

**VERBALE DI ASSEMBLEA**  
**Ordinaria**  
(C.c., art. 1136)  
- Condominio DE MARINI 3 - 2024/2025

*Verbale di assemblea Ordinaria*

Oggi **18/09/2024** 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 Ordinaria 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. Approvazione bilancio consuntivo ordinario 2023/2024 e suo riparto. Delibera.
2. Approvazione bilancio preventivo ordinario 2024/2025 e suo riparto. Delibera.
3. Nomina consiglieri es. 2024/2025. Delibera.
4. Nomina amministratore es. 2024/2025 e 2025/2026 e suo compenso come da prospetto allegato alla convocazione. Delibera.
5. Disamina riparto consuntivo finale allegato, relativo ai lavori rifacimento copertura lotti CDE e ratifica rifacimento terrazzino Mennella. Disamina preventivi. Delibera.
6. Disamina preventivi per rifacimento impianto da citofonia a videocitofono. Delibera.
7. Disamina preventivi per CPI Edificio di cui al capitolato Ing. Barresi Simone. Delibera.
8. Disamina comparazione preventivi ripristino alloggio condominiale. Delibere relative.
9. Varie ed eventuali.

L'assemblea elegge a Presidente **Tunesi Valerio**, che chiama a fungere da segretario **Cristofani Sandro**. 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 18,45, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

<b>Nominativo</b>	<b>Delegato</b>	<b>Mill.</b>
ACAMPORA CARLOTTA	presente da remoto	2,60
AGUSTONI MARINA	d. Tunesi	7,10
ALBOREO ACETI ALDO	d. Acampora	9,80
AMENDOLA LAURA		14,80
BAGLIETTO	d. Tunesi	7,70
BAGLIETTO - BORLINI	d. Tunesi	14,40
BATSIEVA AGUNDA	presente da remoto	7,30
BELLOTTI MICHELE no solleciti paga tutto a Gennaio	d. Ferrari	4,00
BISIO	presente da remoto	4,10
BISIO GIOVANNI	presente da remoto	4,60
BOLLO UMBERTO	d. Tunesi	60,50
CASAREGGIO FRANCA	d. Bisio	26,50
CHIATTI - BECCARIS		7,40
CIFERRI NICOLETTA	d. Amendola	60,00
CORINZIA SRL	d. Giudici	150,90
DE PAOLIS DEVAN	d. Tunesi	20,20
FERRARI ILARIA		18,50
IST. MISSIONARI MARIA S.S. CONSOLATA	d. Bisio da remoto	46,80
LUCINI GIULIA	d. Repetto	22,30
MENNELLA ALESSANDRO	d. Acampora	9,80
MOLARI LUIGI	d. Amendola	9,30
PEDEMONTE SILVANA		10,30
PENCO SALVI FEDERICA	d. Batsieva	6,90
PIVA - REPETTI		18,90
RONCHETTO SALVANA DIEGO	d. Tunesi	11,00
SQUILLARI SILVANA (NO SOLL - Paga ad Aprile tutto)	d. Tunesi	3,40
TOSTO SIMONA		12,80
TUNESI - DE BENEDETTI		16,20

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 26 condòmini su un totale di nr. 73 convocati, per complessivi

• millesimi 565,60 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° - Approvazione bilancio consuntivo ordinario 2023/2024 e suo riparto. Delibera.**

Dopo ampia discussione il presidente mette in approvazione il bilancio consuntivo 2023/2024 e suo riparto. Con millesimi 565,60 e 26 teste su 73 l'assemblea dei presenti all'unanimità approva il bilancio consuntivo 2023/2024 e suo riparto.

**Punto 2° - Approvazione bilancio preventivo ordinario 2024/2025 e suo riparto. Delibera.**

Dopo ampia discussione con millesimi 565,60 e 26 teste su 73 l'assemblea dei presenti all'unanimità approva il bilancio preventivo 2024/2025 e suo riparto.

