



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Sezione I Civile – Procedure Concorsuali

Concordato preventivo liquidatorio omologato n. 4/2025

Giudice Delegato: dott. Luciano Pietro Aliquò

Commissario Giudiziale: dott.ssa Arianna Volonté

Liquidatore Giudiziale: dott.ssa Ilaria Arnaboldi

SPESE CONDOMINIALI LOTTI 2 - 10

Si precisa che l'assemblea straordinaria del Condominio Ai Cedri, di Erba (CO), via Volta 37 / via Fiume 14 in data 2/12/2025 ha deliberato per la sostituzione della centrale termica, operazione questa che determinerà spese straordinarie stimate in complessivi Euro 60.000. Si allega il verbale dell'assemblea per maggiori dettagli.

Si ritiene opportuno precisare che la società proprietaria degli immobili oggetto di vendita si trova in concordato preventivo, apertosi in data 21/05/2024, pertanto le spese condominiali che sono maturate e che matureranno dall'apertura della procedura di concordato sino alla data di trasferimento dell'immobile a terzi, in quanto sorte in corso di concordato, saranno pagate direttamente dalla procedura in prededuzione.

Inoltre per quanto riguarda le spese condominiali straordinarie, si precisa che le stesse sono a carico del soggetto proprietario alla data della delibera di approvazione dei lavori, pertanto le spese indicate in premessa risultano anch'esse a carico della procedura.

Mariano Comense, 4/02/2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott.ssa Ilaria Arnaboldi

Ilaria Arnaboldi

Condominio AI CEDRI - C.F. 91000440130

c.f. 91000440130 - VIA A. VOLTA 37, 22036 ERBA CO

c/o Rag. Giorgio Luigi Pina - P.IVA 02693180131 C.F. PNIGGL75B19C9330 - Via Leopardi 10, 22035 Canzo CO

Informativa privacy su privacy.gecomax.it accedere muniti di codice fiscale del

condominio

venerdì 05 dicembre 2025

VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL GIORNO 01/12/2025

Il giorno 01/12/2025 alle ore 23:45 si riunisce in prima convocazione presso lo STUDIO Rag. GIORGIO LUIGI PINA - Via Leopardi, 10 - Canzo (CO) l'assemblea Straordinaria dei condomini del Condominio AI CEDRI - C.F. 91000440130.

Poiché alle ore 23:55 nessun condomino è ancora intervenuto, l'Amministratore dichiara deserta la seduta.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL GIORNO 02/12/2025

Il giorno 02/12/2025 alle ore 18:30 si riunisce in seconda convocazione presso lo STUDIO CAVADINI-MARELLI - C.so xxv Aprile 74/A - Erba l'assemblea Straordinaria dei condomini del Condominio AI CEDRI - C.F. 91000440130 per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

1 Sostituzione centrale termica - Delibera

Sono presenti o rappresentati per delega:

Orario	Mill.	Nominativo (delega)	Orario	Mill.	Nominativo (delega)

L'assemblea elegge come Presidente la _____ il quale chiama la _____ a fungere da segretario.

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n.17 condomini per complessivi 611,21390 millesimi su un totale di 1.000,00000 millesimi, ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'Ordine del Giorno.

DISCUSSIONE ORDINE DEL GIORNO

- 1 È presente in Assemblea il Sig. _____, conduttore e terzo responsabile della centrale termica, il quale aggiorna i Condomini sulla situazione dell'impianto di riscaldamento.
- Il Sig. _____ ricorda che la caldaia sta attualmente funzionando solo con 2 focolai su 8. Nonostante un lieve miglioramento, il problema permane. Sono stati effettuati tentativi di reperire pezzi di ricambio al fine di sistemare la caldaia senza dover procedere alla sostituzione dell'intera centrale termica, ma tali componenti non risultano più disponibili sul mercato.
- L'Amministratore informa di aver individuato un fornitore ritenuto affidabile, la disponibile a eseguire l'intervento di sostituzione prima delle festività natalizie.
- Il preventivo per la centrale termica è pari a € 42.200,00 oltre IVA, con condizioni economiche favorevoli: acconto del 20% e pagamento del saldo suddiviso in sei rate bimestrali. La ditta si è dichiarata disponibile a iniziare i lavori già dalla prossima settimana.
- Riprende la parola il Sig. _____ riferendo di aver interpellato un proprio termotecnico, _____, per valutare la potenza adeguata della nuova caldaia.
- Dall'analisi dei consumi storici, compresi tra 200 e 250 kW, e considerato che attualmente il Condominio si sta riscaldando

con una potenza effettiva di circa 100 kW, il termotecnico ritiene l'impianto esistente sovradimensionato (attuale potenza: 400 kW) e suggerisce di optare per una potenza inferiore pari a 300 kW, ritenuta ampiamente sufficiente, anche in un'ottica di risparmio sia sull'installazione sia sui consumi di gas.

