

Condominio 10 Sporting Mirasole

Sporting Mirasole 35 – Opera (MI)

Verbale ASSEMBLEA STRAORDINARIA 5/02/2019

Oggi, 5 febbraio 2019, alle ore 20.30 presso il “centro civico Noverasco”, via Fermi 2 - si è tenuta in seconda convocazione l'Assemblea straordinaria del Condominio sopra indicato civico 35. Si dà atto in questa sede che la prima convocazione, fissata per le ore 13.00 del giorno 4/02/2019 presso lo Studio Falaguerra-Meucci – Via San Martino n.11/D, Milano – è andata deserta. La riunione è stata indetta dall'Amministratore mediante avviso raccomandato inviato a tutti i partecipanti al condominio civico 35 in data 28/01/2019.

La stessa è stata indetta per discutere e deliberare in merito al seguente:

Ordine del giorno:

- 1) Rifacimento lastrico solare (tabella allegata, preventivi a disposizione).
Scelta dell'impresa come da tabella allegata.
Costo stimato € 33.000,00 oltre IVA. Oltre Direzione Lavori e Coordinatore della Sicurezza 8% oltre oneri di legge ed amministratore 2% oltre oneri di legge. Concordare scadenze delle rate da richiedere. – Delibere relative.
 - 2) Apertura conto corrente destinato allo specifico lavoro.
 - 3) Lavori di ripristino locali sottostanti danneggiati (a consuntivo). Costo stimato € 10.000,00 oltre IVA 10%.
 - 4) Eventuali varie.
- N.B. Sui lavori è possibile avere il recupero fiscale del 50%.

Sono presenti alla riunione di persona o per delega:

Nominativo	Mill.mi	Pres.	Delega
Antonelli Ludovica (35/B-8 Pr, B/B-73 Pr)	17,71	X	Negri
Callegari Giulio (35/B-703 Pr, B/B-68 Pr)	18,05	X	Bozzola
Capecelatro Gaudioso di Morrone E. - Viglione M. (35/B-3 Pr)	17,17	X	Scicchitani
Capponi A. - Plebani L. - Plebani S. (35/B-5 Pr, B/B-89 Pr, B/B-90 Pr)	18,33	X	
Card Idea International LLC (35/B-701 Pr)	1,07		
Del Fiore S. - Ingrosso R. (35/B-4 Pr, B/B-92 Pr)	17,71	X	S. Plebani
Faroni Romina (35/B-12 Pr, B/B-69 Pr)	17,98	X	Serafino
Malyshka Tatsiana (35/B-704 Pr)	17,17		
Meinero Carlo Alberto (35/B-9 Pr, B/B-71 Pr)	17,71	X	Bozzola
Meinero Federica (35/B-7 Pr, B/B-74 Pr)	17,71	X	S. Plebani
Midali P. - Scicchitani S. (35/B-6 Pr, B/B-94 Pr)	17,71	X	
Migliaccio Gabriella (35/B-16 Pr, B/B-34 Pr)	17,88	X	Serafino
Negri Stefano (35/B-14 Pr, B/B-58 Pr)	17,92	X	
Panara Giuseppe (35/B-705 Pr, B/B-75 Pr)	0,54	X	Bozzola

SP

Sei Fondo Portafogli/Castello SGR (35/B-1Pr, 35/B-11 Pr)	34,51		
Serafino C. - Serafino F. (35/B-15 Pr, B/B-33 Pr)	17,88	X	
Su Yu - Shen Jie (35/B-2 Pr)	17,71		

Sono quindi presenti n. 13 Condomini (su 17 totali) rappresentanti in proprio o per delega millesimi 214,30 su 284,76. Viene chiamato a presiedere la riunione il Ing. Stefano Plebani, che accetta, e funge da segretario l'Avv. Filippo Meucci. Il Presidente, verificato il numero dei presenti e dei millesimi rappresentati, dichiara l'Assemblea validamente costituita e atta a deliberare su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno, anche alla luce della regolarità delle convocazioni e delle deleghe che si allegano al presente verbale.

Prima di cominciare la discussione si verbalizza che, come da raccomandata inviata agli stessi i Sigg.ri Panara e Malyska dovranno contattare l'Amministratore per sistemare la questione relativa ai propri millesimi. La precedente proprietà ha infatti frazionato il proprio appartamento per poi alienarlo ai due condomini, di cui sopra, senza la necessaria ripartizione dei millesimi. Ne deriva che tutti i millesimi siano stati imputati alla Sig.ra Malyska, mentre al Sig. Panara sono stati assegnati solo quelli del posto auto. In assenza di contatto prima del rendiconto l'Amministratore, in via provvisoria, suddividerà al 50%. In estrema ratio si incaricherà un tecnico, per calcolare i rispettivi millesimi, con addebito dei costi alle due proprietà.

Punto Uno

In merito al punto uno informa come indicato nella precedente assemblea di aver contattato anche l'impresa Styledil, che ha già eseguito un lavoro analogo al civico 33. La stessa nonostante i solleciti ha presentato un preventivo solo per il civico 37/39 (risultando nettamente meno competitiva rispetto alle altre ditte consultate). Le imprese che hanno presentato i preventivi sono l'Impresa Scaroni Marco (già consultata e già affidataria del lavoro commissionato dal precedente amministratore Rag. Donato, senza alcuna delibera e quindi sospeso dall'Ing. Meucci), l'Impresa Edomond Ton e l'Impresa Rovael Group S.r.l.

