

VERBALE DI ASSEMBLEA
Straordinaria
(C.c., art. 1136)
- Condominio DE MARINI 3 - 2022/2023

Verbale di assemblea Straordinaria

Oggi **07/06/2023** alle ore 18:30, presso LO STUDIO DELL'AMMINISTRATORE VIA CECCARDI 4/11- GENOVA OPPURE sulla piattaforma SKYPE <https://join.skype.com/Mydj6cARPG6n> , si è radunata in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione, l'Assemblea Straordinaria dei condomini dello stabile DE MARINI 3 sito in Genova (GE) Piazza De Marini 3, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. Disamina preventivi rifacimento copertura 5° fase zona C e D come da capitolato allegato. Delibera.
2. Disamina preventivi tecnici per la sicurezza. Nomina tecnico. Delibera.
3. Disamina preventivi per sostituzione contabilizzatori perchè illeggibili e decisione in merito al metodo di riparto della spesa di riscaldamento per l'es. 2022/2023. Delibera.
4. Disamina preventivi di cui al capitolato redatto relativo alla ristrutturazione dell'alloggio condominiale. Delibera.
5. Disamina preventivi tecnici per adeguamento anticendio dell'edificio. Delibera.
6. Disamina preventivi per posizionamento passatoia nell'atrio. Decisioni in merito.
7. Regolamentazione accesso terrazzo condominiale. Delibera.
8. Varie ed eventuali.

L'assemblea elegge a Presidente **Umberto Bollo**, che chiama a fungere da segretario **Sandro Cristofani**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 18:40, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
ALBOREO ACETI ALDO		9,80
AMENDOLA LAURA	TUNESI	14,80
BAGLIETTO	TUNESI	7,70
BAGLIETTO - BORLINI	TUNESI	14,40
BALBI - PATRONE	TUNESI	7,90
BALBI PIETRO	TUNESI	4,10
BASETTI GIANNI	TUNESI	18,00
BATSIEVA AGUNDA		7,30
BISIO	BISIO GIOVANNI DA REMOTO	4,10
BISIO GIOVANNI	DA REMOTO	4,60
BOLLO UMBERTO		60,50
CHIATTI - BECCARIS		7,40
CORINZIA SRL		150,90
CROCE	CROCE CESARE DA REMOTO	7,90
CROCE MARIA	CROCE CESARE DA REMOTO	4,30
FAVERO MARCO	D'ORAZI	7,60
FERRARI ILARIA		18,50
IST. MISSIONARI MARIA S.S. CONSOLATA	BISIO GIOVANNI DA REMOTO	46,80
LASAGNA GIOVANNA	TUNESI	3,90
MASCELLI - BARTOLINI	TUNESI	7,40
MENNELLA ALESSANDRO		9,80
MOLARI LUIGI	TUNESI	9,30
PEDEMONTE SILVANA		10,30
PIVA - REPETTI		18,90
SIOLI ANNA	GAITER DA REMOTO	16,00
SQUILLARI SILVANA	TUNESI	3,40

TOSTO SIMONA		12,80
TUNESI - DE BENEDETTI		16,20
VANNY SPOSE DI MARCUCCI JACOPO	BOLLO	41,00
VERRICO CLAUDIA	BOLLO	35,60
LUCINI GIULIA		22,30

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 31 condòmini su un totale di nr. 73 convocati, per complessivi millesimi 603,50 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Punto 1° - Disamina preventivi rifacimento copertura 5° fase zona C e D come da capitolato allegato. Delibera.

L'ing. Zunino presente in assemblea rappresenta ai condòmini la situazione relativa al ripristino della falda in lotti C/ D/E che danno filtrazioni agli alloggi sottostanti int 83 Ferrari provvisoriamente tamponati in attesa dell'attuale assemblea, i saldi relativi a detti interventi verranno contabilizzati nel prossimo bilancio, i relativi saldi sono stati pagati con detrazione fiscale.

L'amministratore informa che la scorsa settimana si sono verificate filtrazioni all'int. 79, relative al lavoro precedente, l'amministratore ha attivato sia il geom. Pedemonte che attivi le garanzie e successivamente anche la compagnia di assicurazioni.

