

**CONDOMINIO VIA MONTESORI, 14 A MILANO
VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA**

VERBALE DI ASSEMBLEA IN PRIMA CONVOCAZIONE

In data 16/07/2024, alle ore 08.00 presso il Condominio di Via Montessori, 14 a Milano, si è riunita in prima convocazione l'assemblea del condominio. Constatato che non si è raggiunto il numero legale per la regolare costituzione dell'assemblea la stessa è stata dichiarata deserta.

VERBALE DI ASSEMBLEA IN SECONDA CONVOCAZIONE

Oggi 17/07/2024, alle ore 18:00 presso il Condominio di Via Montessori, 14 a Milano, si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'Assemblea Straordinaria del Condominio di Via Montessori, 14, di Milano per deliberare circa il seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1. Presentazione delle proposte e scelta ed approvazione delle ditte esecutrici del lavoro di straordinaria manutenzione del condominio consistente in interventi di riqualificazione dell'impianto termico e delle parti comuni del condominio / Valutazione preventivo per nuovo incarico professionale allo _____ alternativo alla progettazione eseguita dall'_____. Decisioni e delibere conseguenti**
- 2. Incarico ai Professionisti per l'esecuzione dei lavori di cui al punto precedente. Decisioni e delibere conseguenti**
- 3. Valutazione preventivi per la riparazione del tetto e installazione di addolcitore. Decisioni e delibere conseguenti**
- 4. Approvazione della proposta di finanziamento delle opere di riqualificazione del condominio da parte del Banco BPM e modalità di pagamento delle opere deliberate. Decisioni e delibere conseguenti**
- 5. Valutazione preventivo per adeguamento impianto antincendio. Decisioni e delibere conseguenti**

L'assemblea elegge a Presidente _____, che chiama a fungere da segretario _____, 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 18.00, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

| Nominativo | Delegato | Mill. |
|-------------------|-----------------|--------------|
| | | 11,08 |
| | | 22,16 |
| | | 11,08 |
| | | 16,87 |
| | | 15,67 |
| | | 16,87 |
| | | 15,67 |
| | | 11,08 |

| | |
|--|--------|
| | 11,08 |
| | 47,41 |
| | 15,67 |
| | 15,67 |
| | 150,03 |
| | 16,07 |
| | 15,67 |
| | 39,43 |
| | 39,03 |
| | 11,08 |
| | 14,68 |
| | 15,67 |
| | 78,46 |
| | 15,67 |
| | 19,27 |
| | 11,08 |
| | 15,67 |
| | 12,28 |
| | 15,67 |
| | 16,07 |
| | 11,08 |
| | 31,34 |

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 30 condòmini su un totale di nr. 54 convocati, per complessivi millesimi 738,56 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.

Alle ore 18:15 entra

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 31 condòmini su un totale di nr. 54, per complessivi millesimi 755,93 del valore totale.

Alle ore 18:19 entra

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 32 condòmini su un totale di nr. 54, per complessivi millesimi 771,6 del valore totale.

1. Presentazione delle proposte e scelta ed approvazione delle ditte esecutrici del lavoro di straordinaria manutenzione del condominio consistente in interventi di riqualificazione dell'impianto termico e delle parti comuni del condominio / Valutazione preventivo per nuovo incarico professionale allo Decisioni e delibere conseguenti

Il Presidente introduce l'argomento evidenziando le condizioni di assoluta precarietà dell'impianto meccanico e delle parti comuni dell'edificio. Procede con illustrare le proposte economiche di riqualificazione studiate ed allegate alla convocazione, seguite da relazione dettagliata, e in cosa consiste la proposta Full e quella Light;. Vengono presentati l' e il e presenti per l'occasione in assemblea, a disposizione per le dovute spiegazioni sugli interventi proposti. Gli stessi chiariscono e rispondono ad alcune domande tecniche precisando come sarà composto ed eseguito il nuovo impianto termico, quali saranno i vantaggi del nuovo sistema di

regolazione contabilizzazione, e sulle modalità di come verrà eseguito l'intervento in termini di sicurezza.

Si apre quindi il dibattito tra i presenti sui contenuti delle offerte proposte e viene spiegato che l'offerta light si basa sulle migliori offerte presentate dalle ditte in gara nella proposta Full. I preventivi presi in esame sono stati scorporati delle voci che si è deciso di rimandare come descritto in proposta, previo benessere delle stesse ditte.

Dopo confronto ed ampia discussione l'assemblea, per una puntuale verifica dei consensi, procede con la votazione.

La domanda è: approvate la proposta "Light" come descritta nello schema economico allegato alla convocazione e ampiamente discusso in assemblea per un totale complessivo di € 949.830,08.

Alle ore 19:57 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: ,

- Astenuti: nessuno.
- Contrari:

Riepilogo votazione: 31 favorevoli (759,32 mil) - 0 astenuti (0 mil) - 1 contrari (12,28 mil).

Delibera approvata.

Si precisa che le imprese scelte per l'esecuzione delle opere sono la _____ per quanto riguarda la parte Edile con un preventivo di € 128.004,28 oltre Iva – Per le opere di svecchiamento dell'impianto elettrico parti comuni il preventivo della ditta _____ per un importo di € 67.500,00 oltre Iva – per l'impianto meccanico ed elettrico a servizio del meccanico la _____ per un importo di € 580.798,52.