Il Sig. spiega che la ditta propone l'installazione di una caldaia modulare, componibile fino a 20 moduli. La nuova caldaia potrà essere posata prima dello smantellamento dell'attuale, grazie allo spazio disponibile in centrale termica. I collegamenti verranno eseguiti successivamente. È stato verificato che, iniziando l'installazione dall'interno, l'interruzione del riscaldamento potrà essere limitata a uno o due giorni.

L'Amministratore evidenzia che, seppur in modo ridotto, la caldaia continua a funzionare, ma la situazione è instabile e potrebbe peggiorare improvvisamente, con rischio di interruzione totale del servizio.

La Sig.ra riferisce che anche la scheda della sua caldaia domestica si è bruciata e si domanda se possa esservi un problema elettrico generale nel Condominio.

Il Sig. risponde che, in occasione della nuova installazione, sarà possibile verificare anche tale aspetto.

Il Sig. chiede se sia stato contattato il produttore della caldaia esistente, prima di optare per la sostituzione della caldaia e osserva che si sarebbe potuto tentare con la riparazione delle schede elettroniche bruciate prima di decidere per la sostituzione totale. L'Amministratore conferma che sono stati interpellati i rivenditori autorizzati, i quali hanno comunicato che i ricambi non sono più reperibili, inoltre, riferisce di aver contattato numerosi centri di assistenza, inclusa una ditta specializzata nella riparazione delle schede elettroniche, ma tutti hanno escluso la possibilità di ripristino.

Il Sig. precisa che anche un eventuale tentativo di riparazione comporterebbe costi non trascurabili e un esito comunque incerto.

La Sig.ra chiede se la potenza di 300 kW sia garantita come adeguata. Il Sig. ribadisce che la modularità dell'impianto consente future integrazioni e che sostenere ulteriori costi per potenze eccedenti (10.000-15.000 euro) sarebbe ingiustificato.

Il Sig. dichiara di non essere favorevole all'intervento, sostenendo la necessità di una diagnosi energetica preliminare, della verifica della vecchia caldaia e degli adempimenti verso i Vigili del Fuoco.

Il tecnico ritiene invece che tali verifiche possano essere eseguite anche successivamente.

L'Amministratore sottolinea che l'urgenza dovuta al periodo invernale e all'imminenza delle festività non ha reso possibile programmare approfondimenti più articolati.

Il Sig. esprime inoltre contrarietà alla scelta della caldaia Riello, ritenendo il modello proposto troppo datato (anno 2018) e sostenendo che disponga di modelli più recenti (anno 2023). Aggiunge che, secondo informazioni reperite online, sarebbe in difficoltà finanziarie e per questo avrebbe preferito visionare ulteriori preventivi. Richiama inoltre la necessità del quorum dei 2/3, per l'approvazione di questo tipo di intervento, trattandosi a suo avviso di un'innovazione, quorum che visti i millesimi presenti in Assemblea non verrebbe comunque raggiunto.

L'Amministratore replica affermando che l'intervento non configura un'innovazione, bensì una manutenzione straordinaria necessaria, e invita i presenti a mantenere un atteggiamento costruttivo, stante la situazione di emergenza in atto; sottolinea la propria responsabilità nel garantire la continuità del servizio di riscaldamento al Condominio, evidenziando che un'eventuale mancata erogazione potrebbe configurare un'interruzione di un servizio primario. Rimarca, pertanto, la necessità di programmare la sostituzione dell'impianto in questa fase, nella quale è ancora possibile intervenire con adeguato margine operativo. Conclude precisando che, qualora si verificasse il cedimento definitivo in prossimità del 24 dicembre, la gestione della situazione risulterebbe estremamente critica.

La Sig.ra, in qualità di Presidente dell'Assemblea, interviene affermando di voler esprimere la propria posizione. Dichiara di comprendere le diverse opinioni emerse, ma ribadisce che non intende rimanere senza riscaldamento, soprattutto considerato il periodo invernale, l'emergenza in corso e la vicinanza delle festività. Precisa che il suo unico dubbio riguardava la potenza della nuova caldaia, ma, appreso che il sistema modulare permette eventuali integrazioni future, ritiene che l'intervento debba essere portato avanti.

Il tecnico chiarisce che non è stata eseguita una diagnosi energetica completa, bensì un'analisi basata sui consumi storici dell'impianto. L'attuale funzionamento avviene a circa 90 kW, pertanto una potenza complessiva di 300 kW risulta più che adeguata.

