

ALLEGATO 9

VERBALE ASSEMBLEA COND. EXCELSIOR D.D. 29/12/2015

Amministrazione Condominio "RESIDENZA EXCELSIOR"

Via Cima Tosa
38086 Madonna di Campiglio

Verbale di assemblea deserta - Il giorno 28 dicembre 2015, ad ore 8,00, presso l'ufficio dell'agenzia Tecnocasa in via Cima Tosa a M. di Campiglio, è risultata deserta l'assemblea ordinaria in prima convocazione del condominio Residenza Excelsior, non essendo presente alcun condomino e pertanto la riunione viene rinviata alla seconda convocazione.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA

del giorno 29 dicembre 2015

Il giorno 29 dicembre 2015, ad ore 20.45, si è riunita in seconda convocazione, presso l'agenzia Tecnocasa al piano rialzato dello stabile in Madonna di Campiglio, l'assemblea Ordinaria del Condominio "Residenza EXCELSIOR". Sono presenti o rappresentati per delega i Signori Condomini:

Patti Ezio e Vincenzo		m.mi	38,11
La Torre srl	delega Lo Prejato	m.mi	33,28
Bertinelli Romano e Silvia		m.mi	22,46
Demarchi – Griggio	delega Deiure	m.mi	22,07
Smeraldo snc di Presti	delega Patti	m.mi	22,35
Spinello	delega Lo Prejato	m.mi	22,09
Battaglia Lini	delega Lo Prejato	m.mi	28,31
Deiure Giuseppe		m.mi	45,64
Imm.re Il Cardo srl	delega Deiure	m.mi	28,76
Giacometti Michela		m.mi	32,95
Imm.re Belvedere – Maistri	delega Deiure	m.mi	23,37
Robert Ferrari	delega Patti	m.mi	61,08

per un totale di n. 12 condomini presenti di persona o per delega su 31 condomini formanti il condominio e 380,47 millesimi di proprietà, sufficienti per deliberare solo sugli argomenti ordinari posti all'ordine del giorno.

L'assemblea nomina Presidente il Signor dott. Giuseppe Deiure, funge da Segretario il Signor Raffaele Piazzola.

Il Presidente, verificato che tutti i condomini sono stati regolarmente convocati in assemblea con lettera raccomandata del 30.11.2015, dichiara l'assemblea validamente costituita ed apre la discussione sugli argomenti all'ordine del giorno:

1) Esame consuntivo spese esercizio 01.11.2014 – 31.10.2015 e relativo riparto.

Viene data lettura delle partite di spesa che compongono il rendiconto consuntivo per l'esercizio 01.11.2014 – 31.10.2015, che ammonta complessivamente a € 86.966,53, di cui € 13.614,00 per spese straordinarie e € 10.358,00 per spese personali ad unità relative ad interessi di mora per mancati versamenti delle spese condominiali e per l'intervento di verniciatura dei passamani in legno dei poggioli. Al netto di tali interventi straordinari e delle spese private, il consuntivo è rimasto al di sotto dell'importo preventivato ad inizio esercizio, pari a € 78.000,00.

L'assemblea rileva l'ingente ammontare del passivo a chiusura dell'esercizio, superiore a € 87.700, dovuto per la maggior parte a protratte situazioni di morosità in particolare dei condomini Roma srl, Riva, Francesca srl, Cherubini, Finabro srl, Cozzio / Roma srl. Si ribadisce nuovamente di non voler tollerare oltre tali situazioni di morosità; considerato che nei confronti delle società Finabro srl e Roma srl si è già proceduto con richiesta di decreto ingiuntivo

Amministrazione Condominio "RESIDENZA EXCELSIOR"

Via Cima Tosa
38086 Madonna di Campiglio

e avvio della procedura di esecuzione immobiliare, all'unanimità si conviene che nei confronti di dette società venga presentata anche istanza di fallimento. Rispetto agli altri condomini in arretrato con le spese condominiali si dovrà procedere senza indugio con la richiesta di decreto ingiuntivo per il recupero del credito condominiale.

