore	p.d. Plebani Stefano	17,710
31) Midali-Scicchitani	p.d. Plebani Stefano	17,710

Risultano presenti 31 condomini su 61 per millesimi 477,51 sul totale di 1000.

Viene nominato presidente il sig. Paolo Magnaghi che accetta; viene richiesto come Segretario il sig. Marco Corani che accetta.

Il Presidente, preso atto della presenza in proprio e per delega dei condomini e dei millesimi rappresentati, dichiara l'Assemblea regolarmente costituita. Si può procedere con la discussione dei punti dell'Ordine del Giorno.

Il Presidente invita l'Amministratore ing. Meucci a introdurre il primo punto.

In merito al punto 1 dell'ordine del giorno l'amministratore Meucci premette che il rendiconto 2018 è stato ereditato dall'amministratore precedente, Rag. Donato; le voci e i dati rispecchiano i numeri comunicati dal rag. Donato e sono stati riportati nel presente rendiconto come sono stati ricevuti. Qualsiasi discrepanza o variazione che verrà presentata dai condomini sarà presa in considerazione per le opportune verifiche e sarà di conseguenza rettificato il consuntivo.

Il Sig. Plebani Andrea contesta la serie di interventi da parte di Eurotermo in merito agli addebiti personali. Ritiene che non ci sia corrispondenza tra le fatture e gli interventi effettivamente effettuati nel suo appartamento. L'ing. Meucci ribatte dicendo che sono fatture ricevute da Donato e che non sono verificate nell'esattezza. Plebani chiede di poter verificarle al fine di recuperare queste spese nelle sedi dovute. L'Amministratore dà la sua disponibilità a verificare gli addebiti.

Ore 20.31 entra il Sig. Caldiroli-Monti

Ore 20.34 entra il Sig. Olante

Prosegue la discussione del rendiconto e si chiede all'Amministratore che i fornitori facciano riferimento al listino del Comune di Milano anno 2018 o ad altri listini quale quello della Camera di Commercio applicando allo stesso gli opportuni sconti.

Il sig. Bozzola evidenzia che la ditta S.N.T. di Scaramuzzo è intervenuta 2 volte per eseguire lo stesso tipo di lavoro nel suo appartamento addebitandone per entrambe le situazioni i costi. Ritiene che il secondo intervento dovesse essere gratuito dato che il primo non aveva risolto il problema.

Alcuni condomini, Plebani Andrea, Calvi Bruscoli e Calvello sono in possesso di un rogito che afferma che le spese pregresse sono a carico del Fondo, ma al momento sono impossibilitati ad esibire una liberatoria che lo possa attestare. L'Amministratore Meucci ribadisce che il Fondo non ha pagato le spese pregresse; si impegna a supportare i proprietari al fine di risolvere la questione con il rag. Donato e con il Fondo, fermo restando che allo stato attuale lui non è autorizzato a richiedere il pagamento delle spese pregresse al Fondo.

La Sig.ra Conti ribadisce che non si trova con i propri conteggi delle spese condominiali e chiede all'ing. Meucci di potersi incontrare per effettuare le verifiche necessarie a chiarire la posizione debitoria.

L'ing. Meucci a tal proposito chiede a chi non si dovesse trovare con i propri conteggi di fornire la documentazione dei versamenti effettuati per poter effettuare la quadratura dei conti.

Il Sig. Magnaghi ritiene eccessiva e non giustificata la spesa di 240€ per le 6 targhette appese nelle bacheche dei civici che riportano i dati dell'attuale Amministratore.

Si chiede che i sacchi di sale per neve non utilizzati, accatastati nell'autorimessa, siano stivati nel magazzino di pertinenza dell'impresa delle pulizie.

Si evidenzia che nel "conto R – rettifica rendiconto 2017" e nella "Situazione Patrimoniale" del rendiconto del 2018 è riportato erroneamente l'importo di 43.353,62€ invece di 46.288,83€ come contabilizzato dall'Amministrazione del Supercondominio in relazione all'accredito da plusvalenza ENI spettante al Condominio 10.