Il Sig. interviene sottolineando che, indipendentemente dalle osservazioni sollevate dal Sig. vi è una situazione di emergenza e una diagnosi energetica, sebbene possibile, richiederebbe comunque tempi e costi aggiuntivi.

Il Sig. chiede che venga messo a verbale che:

- non approva la fornitura della caldaia per le motivazioni già esposte;
- ritiene necessaria una diagnosi energetica completa prima dell'installazione;
- si dissocia da eventuali sanzioni amministrative derivanti da carenze tecniche o documentali;
- prima di procedere devono essere verificate tutte le prescrizioni tecniche degli enti preposti.

L'Amministratore comunica che per la sostituzione della centrale termica è stata ipotizzata una spesa complessiva di circa € 60.000,00, importo che comprende anche le spese tecniche. La nuova caldaia avrebbe un costo pari a € 42.200,00 oltre IVA (come da preventivo allegato al presente verbale).

Per procedere, si propone la costituzione di un fondo iniziale di € 9.284,00 destinato a coprire la prima rata.

Successivamente, in corrispondenza dell'avanzamento dei lavori e in relazione alle sei rate bimestrali previste dal fornitore, verranno richiesti ulteriori versamenti integrativi. Resta implicito che, qualora alcuni Condomini risultino inadempienti, l'onere relativo sarà ridistribuito tra i restanti Condomini adempienti, per poi procedere regolarmente verso i Condomini morosi.

Il geom. _____ prende la parola e dichiara di comprendere, almeno in parte, le osservazioni del Sig. _____. Riferisce tuttavia di aver consultato personalmente due idraulici, i quali gli hanno confermato l'impossibilità di intervenire prima delle festività natalizie. Considerata la situazione, ritiene che, in presenza di un'urgenza evidente, sia necessario procedere. Aggiunge che, pur riconoscendo che il percorso ideale richiederebbe più tempo e procedure più articolate, ci si trova nel mese di dicembre e l'impianto necessita di un intervento tempestivo.

L'Amministratore sottolinea che, in assenza dell'attuale situazione di emergenza e se non ci si trovasse nel periodo invernale, non avrebbe operato con tale rapidità. Ribadisce che non può permettersi di lasciare l'intero condominio senza riscaldamento.

Si procede quindi alla votazione in merito all'intervento di sostituzione della caldaia con il modello indicato e alla costituzione del fondo spese.

SOSTITUZIONE CENTRALE TERMICA e costituzione fondo di € 9.284,00 - ore 19:20

Astenuti

Astenuti: 57,67100 Mill. 1 nominativi

Contrari

Contrari: 111,14010 Mill. 3 nominativi

Favorevoli

Favorevoli: 442,40280 Mill. 13 nominativi

A seguito dello scrutinio, non risultano raggiunte le maggioranze previste dalla legge per l'approvazione dell'intervento. Il Sig. _____ che aveva conferito delega al Sig. _____ senza però indicazioni di voto, viene interpellato ed esprime voto favorevole all'esecuzione dell'intervento, ma i millesimi non sono ancora sufficienti.

A questo punto interviene la Sig.ra _____ chiedendo che venga messa a verbale la seguente frase:

«Per la posizione dell'Unità Immobiliare intestata a _____, esprimo voto favorevole. Chiedo inoltre che venga verbalizzato che sottoscrive integralmente quanto dichiarato da mio marito, Sig. _____, e solo per una questione di buon senso esprimo comunque voto favorevole con i miei millesimi.»

Si procede a nuova votazione.

SOSTITUZIONE CENTRALE TERMICA e costituzione fondo di €. 9.284,00 SECONDA VOTAZIONE - ore 19:35

Contrari

Contrari: 97,36180 Mill. 2 nominativi

Favorevoli

Favorevoli: 513,85210 Mill. 15 nominativi

Considerato l'esito della votazione, l'Assemblea delibera l'esecuzione dei lavori straordinari per la sostituzione della centrale termica e la costituzione del relativo fondo per gli importi sopra indicati, conferendo l'incarico alla ditta di

L'Amministratore prende atto di quanto avvenuto nella presente Assemblea e rileva che le problematiche emerse non si riferiscono esclusivamente a questa riunione, ma costituiscono una costante nelle dinamiche condominiali.

Alla luce di quanto sopra, l'Amministratore rassegna formalmente le proprie dimissioni con effetto immediato e irrevocabile, e invita l'Assemblea a procedere con la massima urgenza, all'individuazione di nominativi idonei per la nomina di un nuovo Amministratore.