**Punto 3° - Nomina consiglieri es. 2024/2025. Delibera.**

L'assemblea dei presenti con millesimi 565,60 e 26 teste su 73 nomina consiglieri per l'esercizio 2024/2025 i signori Pedemonte, Amendola, Acampora, Tunesi, Molari.

Alle ore 19:10, entra d. Ferrari con delega di BELLOTTI MICHELE per delega.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 28 condòmini su un totale di nr. 73, per complessivi millesimi 588,10 del valore totale.

**Punto 4° - Nomina amministratore es. 2024/2025 e 2025/2026 e suo compenso come da prospetto allegato alla convocazione. Delibera.**

L'assemblea dei presenti con millesimi 588,10 e 28 teste su 73 riconferma amministratore il rag. Cristofani Sandro

**Punto 5° - Disamina riparto consuntivo finale allegato, relativo ai lavori rifacimento copertura lotti CDE e ratifica rifacimento terrazzino Mennella. Disamina preventivi. Delibera.**

L'Arch. Tunesi illustra ai condòmini il bilancio consuntivo finale dei lavori straordinari della copertura lotti CDE ed illustra in merito agli extra lavori discussi con la DL e con il consiglio per un totale di € 156,366,91.

Dopo ampia discussione il presidente mette in approvazione il bilancio.

L'assemblea dei presenti con millesimi 588,10 e 28 teste su 73 approva il bilancio consuntivo copertura lotti CDE; i saldi dovranno essere versati entro fine settembre c.a..

Viene data lettura del rifacimento terrazzino Mennella della ditta DB €4.650 + Iva più € 500 + Iva per eliminazione danni int. 79 Favero più € 1.500 ponteggi per accedere dall'esterno lavori che beneficeranno delle detrazioni fiscali del 50% se pagati entro fine anno.

Il presidente mette l'argomento in votazione e l'assemblea dei presenti con millesimi 588,10 e 28 teste su 73 delibera di effettuare il lavoro.

**Punto 6° - Disamina preventivi per rifacimento impianto da citofonia a videocitofono. Delibera.**

L'amministratore informa che le imprese interpellate hanno informato che per fare un impianto di videocitofono occorre fare un lavoro costosissimo e nelle guaine non c'è possibilità di passare con i cavi adeguati. La ditta Linea Luce fornisce un preventivo per sostituire la pulsantiera digitale per € 916,20 + Iva; per rifare l'impianto sistema 2Voice Urmet audio con digitalizzatore per € 7.500 + Iva - costo citofono €62,00 + Iva e centralino portineria € 1.800 + Iva.

La signora Pedemonte chiede di verificare un verbale del 2010 dove veniva rifatto l'impianto citofonico e pagato solo da alcuni e chi si fosse allacciato dopo deve rimborsare la quota non pagata allora.

L'assemblea dei condòmini presenti delibera di sostituire solo la pulsantiera per € 916,20 + Iva salvo adeguamenti di prezzo in quanto il preventivo è del 2023,

**Punto 7° - Disamina preventivi per CPI Edificio di cui al capitolato Ing. Barresi Simone. Delibera.**

L'amministratore da lettura di svariati preventivi redatti in base al capitolato redatto dall'Ing. Barresi S..

ABIE € 8.980 escluso IVA

Elettromeccanico € 8.160,00 escluso IVA

DRS NOVA € 7.840 escluso IVA

ZENACALOR €7.380 escluso IVA

Sono state interpellate più imprese separatamente:

Ditta Edilrope per aereazione in alto € 1.200 escluso IVA

Molajoni Liguria per € 1.495,60 + Iva

LCD per chiusura sportelli antincendio e pitturazione parete per un totale di € 800 + Iva

per un totale di €3.615 + Iva.

L'assemblea dei presenti con millesimi 588,10 e 28 teste su 73 approva le spese spaccettate a più imprese per € 3.615 + Iva.