Vengono esaminati due preventivi relativi al capitolato elaborato dall'ing. Zunino sui lotti C D E:

Qatar Ferdinand S.r.l. € 115.140 E.I.

Passione Edile € 140.552 E.I.

AR Ristrutturazioni Srl € 133. 250 E.I.

Il presidente mette in votazione l'intenzione di affidare il lavoro all'Impresa Qatar di Ferdinand Srl al costo di 115.140 E.I.

- Favorevoli: ALBOREO ACETI ALDO (mil.9,80), AMENDOLA LAURA per delega TUNESI (mil.14,80), BAGLIETTO per delega TUNESI (mil.7,70), BAGLIETTO - BORLINI per delega TUNESI (mil.14,40), BALBI - PATRONE per delega TUNESI (mil.7,90), BALBI PIETRO per delega TUNESI (mil.4,10), Basetti Gianni per delega TUNESI (mil.18,00), BATSIEVA AGUNDA (mil.7,30), BISIO per delega BISIO GIOVANNI DA REMOTO (mil.4,10), BISIO GIOVANNI per delega DA REMOTO (mil.4,60), BOLLO UMBERTO (mil.60,50), CHIATTI - BECCARIS (mil.7,40), CORINZIA SRL (mil.150,90), CROCE per delega CROCE CESARE DA REMOTO (mil.7,90), CROCE MARIA per delega CROCE CESARE DA REMOTO (mil.4,30), FAVERO MARCO per delega D'ORAZI (mil.7,60), FERRARI ILARIA (mil.18,50), IST. MISSIONARI MARIA S.S. CONSOLATA per delega BISIO GIOVANNI DA REMOTO (mil.46,80), LASAGNA GIOVANNA per delega TUNESI (mil.3,90), MASCELLI - BARTOLINI per delega TUNESI (mil.7,40), MENNELLA ALESSANDRO (mil.9,80), MOLARI LUIGI per delega TUNESI (mil.9,30), PEDEMONTE SILVANA (mil.10,30), PIVA - REPETTI (mil.18,90), SIOLI ANNA per delega GAITER DA REMOTO (mil.16,00), SQUILLARI SILVANA per delega TUNESI (mil.3,40), TOSTO SIMONA (mil.12,80), TUNESI - DE BENEDETTI (mil.16,20), VANNY SPOSE DI MARCUCCI JACOPO per delega BOLLO (mil.41,00), LUCINI GIULIA (mil.22,30).
- Contrari: VERRICO CLAUDIA per delega BOLLO (mil.35,60).
- Astenuti: nessuno.

Riepilogo votazione: 30 favorevoli (567,90 mil) - 1 contrari (35,60 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata.

L'assemblea a maggioranza con m/m 567,90 e teste 30 su 31 delibera di affidare il lavoro alla Ditta Qatar Ferdinand Srl. per € 115.140 E.I.

L'assemblea chiede alla costituenda commissione di chiedere sconti e rate, inizio e fine lavori.

La Commissione viene formata dai seguenti condòmini: Tunesi, Pedemonte, Ferrari Ilaria, Alboreo.

Punto 2° - Disamina preventivi tecnici per la sicurezza. Nomina tecnico. Delibera.

Vengono letti due preventivi per eseguire l'incarico di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione lavori

Ing. Zunino € 4.000 + oneri

Arch. Tunesi € 3.500 senza oneri

Il presidente mette in votazione la nomina per l'arch. Tunesi Valerio

- Favorevoli: ALBOREO ACETI ALDO (mil.9,80), AMENDOLA LAURA per delega TUNESI (mil.14,80), BAGLIETTO per delega TUNESI (mil.7,70), BAGLIETTO - BORLINI per delega TUNESI (mil.14,40), BALBI - PATRONE per delega TUNESI (mil.7,90), BALBI PIETRO per delega TUNESI (mil.4,10), Basetti Gianni per delega TUNESI (mil.18,00), BATSIEVA AGUNDA (mil.7,30), BISIO per delega BISIO GIOVANNI DA REMOTO (mil.4,10), BISIO GIOVANNI per delega DA REMOTO (mil.4,60), BOLLO UMBERTO (mil.60,50), CHIATTI - BECCARIS (mil.7,40), CORINZIA SRL (mil.150,90), CROCE per delega CROCE CESARE DA REMOTO (mil.7,90), CROCE MARIA per delega CROCE CESARE DA REMOTO (mil.4,30), FAVERO MARCO per