Constatato che non vi è più nulla da discutere e deliberare, il presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore 19:42.

firmato IL PRESIDENTE

firmato IL SEGRETARIO

Copia conforme all'originale

L'Amministratore
Rag. Giorgio Luigi Pina



Spettabile Amministrazione

Condominio AI CEDRI

Via Volta n°37

ERBA (CO)

Alla c.a. Sig.

Alla c.a. Rag. Pina Giorgio

LAMBRUGO, 13 Novembre 2025

OGGETTO: Preventivo di spesa per rifacimento CENTRALE TERMICA.

In allegato alla presente Vi inolriamo indicazione dei costi da sostenere per la formazione di quanto in oggetto.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

La Ditta Installatrice

Cap. A) *Formazione nuova centrale termica avente portata termica superiore a 116 kW, impianto di adduzione del gas metano in conformità alla normativa vigente, collegamento alla canna fumaria esistente, collegamento impianto esistente*

- N. 1 Gruppo termico a gas metano a condensazione per interno marca RIELLO mod. CONDEXA PRO alta potenza composto da n°3 moduli termici, completo di tutti gli accessori occorrenti portata termica nominale pari a 300,0 kW
- N. 1 Complesso di termoregolazione marca RIELLO per la gestione dell'intero impianto, sonde, accessori e quanto necessario al completamento del sistema
- N. 1 Kit accessori di completamento marca RIELLO quali tronchetto sicurezze INAIL, defangatore con magnete, scambiatore di protezione e sicurezza, neutralizzatore di condense, telaio di sostegno e quanto necessario a completamento di tutti i collegamenti idraulici
- N. 1 Vaso di espansione capacità litri 35 omologato INAIL (riscaldamento)
- N. 1 Manutenimento impianto esistente a valle dello scambiatore.
- N. 1 Complesso sicurezze a completamento a norme INAIL
- N. 1 Valvola di carico impianto automatica diam. 1/2" con manometro
- N. 3 Valvole a sfera a passaggio totale diam. 1/2"
- N. 1 Disconnettore idraulico tipo CALEFFI diam. 1/2" per impianto di riscaldamento
- N. 4 Valvole di sfogo aria automatiche a galleggiante con rubinetto di intercettazione
- N. 6 Valvole di intercettazione tipo a sfera nei diametri occorrenti

N. 2 Termometri ad immersione scala 0-120 °C

N. 1 Complesso tubazioni in acciaio nero tipo SS UNI 8863 e in multistrato preisolato tipo UPONOR per formazione di tutti i collegamenti in centrale termica nelle quantità e diametri occorrenti compreso allacciamenti agli impianti esistenti

- RACCORDERIA, occorrente per l'assemblaggio delle tubazioni sopra descritte
- ISOLAMENTO coibente delle tubazioni a vista in centrale termica realizzato con cospelle in lana minerale spessore 30 mm. rivestite con isogenopack e a vista con guaina in polietilene a cellule chiuse spessore 19 mm. sottotraccia, nelle quantità e diametri occorrenti
- FORMAZIONE collegamento alla canna fumaria esistente, completo di tutti gli accessori necessari per dare l'opera perfettamente conforme alle normative vigenti
- IMPIANTO di adduzione del gas metano alla centrale termica in conformità alle normative vigenti ex D.M. 08/11/2019, completo di organi di intercettazione, tubazioni a vista in acciaio zincato tipo SS UNI 8863, raccorderia e tutto quanto necessario per dare l'opera perfettamente funzionante
- STAFFAGGIO tubazioni a vista con profili in acciaio zincato
- VERNICIATURA tubazioni in acciaio nero con una mano di minio
- MATERIALI vari di uso e consumo per dare il lavoro finito
- TRASPORTO materiali descritti
- PRESTAZIONE D'OPERA da parte di personale specializzato e di aiuto per il montaggio di tutti i materiali sopra descritti a perfetta regola d'arte compreso smaltimento caldaia esistente
- PRIMA ACCENSIONE caldaia e pompe di calore da centro autorizzato RIBLO con rilascio documentazione obbligatoria a norma di Legge
- ASSISTENZA tecnica in cantiere

Completivamente Cap. A) € 42.200,00

ESCLUSIONI

- 1) IVA
- 2) OPERE MURARIE
- 3) OPERE ELETTRICHE
- 4) PRATICA EX LEGGE 10/91 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO
- 5) PROGETTO ESECUTIVO DELL'IMPIANTO / DENUNCIA INAIL
- 6) AUTORIZZAZIONI VV.FF - OBBLIGO PER IMPIANTI ALIMENTATI A GAS METANO DI PORTATA TERMICA SUPERIORE A 116 KW
- 7) CANNA FUMARIA
- 8) TRATTAMENTO ACQUA CARICO IMPIANTO
- 9) TUTTO QUANTO NON ESPRESSAMENTE SPECIFICATO