Si precisa che l'impresa che si aggiudicherà il lavoro dovrà rilasciare polizza decennale postuma per il rimpiazzo delle opere e conseguenti danni a terzi provocati dalla cattiva esecuzione dei lavori. Si precisa anche che tutte le imprese prima di formulare le rispettive offerte hanno eseguito sopralluoghi prima al civico 33 e poi sui lastrici interessati dai lavori in discussione, cosicché le loro offerte fossero equivalenti ed equiparabili. Nello specifico, il lavoro prevede, oltre all'allestimento del cantiere ed al nolo di piattaforma aerea/gru per trasporto materiali sul lastrico solare, la rimozione guaina, rifacimento del massetto, la rimozione con recupero delle scossaline, formazione d'intonaco completo di rasatura sui muri verticali al posto della scossalina per la regolazione dei muri stessi per posa della nuova guaina, fornitura e posa di impermeabilizzazione in doppio strato e rimontaggio della lattoneria di coronamento smontata con sigillatura e fissaggio adeguati alla prestazione futura.

Il sig. Plebani consegna all'amministratore la lettera a firma di diversi condomini del civico 35 perlopiù occupanti u.i. con interni dispari i quali sollevano e richiedono un intervento per risolvere il problema di acqua calda nei bagni attigui alle cucine. L'Amministratore viene informato della problematica e che in passato un tecnico l'aveva imputata alla chiusura delle tubature in seguito all'eliminazione del bagno all'ottavo piano. Con i lavori oggetto della discussione si dovrà studiare ed adottare una soluzione idonea per risolvere il problema. In merito al Coordinatore della Sicurezza in sede di contratto d'appalto che l'impresa aggiudicataria del lavoro potrà concedere al massimo un livello di subappalto così che tale figura non sia obbligatoria risparmiando il 3% del relativo onere. A tutela del Condominio, invece, si ritiene necessaria la figura del D.L. Il Sig. Plebani informa che per un lavoro analogo presso il civico 25 è stato assegnato

SP

l'incarico al Geom. Piccinini che lo sta eseguendo con soddisfazione dei condomini. Chiede quindi all'Amministratore se tale professionista sia un tecnico noto allo Studio e se possa essere chiamato a svolgere l'incarico di D.L. L'Amministratore avalla tale proposta, avendo già in passato lavorato con il Geom. Piccinini riconosciuto nell'ambiente, quale esperto in impermeabilizzazioni. Dopo approfondita ed esauriente discussione, viene posta in votazione a quale impresa affidare i lavori (che si ricorda hanno carattere di urgenza stanti le ingenti e prolungate infiltrazioni derivanti dal lastrico solare nel sottostante appartamento del Sig. Serafino).

L'Assemblea delibera all'unanimità di:

- a) incaricare l'Impresa Scaroni come da offerta di € 33.030,00 oltre oneri di legge. L'Assemblea chiede di cominciare i lavori il prima possibile compatibilmente anche alle condizioni climatiche ideali per questo tipo di lavoro. Gli ascensori potranno essere utilizzati solo dagli operai ma non anche per il trasporto dei materiali.
- b) dare mandato all'Amministratore affinché risolva il problema di acqua calda nei bagni di servizio vicino alla cucina degli interni dispari come da lettera consegnata e sopra verbalizzato.
- c) risparmiare il costo del Coordinatore della Sicurezza per le ragioni sopra esposte e discusse
- d) nominare quale D.L. il Geom. Piccinini, con emolumento pari al 4% massimo 5% dei lavori oltre oneri di legge.
- e) Confermare l'emolumento straordinario pari al 2% del punto a) più oneri di legge per l'Amministratore.
- f) procedere all'apertura della pratica del recupero fiscale del 50%.
- g) Suddividere gli importi dei lavori in n. 6 rate di pari importo mensili di cui la prima con scadenza l 28.02.19. L'importo sarà suddiviso in base ai millesimi di proprietà degli appartamenti/magazzino con esclusione dei posti auto.
- h) Richiedere la polizza postuma decennale la cui consegna dovrà avvenire prima del saldo lavori dell'impresa.
- i) di restituire al condominio gli acconti che il Rag. Donato ha versato all'Impresa Scaroni, per il noto lavoro.

Punto due:

L'Assemblea unanime delibera di aprire un conto corrente destinato ai lavori straordinari dal quale richiedere i MAV e versare le relative rate.

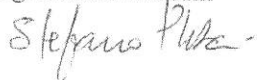
Punto tre:

Premesso che si chiederanno almeno tre preventivi puntuali il costo per i ripristini dei danni nell'u.i. Serafino sono stimati in € 10.000,00. L'Assemblea unanime delibera la loro esecuzione e anche per questi lavori si farà la pratica di recupero fiscale al 50%.

Alle ore 22.30, null'altro essendoci da deliberare e nessuno dei presenti chiedendo la parola l'Assemblea viene sciolta.

Il Presidente

Ing. Stefano Plebani



Il segretario

Avv. Filippo Meucci