Allegato al verbale verrà inviato il riparto spese sia per questo che per quello deliberato al punto 5.

**Punto 8° - Disamina comparazione preventivi ripristino alloggio condominiale. Delibere relative.**

Dopo aver esaminato la comparazione dei costi delle varie imprese analizzati già in precedenza e dopo ampia discussione, l'assemblea ringrazia l'Ing. Croce che gentilmente ha analizzato e compattato i costi. In vista di ulteriori lavori, l'assemblea con millesimi 588,10 e 28 teste su 73 delibera di affidare ad un'agenzia immobiliare che valuti persone che facciano loro i lavori facendo delle proposte - lavori - canoni etc., dopo di che il consiglio valuterà offerte e curriculum delle persone presentatesi e deciderà se proporle in assemblea.

**Punto 9° - Varie ed eventuali.**

La signora Pedemonte chiede di riprendere i condomini che lasciano le porte aperte dei loro locali durante le ore di lavoro e che le sole porte dei bagni siano chiuse la sera.

Viene chiesto di mettere all'ordine del giorno della prossima assemblea la disamina dei preventivi per posizionamento telecamere e costo delle relative pratiche della privacy.

Inoltre la signora Pedemonte chiede vengano messe delle catene alle porte dei bagni.

In merito ai danni ENEL viene allegata al presente verbale mail Avv. Piana del 18.09.2024, lettera ENEL DEL 17.09.2024 e copia della delega in bianco da compilare. I condomini danneggiati dovranno entro 10 giorni inviare all'amministratore la documentazione richiesta ovvero - copia delega compilata e firmata - copia documento identità - copia ultima bolletta pagata dell'Energia in quanto occorre sia ben visibile il codice POD che poi verranno trasferiti al legale.

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

**Il Presidente**

Tunesi Valerio



**Il Segretario**

Cristofani Sandro

Copia conforme all'originale

L'amministratore

Rag. Sandro Cristofani



## aggiornamento ENEL

A amm.ni@lberio.it

---

Preg.mo rag. Cristofani,

in seguito all'incarico ricevuto, ho subito scritto ad ENEL, che mi ha risposto indicandomi numero di sinistro e perito a cui rivolgermi per istruire le singole posizioni di danno.

Una volta che Lei mi ha inviato elenco condomini danneggiati e danni subiti, ho scritto al perito, che mi ha però segnalato che le posizioni aperte erano solo due e che avrei dovuto riscrivere a ENEL per l'apertura di tanti sinistri quanti erano i soggetti danneggiati.

Ho quindi scritto nuovamente ad ENEL, ma non riscontrando in tempi congrui la mia richiesta, ho provato telefonicamente a sollecitare un riscontro, che è arrivato proprio ieri nel tardo pomeriggio (e che allego). In detta lettera, riferiscono che occorre una richiesta per ogni condomino danneggiato (sebbene non sia mai stato segnalato prima, neppure al momento della presa incarico del sinistro pur avendo io scritto nella lettera di diffida che i danni erano stati subiti dai singoli condomini) : ai punti 1,2 e 3 vi è indicazione della documentazione richiesta, oltre alla delega che accludo in word e che dovrà essere firmata e a me trasmessa con il documento di identità.

Ho chiesto la ragione del cambio di procedura (fino all'anno scorso, ho richiesto ed ottenuto il risarcimento danni dei signori Condomini, con delega solo dell'amministratore, in considerazione del fatto che veniva interessato il contatore condominiale) e mi hanno risposto che hanno necessità del numero del pod che sarebbe stato a sua volta coinvolto dall'interruzione di energia così possono compiere le verifiche del caso e prevenire le truffe.

Quindi, per ogni condomino, occorre:

- La delega e documento;
- Indicazione numero pod e documentazione attestante i danni subiti (ricevute o preventivi e in caso di sostituzione di elettrodomestici, sarebbe necessario allegare una dichiarazione che non è possibile la riparazione).