Il sig. Magnaghi richiede la correzione della voce CONTO S "addebiti/accrediti singoli" stornando l'importo di 2.237,04€ riconosciuto alla Sig.ra Aprile con delibera dell'assemblea del 14/06/18 avendo alla fine acclarato il rag. Donato (email inviata a Meucci e Magnaghi in data 21/01/2019) che l'importo di 4.976,45€ in precedenza erroneamente da Donato qualificato come "credito a favore dello Studio Monti" dal quale si bonificava la quota in questione della sig.ra Aprile, in realtà sono "differenze gestioni precedenti" ovvero sono crediti a favore dei condomini ai quali ritornare in quota millesimale e di conseguenza non utilizzabili da Donato per bonificare i costi delle spese legali del decreto ingiuntivo attivato dallo Studio Monti nei confronti della sig.ra Aprile .

L'Amministratore informerà la sig.ra Aprile che si vedrà addebitato nelle rate 2019 l'importo stornato e dovrà procedere in autonomia a contattare lo Studio Monti al fine di far valere le proprie ragioni.

Si chiede all'Assemblea di deliberare la correzione della delibera del 14/06/18 con lo storno dell'importo di 2.237,04€ impropriamente riconosciuto da Donato alla Sig.ra Aprile e di consolidare l'importo di 4.976,45€ "differenze gestioni precedenti" da accreditare per quote millesimali ai condomini. L'Assemblea approva con la seguente votazione:

CONTRARI NESSUNO

ASTENUTI MESSANA, BOZZOLA E RELATIVE DELEGHE

FAVOREVOLI TUTTI I RESTANTI PRESENTI E RELATIVE DELEGHE

Si richiede all'Amministratore di verificare lo stato dei pagamenti a carico del Fondo in merito ai lavori di rifacimento del lastrico solare civico 33 e che Donato, più volte sollecitato, non ha voluto dare corso.

Si richiede, dopo opportuna verifica di quanto riportato da Donato, di ripartire per millesimi ai condomini i seguenti importi:

- 4.976,45€ "differenze gestioni precedenti";
- CONTO R rettifica rendiconto 2017 – Plusvalenza ENI, da ripartire l'importo di 46.353,62€ invece che 43.353,62€ come indicato da Donato;
- SPESE MILANO AMMINISTRAZIONI per assistenza nella transazione Plusvalenza Eni da considerare l'importo 5.397,04€ invece che 8.095,62€ come indicato da Donato.

Il sig. Magnaghi chiede all'Amministratore di verificare e di relazionare in merito alla situazione contabile relativa alle seguenti voci:

- Addebito della parcella di 500€ dell'avv.to Bordini per sollecito pagamento arretrati al Supercondominio,
- Eventuale addebito di costi sostenuti da Carbotermo per mancate letture da effettuare presso la sottocentrale Condominio 10 impedito da Donato,
- Addebito della installazione del contacalorie e successiva installazione di filtri alla sottocentrale del Condominio 10 che Donato ha sempre contestato all'Amministrazione del Supercondominio,
- Altri eventuali voci di debito non a nostra conoscenza ancora in sospeso sia verso fornitori che verso il Supercondominio.



Su richiesta del Sig. Magnaghi l'Ing. Meucci conferma che l'importo anticipato dal Rag. Donato (a memoria circa 12.000,00€) per l'avvio dei lavori relativi al lastrico solare del civico 35, non è ancora stato reintegrato nel conto corrente del condominio 10, ma lo sarà a breve.

Si richiede a Roberta Giordanetti di richiedere a Milano Amministrazioni la relazione finale relativa agli interventi messi in atto per la ricerca della perdita di acqua nella zona Nord, le considerazioni finali, l'onere complessivo degli interventi, a chi sarà imputato l'onere dei lavori nel caso in cui non dovesse essere individuata la perdita ne venisse riconosciuta quale eccezionalità la dimensione della stessa perdita e di conseguenza la constatazione del non dover procedere.

Si chiede di approvare il RENDICONTO 2018.

