

VERBALE

dell'Assemblea ordinaria dei comproprietari del caseggiato sito in Genova, Piazza De Marini 3, tenuta a seguito di regolare invito in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, il giorno 2 dicembre 2014 alle ore 20,30 presso lo Studio dell'Arch. Valerio Tunesi all'int. 16 del condominio stesso, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Lavori manutenzione copertura – esame comparazione preventivi elaborata dal Geom. Pedemonte – scelta della ditta – conferimento incarico per l'esecuzione dei lavori – nomina DL e coordinatore sicurezza e pratiche comunali e contatti in Sovrintendenza – versamento quote – Delibere.
- 2) Relazione sul reale utilizzo dei locali sottostanti all'int. 3.
- 3) Definizione lavori Carrefour.
- 4) Proposta realizzazione sito portale ad uso condominio.
- 5) Rendiconto e riparto spese es. 2013/14 e Preventivo spese es. 2014/15 e versamento quote, delibere.
- 6) Nomina Amministratore e Consiglio di Condominio es. 2014/15.
- 7) Varie.

Sono presenti o validamente rappresentati:

Prg	Nominativo	Millesimi	Delega
1	Agustoni Piero.....	7,10	balbi
2	Baglietto Giulia e Amelia.....	7,70	grasso
3	Balbi Domenico.....	7,90	balbi pietro
4	Balbi Pietro.....	4,10	
5	Basetti Gianni.....	18,00	
6	Bisio Gina.....	4,10	
7	Bisio Gina.....	14,80	
8	Bisio Gina.....	22,30	
9	Bisio Giovanni.....	4,60	
10	Borlini A .- Baglietto G. e A.....	14,40	grasso
11	Bruni Stefano.....	9,00	grasso
12	Carcione Francesco.....	4,70	grasso
13	Ciferri Luca.....	0,30	
14	Ciferri Luca.....	15,00	
15	Ciferri Nicoletta.....	0,20	ciferri p
16	Ciferri Nicoletta.....	0,20	ciferri p
17	Ciferri Nicoletta.....	0,20	ciferri p
18	Ciferri Nicoletta.....	0,20	ciferri p
19	Ciferri Nicoletta.....	0,30	ciferri p
20	Ciferri Nicoletta.....	3,00	ciferri p
21	Ciferri Nicoletta.....	3,80	ciferri p
22	Ciferri Nicoletta.....	4,20	ciferri p
23	Ciferri Nicoletta.....	4,45	ciferri p
24	Ciferri Nicoletta.....	4,45	ciferri p
25	Ciferri Nicoletta.....	10,30	ciferri p
26	Ciferri Nicoletta.....	13,90	ciferri p
27	Ciferri Nicoletta.....	14,80	ciferri p
28	Cirillo Luana.....	13,90	tunesi
29	Corinzia Srl.....	150,90	maciotta
30	De Paolis Devan.....	20,20	
31	Di Paola Luigi.....	4,10	di paola
32	Ditta Bollo.....	60,50	del rio
33	Eredi Vannucchi.....	2,83	tomei
34	Eredi Vannucchi.....	4,30	tomei
35	Eredi Vannucchi.....	5,67	tomei
36	Favero Marco.....	7,60	
37	Grasso Marco.....	3,90	
38	Imparato Carlo.....	3,60	tunesi
39	Imparato Carlo.....	3,90	tunesi
40	Imparato Carlo.....	4,10	tunesi
41	Imparato Carlo.....	4,90	tunesi
42	Imparato Carlo.....	6,90	tunesi
43	Lanata Roberto.....	6,90	grasso
44	Mennella Alessandro.....	9,80	
45	Modugno Flavia.....	7,20	grasso