Se i singoli condomini preferiscono venire presso il mio studio a compilare e firmare la delega, sono a disposizione, previo ovviamente appuntamento.

Con i migliori saluti, Monica Piana.

---

Avv. Monica Piana  
Via XX Settembre 33 int. B I piano  
16121 Genova  
Tel. 010 8540342  
Fax 010 0981563

Attenzione: questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato.

Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di distruggere quanto ricevuto senza farne copia.

- 
- Delega ENEL.doc (34 KB)
  - Lettera ENEL.pdf (993 KB)

Gentile  
AVV. MONICA PIANA  
monica.piana@ordineavvgenova.it

**Oggetto:** Risposta alla richiesta del 27/08/2024 - POD IT001E11988802 - CODICE DI RINTRACCIABILITÀ: 452031517

Gentile Avvocato,

facciamo riferimento alla sua comunicazione del 27/08/2024, da noi ricevute in pari data, e alle precedenti intercorse in merito alla richiesta di risarcimento dei danni collegati a evento del 28/03/2024 e che hanno interessato il Condominio corrente in Genova, Piazza De Marini 3.

Spiacenti per i disagi che con l'occasione siano derivati, precisiamo che per dare corso alla apertura delle pratiche presso la nostra società assicuratrice è necessario che il titolare di ciascuna fornitura - direttamente o tramite altro soggetto, la delega al quale dovrà essere acclusa corredata di documento di identità di delegante e delegato - trasmetta alla scrivente società apposita richiesta contenente

- 1) codice POD identificativo della fornitura di energia elettrica
- 2) indicazione della data in cui il disservizio si è verificato
- 3) documentazione attestante i danni dei quali è richiesto risarcimento

Al ricevimento di ciascuna richiesta, si darà seguito alla istruttoria, e al trasferimento alla società assicuratrice per i successivi adempimenti.

Per ulteriori informazioni e per consultare i servizi online la invitiamo a visitare il sito

www.e-distribuzione.it; a tale proposito, le ricordiamo che sono disponibili i seguenti canali di contatto

- sito web [www.e-distribuzione.it](http://www.e-distribuzione.it), previa registrazione all'area riservata, utilizzando il servizio dedicato.
- indirizzo PEC: [e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it](mailto:e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it)
- Casella Postale 5555-85100 Potenza

E' inoltre possibile contattarci al numero verde 803 500, disponibile dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 18:00 e il sabato dalle 9:00 alle 13:00.

Per eventuali chiarimenti potrà rivolgersi al team Caring & Claims PIL-SAR, indicando il codice di rintracciabilità riportato in oggetto. Con i nostri più cordiali saluti.

Roberta Crespan

Un Procuratore

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia srl e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.

ED-17/09/2024-00003298

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 45001 - ISO 14001 - ISO 50001 - ISO 37001

e-distribuzione S.p.A., società con unico socio Enel Italia s.r.l., soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Enel S.p.A., con sede in via Domenico Cimarosa n. 4, 00198 Roma, Capitale Sociale Euro 2.600.000.000, 00 i.v., codice fiscale e iscrizione nel Registro Imprese di Roma n. 05779711000, REA n. 922436



## DELEGA

Io sottoscritto, \_\_\_\_\_, nato a Genova il  
\_\_\_\_\_ (cod. fisc. \_\_\_\_\_) e residente in  
\_\_\_\_\_, in qualità di proprietario  
dell'immobile \_\_\_\_\_ e titolare della utenza POD  
n. \_\_\_\_\_, delego l'avv. Monica Piana con studio in Genova,  
Via XX Settembre 33 int. B a chiedere ed ottenere da ENEL ENERGIA SPA il  
risarcimento dei danni subiti in seguito all'evento verificatosi in data 28.3.2024

Allego documento di identità.

Genova, li

x

E' firma autentica