

Condominio di 10 Sporting Mirasole

Sporting Mirasole 37/39 – Opera (MI)

Verbale ASSEMBLEA STRAORDINARIA 6/02/2019

Oggi, 6 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 37/39. Si dà atto in questa sede che la prima convocazione, fissata per le ore 13.00 del giorno 5/02/2019 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 € 58.000,00 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
Bastia Rosalba (37-39/D-720 Pr, B/B-67 Pr)	14,48	X	Quaia
Bongi G. - Garziano G. (37-39/C-711 Pr, B/B-56 Pr)	12,69	X	
Bozzola R. - Rebolini C. (37-39/C-32 Pr, B/B-63 Pr)	14,54	X	
Bruscoli Beatrice Carolina (37-39/D-1 Pr)	14,40		
Bufano I. - Ruggeri A. (37-39/D-9 Pr)	14,44		
Cappelli-Calvi (37-39/D-2 Pr)	12,11		
Colombo Amelia (37-39/C-707 Pr, B/B-48 Pr)	12,65	X	Giordanetti
Costantino Roberto (37-39/D-7 Pr)	14,40		
De Rosa A. – Sartori L. (37-39/D-6 Pr, B/B-45 Pr)	12,65	X	
Di Chiara Camilla Maria (37-39/C-710 Pr, B/B-51 Pr)	14,40	X	Bozzola
Di Reda Davide Pietro (37-39/C-19 Pr, B/B-40 Pr)	12,65	X	
Galli G.-Oliva V. (37-39/D-16 Pr)	12,88		
Galimberti Viviana Enrica Marina (37-39/C-30 Pr, B/B-59 Pr)	14,42	X	Giordanetti

Giordanetti Roberta (37-39/C-29 Pr, B/B-60 Pr)	12,67	X	
Italiano Simone (37-39/D-4 Pr)	12,65		
Jeon Tae Yeol (37-39/C-18 Pr)	14,40		
Lee Byong Chil (37-39/D-3 Pr)	14,40		
Lucchesi E. - Mantovani R. (37-39/C-704 Pr, B/B-55 Pr)	14,27	X	Bozzola
Micelli Francesco (37-39/C-21 Pr, B/B-44 Pr)	12,65	X	
Olante G. - Vitulo R. (37-39/D-14 Pr, B/B-61 Pr)	12,75	X	
Quaia Roberto Silvio Valentino (37-39/D-12 Pr, B/B-57 Pr)	12,69	X	
Rebollini A.-Rebollini G. (37-39/D-15 Pr)	14,63		
Ryu Jeong Y. - Suh In Bok (37-39/D-5 Pr, B/B-46 Pr)	14,40	X	Olante
Scotto Domenico (37-39/C-708 Pr, B/B-37 Pr)	14,40	X	Giordanetti
Sei Fondo Portafoglio/Castello SGR (37-39/C-17 Pr, 37-39/D-10 Pr, 37-39/C-20 Pr, 37-39/C-31 Pr, 37-39/C-703 Pr, 37-39/C-706 Pr, 37-39/C-709 Pr, 37-39/C-713 Pr, 37-39/D-8 Pr, 37-39/D-10 Pr)	88,76		
T. Tos Ing Antic SNC di M. Scaramuzzino & C. (37-39/D-701 Pr)	0,31		
Weiszflug Rutger Adriano Riccardo (37-39/D-13 Pr, B/B-62 Pr)	14,49	X	Bozzola

Sono quindi presenti n. 16 Condomini (su 27 totali) rappresentanti in proprio o per delega millesimi 216,80 su 430,18. Viene chiamato a presiedere la riunione la Sig.ra Roberta Giordanetti, 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.

Inizia la trattazione del 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 che, come da tabulazione inviata, è risultato 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. La Sig.ra Di Reda presenta e consegna offerta da lei richiesta all'impresa Sforazzini S.r.l. La stessa ha presentato un preventivo di € 52.055,00 più bassa rispetto alle altre, ma si rileva che non ha quotato la voce "formazione d'intonaco completo di rasatura sui muri verticali al posto della scossalina per la regolazione dei muri stessi per posa della nuova guaina".

Siccome la ditta ha avuto un tempo esiguo per formulare l'offerta, le si chiederà di integrarla così da assegnare i lavori al miglior offerente a fronte della nomina di un Direttore Lavori che vigila attentamente sulla esecuzione dei lavori.

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 mal esecuzione dei lavori. Si precisa anche che tutte le imprese prima di formulare le rispettive offerte hanno eseguito sopralluoghi sia nei fabbricati che

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.

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, bastando il piano della sicurezza interna, risparmiando il 3% del relativo onere. A tutela del Condominio, invece, si ritiene necessaria la figura del D.L. Come per l'altro numero civico si propone quale D.L. il Geom. Piccinini che sta svolgendo un simile incarico al lotto 5, noto esperto in impermeabilizzazioni. Dopo approfondita ed esauriente discussione sul tipo di lavoro e sulla sua durata prevista in 45/60 giorni, viene posta in votazione a quale impresa affidarli (che si ricorda hanno carattere di urgenza stanti le ingenti e prolungate infiltrazioni derivanti dal lastrico solare nel sottostante appartamento del Sig. Bozzola). L'Assemblea a maggioranza, contraria Colombo per mil 12,65, delibera di eseguire i lavori affidandoli alla migliore offerente fra l'Impresa Scaroni e l'Impresa Sforazzini, previa integrazione dell'offerta di quest'ultima e comparazione secondo le modalità di cui sopra. 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. Per quanto riguarda il Coordinatore della Sicurezza si delibera di procedere come sopra discusso risparmiando il relativo costo, mentre per il D.L. l'Assemblea delibera di dare incarico al Geom. Piccinini, con emolumento pari al 4% massimo 5% dei lavori oltre oneri di legge. Viene altresì deliberato l'emolumento del 2% più oneri di legge per l'Amministratore. Si procederà per eseguire la pratica del recupero fiscale del 50%. Gli importi dei lavori saranno richiesti in n. 6 rate di pari importo mensili di cui la prima con scadenza i primi di marzo 2019. L'importo sarà suddiviso in base ai millesimi di proprietà degli appartamenti/magazzino con esclusione dei posti auto. La polizza postuma decennale sarà richiesta e dovrà essere consegnata prima del saldo lavori dell'impresa. Per quanto riguarda gli acconti che il Rag. Donato ha versato all'Impresa Scaroni, per il noto lavoro, gli stessi saranno restituiti e poi riaccreditati all'intero condominio, poiché i fondi sono stati attinti dal conto corrente dell'intero Condominio.

Punto due:

L'Assemblea delibera all'unanimità 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 il ripristino dei danni nell'u.i. Bozzola, l'Assemblea unanime delibera la loro esecuzione e anche per questi lavori si farà la pratica di recupero fiscale al 50%.

Alle ore 22.00, null'altro essendoci da deliberare e nessuno dei presenti chiedendo la parola l'Assemblea viene sciolta.

Il Presidente
Sig.ra Roberta Giordanetti

Il segretario
Avv. Filippo Meucci