46 Molari Luigi.....	9,30	
47 Nosengo Piero.....	7,30	
48 Pedemonte Silvana.....	10,30	tunesi
49 Perrazzelli Jole.....	5,20	tunesi
50 Piva S. - Repetti F.....	14,80	molari
51 S.i.t. Srl.....	19,40	tunesi
52 S.m.i.t.....	3,40	
53 S.m.i.t.....	9,80	
54 SIT srl.....	4,10	tunesi
55 SO.GE.IM.....	2,60	
56 SO.GE.IM.....	18,50	
57 Stonedil Genova Srl.....	6,90	molari
58 Tacchella Simona.....	7,40	grasso
59 Tunesi Valerio.....	5,20	
60 Tunesi Valerio.....	11,00	
61 Vanny.....	41,00	del rio
62 Verrico Carmine.....	35,60	pedemonte m
Totale Millesimi:	727,00	

L'assemblea nomina Presidente il Sig. Marco Grasso e Segretario il Dott. Luigi Molari.

Il Presidente, constatata la regolarità della convocazione e la validità dell'Assemblea con presenza o delega di n. 37 condomini per 727,00/1000 dichiara aperta l'Assemblea.

PUNTO 1)

In assenza del Geom. Pedemonte, indisposto, è presente l'Ing. Matteo Pedemonte.

Viene letta la lettera inviata il 2/12/2014 dalle Condome Maria e Delfina Croce che viene allegata al verbale come da richiesta.

Il Presidente dà la parola al tecnico Ing. Matteo Pedemonte.

L'Arch. Tunesi a nome del Consiglio relaziona circa le varie riunioni tra i Consiglieri, il Geom. Pedemonte e l'Amministratore per esaminare le ditte che da sei sono state ridotte a tre, e di queste tre sono state richieste varie informazioni.

La ditta Scalzo quota per intervento completo € 341.117,87 e Tecnoturco € 382.398,70, mentre per gli interventi prioritari copertura Scalzo € 47.025,98 e Tecnoturco € 72.277,25 e per gli interventi prioritari cornicione Scalzo € 39.310,30 e Tecnoturco € 51.087,22.

Il Presidente mette in votazione la scelta della ditta Scalzo e l'Assemblea all'unanimità sceglie la ditta Scalzo cui affidare l'esecuzione dei lavori di interventi prioritari alla copertura e al cornicione e ciò su consiglio dei tecnici, interventi prioritari copertura € 47.025,98 iva esclusa e al cornicione € 39.310,30 iva esclusa con mandato all'amministratore per esazione quote onde far fronte agli impegni.

Il Presidente mette in votazione la nomina del DL: lo Studio Pedemonte chiede un compenso del 9,5% ridotto al 9% più oneri:

contrari Ciferri Luca, Ciferri Nicoletta, Se.Ge.Im, Smit, Basetti per un totale di 127,80/1000 favorevoli tutti gli altri presenti e rappresentati per un totale di 599,20/1000

L'Assemblea a maggioranza approva di affidare la DL allo Studio del Geom Mauro Pedemonte e chiede le seguenti garanzie: 1) cronigramma delle attività tecniche/scadenziarie e 2) che la DL si occupi anche della tempistica dell'impresa, con penali in caso di ritardi e la DL si impegni a che la ditta esegua nei tempi i lavori.

La DL si terrà in contatto con il condomino Arch. Tunesi e con l'Amministratore e saranno di conseguenza informati i Condomini.

Il Coordinamento Sicurezza potrebbe essere eseguito dal Condomino Arch. Valerio Tunesi, con compenso del 2,5% più oneri.

L'Assemblea all'unanimità nomina Coordinatore per la sicurezza l'Arch. Valerio Tunesi.

Per le pratiche comunali e quale tecnico per la Sovrintendenza l'Assemblea nomina lo Studio Geom. Pedemonte con compenso compreso nel 9% su deliberato.

Circa il versamento quote, si dovranno raccogliere i fondi prima dell'inizio dei lavori, per le rate della prima tranche si pensa dicembre, febbraio, marzo.

L'Ing. Pedemonte lascia l'Assemblea.

Il Dottor Luca Ciferri chiede che nel contratto con la ditta sia richiesta ed inserita a contratto la "garanzia postuma decennale assicurativa".

PUNTO 2)

Prende la parola il Dott. Nosengo e fa presente che la richiesta è partita da lui ed espone che il suo inquilino ha disdettato il contratto di locazione causa rumori ed odori provenienti dai sottostanti locali.