delega D'ORAZI (mil.7,60), FERRARI ILARIA (mil.18,50), IST. MISSIONARI MARIA S.S. CONSOLATA per delega BISIO GIOVANNI DA REMOTO (mil.46,80), LASAGNA GIOVANNA per delega TUNESI (mil.3,90), MASCELLI - BARTOLINI per delega TUNESI (mil.7,40), MENNELLA ALESSANDRO (mil.9,80), MOLARI LUIGI per delega TUNESI (mil.9,30), PEDEMONTE SILVANA (mil.10,30), PIVA - REPETTI (mil.18,90), SIOLI ANNA per delega GAITER DA REMOTO (mil.16,00), SQUILLARI SILVANA per delega TUNESI (mil.3,40), TOSTO SIMONA (mil.12,80), TUNESI - DE BENEDETTI (mil.16,20), VANNY SPOSE DI MARCUCCI JACOPO per delega BOLLO (mil.41,00), LUCINI GIULIA (mil.22,30).

- Contrari: VERRICO CLAUDIA per delega BOLLO (mil.35,60).
- Astenuti: nessuno.

Riepilogo votazione: 30 favorevoli (567,90 mil) - 1 contrari (35,60 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata.

l'assemblea approva a maggioranza con m/m 567,90 e teste 30 su 31.

Viene messo in votazione anche l'aggiornamento della D.L. già deliberato precedentemente essendo da allora aumentato l'importo fattura

D.L. € 5.500 + oneri comprese pratiche in Soprintendenza.

Alle ore 19:10, BATSIEVA AGUNDA si assenta e delega TUNESI.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 31 condòmini su un totale di nr. 73, per complessivi millesimi 603,50 del valore totale.

Il compenso dell'amministratore già indicato nella sua proposta di nomina 2% dell'importo totale + oneri

- Favorevoli: ALBOREO ACETI ALDO (mil.9,80), AMENDOLA LAURA per delega TUNESI (mil.14,80), BAGLIETTO per delega TUNESI (mil.7,70), BAGLIETTO - BORLINI per delega TUNESI (mil.14,40), BALBI - PATRONE per delega TUNESI (mil.7,90), BALBI PIETRO per delega TUNESI (mil.4,10), Basetti Gianni per delega TUNESI (mil.18,00), BATSIEVA AGUNDA per delega TUNESI (mil.7,30), BISIO per delega BISIO GIOVANNI DA REMOTO (mil.4,10), BISIO GIOVANNI per delega DA REMOTO (mil.4,60), BOLLO UMBERTO (mil.60,50), CHIATTI - BECCARIS (mil.7,40), CORINZIA SRL (mil.150,90), CROCE per delega CROCE CESARE DA REMOTO (mil.7,90), CROCE MARIA per delega CROCE CESARE DA REMOTO (mil.4,30), FAVERO MARCO per delega D'ORAZI (mil.7,60), FERRARI ILARIA (mil.18,50), IST. MISSIONARI MARIA S.S. CONSOLATA per delega BISIO GIOVANNI DA REMOTO (mil.46,80), LASAGNA GIOVANNA per delega TUNESI (mil.3,90), MASCELLI - BARTOLINI per delega TUNESI (mil.7,40), MENNELLA ALESSANDRO (mil.9,80), MOLARI LUIGI per delega TUNESI (mil.9,30), PEDEMONTE SILVANA (mil.10,30), PIVA - REPETTI (mil.18,90), SIOLI ANNA per delega GAITER DA REMOTO (mil.16,00), SQUILLARI SILVANA per delega TUNESI (mil.3,40), TOSTO SIMONA (mil.12,80), TUNESI - DE BENEDETTI (mil.16,20), VANNY SPOSE DI MARCUCCI JACOPO per delega BOLLO (mil.41,00), LUCINI GIULIA (mil.22,30).
- Contrari: VERRICO CLAUDIA per delega BOLLO (mil.35,60).
- Astenuti: nessuno.