L'esito della votazione è la seguente:

CONTRARI NESSUNO

ASTENUTI NESSUNO

FAVOREVOLI TUTTI I PRESENTI E RELATIVE DELEGHE

Il rendiconto 2018 viene approvato salvo le rettifiche che sono state discusse e quelle che saranno di seguito verificate (come evidenziato nel verbale). L'Amministratore comunica che le rettifiche saranno apportate nel consuntivo 2019.

Si dà inizio alla discussione del PREVENTIVO 2019.

Si richiede di separare, diversamente da come esposti, i compensi dell'Amministratore, essendo la contabilizzazione per competenza, la quota relativa al mese di dicembre 2018 dovrebbe essere presente nel consuntivo 2018 mentre l'importo del compenso annuale e relativo all'esercizio 2019 viene riportato nel preventivo.

Si sottolinea che saranno richiesti sempre 3 preventivi per lavori di spesa superiore a 5.000€.

Si specifica che nella voce MANUTENZIONE ORDINARIA, oltre a sostituzione lampade e neon con tartarughe che nel consuntivo 2018 cubava 1.150,67€, sono compresi l'aggiunta dei corrimano e altri lavori di manutenzione che dovranno essere definiti necessari e autorizzati.

Anche con riferimento a "conti L, M, N e O manutenzioni-riparazioni non ripetitive" dei singoli civici, sono evidenziate per ogni civico 3.000€ di spese preventivate e non ancora definite, contro il consuntivo 2018 che non ha superato per ogni singolo civico 888€ (salvo il civico 33).

Si passa alla votazione del PREVENTIVO 2019 con il seguente esito:

CONTRARI NESSUNO

ASTENUTI NESSUNO

FAVOREVOLI TUTTI I PRESENTI E RELATIVE DELEGHE

Il preventivo 2019 viene approvato salvo le rettifiche che sono state discusse.

Relativamente al punto 3 dell'ordine del giorno, "informativa su recupero morosi e decreti ingiuntivi, l'Amministratore informa che ha già provveduto ad attivare alcuni decreti ingiuntivi, fra i quali non è presente al momento il Fondo.

L'Amministratore comunica che la prima rata sarà emessa il 15 maggio e comprenderà oltre la rata 2019 anche il saldo del 2018.

Il 30 maggio, trascorsi 15 giorni dalla scadenza della rata, l'Amministratore farà una verifica dei pagamenti ricevuti con successiva messa in mora-decreto ingiuntivo per chi risulterà essere moroso per un importo uguale o superiore a 2.000€.

Si richiede all'Amministratore che nella documentazione prodotta, relativamente sia al consuntivo che al preventivo, con particolare con riferimento a "riparto consuntivo quadro 1, 2 e 3", "riparto preventivo quadro 1, 2 e 3" e "le rate di spesa", i dati siano esposti e totalizzati per civico e infine per totale generale.

La sig.ra Conti lascia l'assemblea alle ore 22.54

Il sig. Bonghi lascia l'assemblea alle ore 23.10

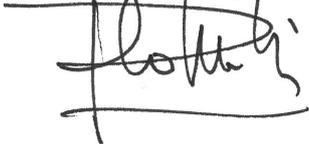
Con riferimento all'ultimo punto all'ordine del giorno, "eventuali varie, ricarica auto ibride", il sig. Plebani Stefano farà avere all'Amministratore i riferimenti dell'impresa che potrebbe proporre una soluzione a livello individuale con interessanti soluzioni economiche.

Per la spesa relativa al "conto A – spese generali del consuntivo con descrizione "rimozione materiali vari da portare in discarica" pari a 740€" i convenuti richiedono che sia riportato sul verbale, a beneficio di tutti i condomini, che **il Comune di Opera offre un servizio gratuito per lo smaltimento in discarica dei materiali ingombranti. Vi si accede telefonando al n. 800353412**

Il Presidente, non chiedendo la parola nessun altro degli intervenuti, dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 23.15.

Il Presidente

Paolo Magnaghi



Il Segretario

Marco Corani