Il Dott. Pietro Ciferri riferisce di aver provveduto a quello che era in suo potere.

A questo punto non resta che chiamare l'intervento dei Carabinieri da parte di chi sente rumori od odori.

Il Presidente rinvia alla prossima riunione la trattazione del punto 2).

Smit e So.Ge.Im lasciano l'assemblea, totale rimasto 692,70/1000

PUNTO 3)

Vengono elencate le richieste fatte al Geom. Nicora del Carrefour e si provvederà a rinnovarle in attesa degli adempimenti richiesti.

PUNTO 4)

Il Presidente mette in votazione l'esecuzione del portale ai seguenti costi:

attivazione portale € 120,00 più iva

attività di digitalizzazione con caricamento dati € 400,00 all'anno

in più circa € 1.000,00 per il primo anno

tutti gli importi sono al netto di iva ed oneri

contrari: Tomei, Favero, Bollo, Vanny per un totale di 121,90/1000

favorevoli tutti gli altri presenti e rappresentati per un totale di 570,80/1000

A maggioranza l'assemblea decide per il portale.

PUNTO 5)

L'Amministratore fa presente che la terza rata es. 2014/15 scadrà il 15.01.2015 e che per un errore le spese personali dell'int. 14 sono da attribuire all'int. 19 e pertanto vengono così corretti i saldi es. 2013/14: int. 14 a credito € 218,82 e int. 19 a debito € 771,66.

Il Dott. Tomei chiede se è possibile ridurre i servizi del lavascale.

L'Assemblea all'unanimità approva il punto 5)

Il Dott. Maciotta rileva che le spese del consulente sono eccessive e verrà contattato il consulente chiedendo una riduzione.

PUNTO 6)

L'Assemblea riconferma Amministratore Gabriella Poggi ed il Consiglio di Condominio, all'unanimità.

Null'altro restando da trattare, alle ore 23,30 circa il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

IL SEGRETARIO

Dott. Luigi Molari

IL PRESIDENTE

Marco Grasso

MARIA CROCE E DELFINA FRANZANTE
VIA MONTALLEGRO 28B/8
16145 - GENOVA

Genova, 02/12/2014

Spettabile Consiglio di Amministrazione
del Condominio di Piazza De Marini 3,
Genova

Oggetto : Convocazione Assemblea Ordinaria del 2/12/14 ore 20.30

Purtroppo, in relazione all'ora tarda della convocazione, non ci sarà possibile essere presenti all'Assemblea Condominiale di questa sera.

Abbiamo preso visione della documentazione trasmessa, relativa ai lavori di straordinaria manutenzione previsti, redatta in modo particolarmente attento dal Tecnico incaricato dal Condominio.

I lavori indicati probabilmente sono necessari, ma non tutti, anche secondo il Tecnico, per il momento sono indispensabili.

Tenuto conto del periodo economicamente estremamente difficile per tutti, che ha prodotto una crisi generale e per quanto ci riguarda ha creato situazioni mai vissute in precedenza, per le quali abbiamo dovuto addirittura diminuire, rispetto al passato, l'importo della locazione dell'interno 34, mentre l'interno 61 è sfitto da alcuni anni, desideriamo invitare l'Assemblea ad attuare per il momento solo gli interventi definiti urgenti (infiltrazioni da copertura e cornicione - vedere planimetria) e programmarli con pagamento in due esercizi.

Ci sembra infatti assurdo che in un periodo come questo si decida di affrontare spese per opere, che non sono considerate urgenti e che possono quindi essere rinviate ai prossimi esercizi!!

Naturalmente i lavori dovrebbero essere affidati all'impresa che ha fatto l'offerta più conveniente, con un contratto di appalto ed una direzione lavori che tuteli il Condominio.

Prego l'amministratore di leggere questa nostra comunicazione e allegarla al verbale dell'odierna assemblea in forma ufficiale.

In attesa di riscontro, porgo distinti saluti.

Maria e Delfina Croce