Riepilogo votazione: 30 favorevoli (567,90 mil) - 1 contrari (35,60 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata.

l'assemblea approva a maggioranza con m/m 567,90 e teste 30 su 31.

Punto 3° - Disamina preventivi per sostituzione contabilizzatori perchè illeggibili e decisione in merito al metodo di riparto della spesa di riscaldamento per l'es. 2022/2023. Delibera.

Vengono letti tre preventivi per sostituzione contabilizzatori arrivati a fine vita e per cui da sostituire

Nicoli € 45 cad + IVA

3F Impianti € 35 cad + IVA

Studio Rocca € 35 cad + IVA

L'assemblea dei presenti interessati al riscaldamento delibera di affidare il lavoro a chi fra 3F e Studio Rocca praticherà il prezzo migliore o uno sconto.

Allo stato dice il geom Rocca non esistono contabilizzatori nuovi ma solo riposizionamenti di vecchi per cui debbono essere sostituiti tutti, la spesa è soggetta ad IVA al 10% e detrazioni fiscali 50% in 10 anni.

Punto 4° - Disamina preventivi di cui al capitolato redatto relativo alla ristrutturazione dell'alloggio condominiale. Delibera.

L'amministratore illustra ai condòmini l'iter discusso con i consiglieri per affidare all'arch. Tunesi la redazione di un capitolato al fine di poter avere dei preventivi da valutare.

Allo stato sono arrivati diversi preventivi delle seguenti imprese:

LCD Coloritura Srl. € 50.386 + IVA

Marsala Costruzioni € 73.652 + IVA

Tessitore Vincenzo € 40.263 + IVA

Edil 2000 € 48.630 + IVA

L'assemblea dei condomini presenti delibera di fare analizzare i preventivi dell'arch. Tunesi e pure l'ing. Croce si offre a fare una tabulazione di raffronto da poter analizzare con calma più avanti e se del caso chiedere altri preventivi. L'argomento verrà ritrattato con i consiglieri e riproposto più avanti anche quando magari si potranno ottenere preventivi più completi e più interessanti dal punto di vista finanziario.
I condomini presenti all'unanimità approvano quanto sopra verbalizzato.

La sig.ra Pedemonte chiede venga verbalizzato che vorrebbe che la ristrutturazione venisse fatta al più presto al fine di poter mettere a reddito l'immobile.

Alle ore 19:20, ALBOREO ACETI ALDO si assenta e delega PEDEMONTE.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 31 condòmini su un totale di nr. 73, per complessivi millesimi 603,50 del valore totale.

Punto 5° - Disamina preventivi tecnici per adeguamento anticendio dell'edificio. Delibera.

Da un esame dei documenti è risultato che lo stabile non ha il Certificato Prevenzione Incendi obbligatorio tanto più che il palazzo supera i 24 mt di altezza ha un dipendente e dentro allo stabile operano aziende con dipendenti. Viene data lettura di una relazione tecnica e di un preventivo per espletare le varie fasi per arrivare ad avere un capitolato e fare quotare dei preventivi
Preventivo e relazione dello studio Barresi e Petronio

1) In relazione a quanto sopra, redazione progetto di Prevenzione incendi secondo DM 16.05.1987 tale da tenere conto della preesistenza dello stabile e delle considerazioni sopra indicate € 4.000 E.I.

2) Redazione elenco opere di adeguamento minime ed indispensabili (capitolato lavori/elenco lavori) dopo l'approvazione del progetto di cui al punto 19 compreso nella voce 1)

3) **Eventuale** progetto obbligatorio impianto manuale d'allarme incendio (UNI 9797) € 800 E.I.

4) **Eventuale** progetto obbligatorio impianto di illuminazione di sicurezza € 800 E.I.

5) Verifica delle lavorazioni svolte.

Redazione certificazioni, rilascio dell'asseverazione ai fini antincendio e presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio di Attività ai fini della Sicurezza Anticendio secondo previsto dal D.p.R. 151/2011 (al termine dei lavori) € 2.500 E.I.

6) Redazione procedure condominiali di gestione dell'emergenza così come previste dal D.I. 29.1.2019.