L'assemblea si riserva in via eccezionale, visto il rapporto continuativo che c'è con la _____, attuale manutentore dell'impianto, di invitare la stessa per l'assegnazione dell'appalto impianto "Meccano ed Elettrico a servizio del meccanico" chiedendo di rivedere il proprio preventivo presentato in gara per la proposta Full del Meccanico di € 692.597,88, scorporando le opere riguardanti l'ACS e adeguandolo alle indicazioni progettuali dell'ing. _____ oltre alla quotazione per la realizzazione dell'impianto Elettrico a servizio del Meccanico. I preventivi per essere accettati con relativi incarichi dovranno essere equivalenti a quello della _____ o inferiori. La nuova quotazione dovrà pervenire all'amministrazione entro e non oltre il 29/07/2024 per le necessarie considerazioni ed azioni del caso.

**2. Incarico ai Professionisti per l'esecuzione dei lavori di cui al punto precedente.
Decisioni e delibere conseguenti**

A seguito delle opere deliberate si dà incarico a:

- all'ing. _____ quale Direttore lavori dell'impianto meccanico ed elettrico a servizio del meccanico, come da disciplinare presentato per un importo complessivo di € 30.000,00 oltre imposte e comprensivo di adattamento progettuale.
- Al _____ quale Responsabile della Sicurezza generale e Direttore lavori della parte Edile, come da disciplinare presentato per un importo complessivo di € 19.000,00 oltre imposte.
- L'amministratore percepirà la percentuale sui lavori straordinari previsti dalla normativa come da preventivo d'incarico alla nomina del 28/02/2023 e pari ad € 17.026,05 oltre imposte

**3. Valutazione preventivi per la riparazione del tetto e installazione di addolcitore.
Decisioni e delibere conseguenti**

Viste le delibere precedenti l'ODG non viene discusso.

**4. Approvazione della proposta di finanziamento delle opere di riqualificazione del
condominio da parte del Banco BPM e modalità di pagamento delle opere deliberate.
Decisioni e delibere conseguenti**

Si procede quindi con la valutazione dell'offerta di finanziamento del Banco Bpm allegato alla convocazione. Vengono spiegati i termini del finanziamento e le modalità d'accesso al credito precisando che comunque l'intero condominio resterà garante del finanziamento nei confronti della banca anche se si decidesse di provvedere alla spesa con le proprie risorse.

Dopo confronto e discussione l'assemblea all'unanimità, anche per delega, delibera la richiesta di finanziamento presso il Banco BPM precisando che l'importo esatto sarà determinato entro il 29/07/2024, in funzione di quanti Condomini sceglieranno di pagare le proprie quote spettanti con risorse personali.

I condomini che decideranno di non aderire alla copertura della spesa tramite finanziamento bancario condominiale, ma decideranno di provvedere con i propri fondi, dovranno comunicarlo all'amministrazione tramite email all'ind: bacone.amministrazioni@gmail.com entro e non oltre il giorno 31/07/2024, al fine di poter definire l'importo esatto e procedere con le pratiche necessarie per la richiesta del finanziamento, ovvero chi non comunica la propria rinuncia entro tale data sarà considerato aderente.

Dal totale dei costi dell'intervento verranno dedotti € 50.000,00 già accantonati nel F.do Riqualificazione Condominio.

Si procede quindi con la costituzione di Fondo Speciale per le opere deliberate, obbligatorio ai sensi dell'art. 1135 del cc. comma 1 n. 4. Gli importi risultanti dalla ripartizione delle spese che non saranno oggetto di finanziamento Condominiale presso il Banco BPM **dovranno essere versati entro e non oltre il 20/9/2024 sul conto corrente del condominio.**

Si precisa che a seguito delle importanti opere ed impegni economici assunti dal condominio è fondamentale il rispetto dei versamenti alle scadenze stabilite. Ogni ritardo verrà tempestivamente redarguito, anche con l'ausilio di legale scelto dall'amministrazione, e si procederà con ogni azione legale per il recupero del credito.

Alla luce di quanto deliberato l'assemblea autorizza l'amministratore a compiere tutte le azioni e gli atti necessari per procedere con la sottoscrizione delle pratiche per l'ottenimento del finanziamento Bancario presso BPM, compreso la stesura e sottoscrizione di apposito verbale come richiesto dalla stessa banca d'assemblea parallelo ed equivalente al presente.

L'amministrazione invita tutti i Sigg. Condomini che non hanno ancora provveduto al versamento delle rate del F.do Spesa Riqualificazione Condominio costituito da n°10 rate, come da comunicazione allegata al verbale del 23/10/2023, di cui l'ultima scaduta il 15/05/2024, per un importo complessivo di € 188.864,73, di cui ad oggi versati € 159.176,86, **di provvedervi entro e non oltre il 31/07/2024, ovvero verranno avviate le procedure legali di recupero del credito come previsto dalle normative.**

5. Valutazione preventivo per adeguamento impianto antincendio. Decisioni e delibere conseguenti

L'amministratore introduce l'argomento e il preventivo reperito che è stato volontariamente lasciato al di fuori delle opere di riqualificazione precedenti perché urgente e non più rimandabile in quanto la normativa in vigore, come comunicato dalla che ha in manutenzione l'impianto, prevede che alcuni componenti sono da sostituire perché datati antecedentemente ad anni 12. Viene quindi presentato il preventivo della ditta

Dopo confronto e discussione l'assemblea all'unanimità delibera l'intervento ed autorizza il preventivo della ditta per l'importo di € 26.170,00 oltre Iva. La spesa verrà pagata con il F.do spesa Riqualificazione Condominio.

Alle ore 20.15 null'altro essendoci da aggiungere e da discutere il Presidente dichiara chiusa la seduta.

f.to Il Presidente Sig.

f.to il Segretario

.....

.....