Sono richiesti alcuni chiarimenti in merito ad alcune partite di spesa, ottenuti i quali l'assemblea all'unanimità approva il consuntivo di spesa per l'esercizio 2014/15, unitamente al relativo criterio di riparto tra i condomini.

2) Esame preventivo spesa esercizio 01.11.2015 – 31.10.2016 e relativo riparto.

All'unanimità l'assemblea, verificate le varie partite di spesa che compongono il preventivo per l'esercizio 2015/2016 ammontante a €75.000,00, approva lo stesso nella somma proposta, unitamente al relativo riparto tra i condomini, nonché alle date di scadenza delle rate in acconto, l'una immediata e l'altra al 31.05.2016, solicitando la massima puntualità nei versamenti.

3) Nomina dell'amministratore per l'esercizio 2015/16.

L'assemblea, all'unanimità, conferma amministratore per l'esercizio in corso il geom. Raffaele Piazzola, con il compenso esperto in preventivo; l'interessato ringrazia ed accetta l'incarico.

4) Infiltrazioni d'acqua a piano interrato: esecuzione interventi minimi di messa in sicurezza;

Visto il ridotto numero di presenti, l'assemblea, pur consapevole della rilevanza della problematica, anche alla luce dei costi non indifferenti per effettuare un intervento di risanamento e bonifica, all'unanimità, delibera di rimandare ogni decisione definitiva su tale argomento, in attesa di sviluppi in merito alla costruzione del secondo lotto con l'ipotizzata galleria a monte del fabbricato.

5) Pratica di Prevenzione Incendi della centrale termica e delle autorimesse;

L'amministratore informa l'assemblea che il condominio è attualmente sprovvisto del Certificato Prevenzione Incendi per le attività che nello stabile risultano soggette a tali adempimenti, ossia il locale centrale termica e i due piani adibiti a parcheggio coperto. Viene illustrato il preventivo di parcella redatto dall'ing. Giampietro Amadei con studio in Pinzolo relativo alla stesura della pratica di adeguamento alle normative antincendio, ammontante a complessivi € 6.000 + IVA.

Dopo breve discussione, all'unanimità viene deciso di incaricare il tecnico per valutare gli effettivi interventi da realizzare e, se possibile, per procedere alla presentazione della SCIA Antincendio del locale caldaia, il quale dovrebbe essere già in possesso di gran parte dei requisiti previsti dalla normativa, ancorché mancante della necessaria documentazione tecnica.

Per gli spazi coperti per parcheggi è necessario eseguire opere di adeguamento di entità non trascurabile. Pertanto, tenuto conto che al momento gran parte del primo livello interrato risulta di proprietà di Finabro srl, pur consapevole dei rischi e delle sanzioni conseguenti al mancato adeguamento alle normative antincendio, considerato il ridotto numero di condomini presenti, l'assemblea ritiene opportuno di non deliberare alcun tipo di intervento in proposito, senza il preventivo consenso e impegno al pagamento dei relativi costi da parte di Finabro srl e in generale dei condomini proprietari dei posti macchina. Pertanto l'argomento viene rimandato alla prossima assemblea ordinaria, in attesa di valutare nel dettaglio le opere necessarie e i relativi costi.



Amministrazione Condominio "RESIDENZA EXCELSIOR"

Via Cima Tosa
38086 Madonna di Campiglio

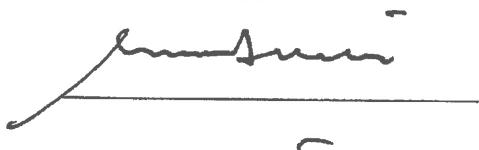
6) Varie ed eventuali riguardanti la gestione dello stabile

Si raccomanda ai proprietari che affittano le proprie unità di fornire ai propri inquilini la chiavetta per il conferimento dei rifiuti negli appositi contenitori, nonché precise indicazioni sulle modalità della raccolta stessa, evitando che venga abbandonata immondizia negli spazi comuni e nelle aree a piano terra.

Null'altro da deliberare, nessuno chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea ad ore 22,15.

Il Presidente

Giuseppe Deiure



Il Segretario

Raffaele Piazzola