7) Eventuale D.L. se richiesta 3.50% importo opere.

Il presidente mette in votazione

- Favorevoli: ALBOREO ACETI ALDO per delega PEDEMONTE (mil.9,80), AMENDOLA LAURA per delega TUNESI (mil.14,80), BAGLIETTO per delega TUNESI (mil.7,70), BAGLIETTO - BORLINI per delega TUNESI (mil.14,40), BALBI - PATRONE per delega TUNESI (mil.7,90), BALBI PIETRO per delega TUNESI (mil.4,10), Basetti Gianni per delega TUNESI (mil.18,00), BATSIEVA AGUNDA per delega TUNESI (mil.7,30), BISIO per delega BISIO GIOVANNI DA REMOTO (mil.4,10), BISIO GIOVANNI per delega DA REMOTO (mil.4,60), BOLLO UMBERTO (mil.60,50), CHIATTI - BECCARIS (mil.7,40), CORINZIA SRL (mil.150,90), CROCE per delega CROCE CESARE DA REMOTO (mil.7,90), CROCE MARIA per delega CROCE CESARE DA REMOTO (mil.4,30), FAVERO MARCO per delega D'ORAZI (mil.7,60), FERRARI ILARIA (mil.18,50), IST. MISSIONARI MARIA S.S. CONSOLATA per delega BISIO GIOVANNI DA REMOTO (mil.46,80), LASAGNA GIOVANNA per delega TUNESI (mil.3,90), MASCELLI - BARTOLINI per delega TUNESI (mil.7,40), MENNELLA ALESSANDRO (mil.9,80), MOLARI LUIGI per delega TUNESI (mil.9,30), PEDEMONTE SILVANA (mil.10,30), PIVA - REPETTI (mil.18,90), SIOLI ANNA per delega GAITER DA REMOTO (mil.16,00), SQUILLARI SILVANA per delega TUNESI (mil.3,40), TOSTO SIMONA (mil.12,80), TUNESI - DE BENEDETTI (mil.16,20), VANNY SPOSE DI MARCUCCI JACOPO per delega BOLLO (mil.41,00), LUCINI GIULIA (mil.22,30).
- Contrari: VERRICO CLAUDIA per delega BOLLO (mil.35,60).
- Astenuti: nessuno.

Riepilogo votazione: 30 favorevoli (567,90 mil) - 1 contrari (35,60 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera approvata.

L'assemblea con m/m 567,90 e teste 31 su 31, dà mandato all'ing. Barresi di iniziare il procedimento.

Alle ore 20:00 si assenta (Maciotta) CORINZIA SRL.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 30 condòmini su un totale di nr. 73, per complessivi millesimi 452,60 del valore totale. non avendo più punti di suo interesse che lo riguardano.

Alle ore 20:01 si assentano i Signori: CROCE, CROCE MARIA.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 28 condòmini su un totale di nr. 73, per complessivi millesimi 440,40 del valore totale.

Punto 6° - Disamina preventivi per posizionamento passatoia nell'atrio. Decisioni in merito.

Viene data lettura del preventivo per posizionare una passatoia

Interform comprese bacchette € 1.339,75 E.I.

Zenapassatoie € 1.450,00 E.I.

I condòmini interessati a maggioranza votano a favore della Ditta Interform, contrari Verrico, astenuti Favero. L'arch Tunesi afferma di aver votato positivamente salvo il fatto che ogni 4 anni venga cambiata per mantenere il decoro che il condominio merita.

Punto 7° - Regolamentazione accesso terrazzo condominiale. Delibera.

Dopo ampia discussione viene chiesto all'amministratore di chiedere un parere legale circa la regolamentazione dell'uso del terrazzo al fine di riproporre l'argomento all'Ordine del Giorno della prossima assemblea.

Punto 8° - Varie ed eventuali.

La sig.ra Pedemonte chiede che alla prossima assemblea vengano portati preventivi per installare le telecamere.

Alle ore 20:30, il Presidente, non essendoci altri argomenti da discutere dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

Umberto Bollo

Il Segretario

Sandro Cristofani

Copia conforme all'originale

L'amministratore

Rag. Sandro Cristofani

