

**VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA del 17/07/2023**

Il giorno 17 luglio 2023 alle ore 18.30 presso il condominio Star in Via Fermi 5 – Boltiere (BG), si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima nel giorno 15 luglio 2023 alle ore 11.00 presso lo Studio [REDACTED] l'assemblea ordinaria del condominio "STAR" in Boltiere (BG) in Via E. Fermi n. 5, per discutere e deliberare sul seguente O.d.G.:

1. Approvazione Bilancio consuntivo ordinario 2022/2023 e relativo riparto;
2. Approvazione bilancio consuntivo straordinario lavori box mappale 1418 e relativo riparto;
3. Nomina Amministratore 2023/2024;
4. Nomina consiglieri anno 2023/2024;
5. Approvazione bilancio preventivo ordinario anno 2023/2024 e relativo riparto e scadenza rate;
6. Manutenzione annuale area verde condominiale: allegato preventivo Mariani Alice – decisioni in merito;
7. D.L. n. 18 del 23/02/2023, verifica salubrità dell'acqua: informazioni, valutazioni e decisioni in merito;
8. Valutazione interventi di ristrutturazione edilizia/riqualificazione energetica immobile – decisioni in merito;
9. Comunicazioni condominiali.

Sono Presenti e/o Delegati: vegasi elenco allegato.

Viene Nominata Segretaria [REDACTED]

Viene nominato Presidente [REDACTED]

Avendo raggiunto il quorum deliberativo di mm 736,05

l'assemblea

procede con l'analisi dell'O.d.G.,

#### PUNTO 1 -

Viene illustrato il Bilancio consuntivo anno 2022/2023 chiuso per un importo di € 64.769,70 evidenziando un disavanzo di € 10.096,16.

L'amministratrice illustra le singole voci di bilancio specificando che la spesa sostenuta è minore rispetto a quanto preventivato, si evidenziano costi relativi ad interventi, eseguiti dalla Ditta Mp Moia e [REDACTED] per perdite sull'impianto di riscaldamento e sulla tubazione acqua fredda condominiale, per i quali sono stati aperti dei sinistri presso l'assicurazione condominiale.

Viene fatto censimento per il riparto spese acqua del numero delle persone componenti il singolo nucleo familiare e si procederà alle opportune rettifiche come segue:

Verrà girocontata la quota versata dalla proprietà [REDACTED] € 354,71 relativa alla gestione straordinaria di cui al punto nr. 2 dell'odg.

E verrà inserito il pagamento della proprietà [REDACTED] dopo la chiusura del bilancio.

Dopo alcune richieste di chiarimento l'assemblea giunta a votazione, approva il bilancio consuntivo con il relativo riparto, rettificato per censimento numero persone e versamento rate, salvo il voto contrario del Sig. Valente, che non lo approva per effetto della correzione che verrà effettuata a seguito del censimento numero delle persone per la ripartizione spesa acqua.

L'amministratrice propone di riconvocare assemblea per l'approvazione dopo aver apportato le rettifiche di cui sopra, ma la maggioranza, salvo il voto contrario del [REDACTED] i Sigg. condomini ritiene di non doversi riconvocare, approvando sin d'ora le rettifiche e confermando l'approvazione del bilancio e del relativo riparto dopo le correzioni di cui sopra.

#### **PUNTO 2 -**

Viene illustrato il Bilancio consuntivo straordinario relativo ai lavori eseguiti sul mappale 1418 chiuso per un importo di € 8.117,91 evidenziando un disavanzo di € 1.372,45.. Verrà rettificato il bilancio aggiornando il versamento delle rate relative alla proprietà [REDACTED] versate dopo la chiusura del bilancio e per la proprietà [REDACTED] seguito del g/C di € 354,71 dalla gestione ordinaria alla gestione straordinaria... I condomini proprietari delle unità al mappale 1418, ne prendono atto e approvano all'unanimità

#### **PUNTO 3 -**

L'assemblea a maggioranza per mm 707,44, salvo il voto contrario del Sig. [REDACTED] presenta il preventivo dello studio [REDACTED] [REDACTED] come da avviso esposto dallo stesso in condominio, nomina

mediante riconferma nell'incarico quale Amministratore del condominio

- di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla Legge 220/12 per la nomina in qualità di Amministratore, dichiarazione cui viene subordinata la presente nomina;

- che, ai sensi dell'art. 1129, secondo comma, c.c. i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'art. 1130 c.c. saranno conservati presso lo studio dell'amministratore e che dei suddetti registri i condomini possono prenderne visione e ottenere copia firmata previo rimborso spese negli orari d'ufficio fissando appuntamento telefonico

- di essere in possesso di copertura assicurativa individuale per la responsabilità civile in merito agli atti compiuti in esecuzione al mandato conferito. (allegato preventivo).

#### **PUNTO 4 -**

Vengono nominati consiglieri all'unanimità i Sigg. [REDACTED] che accettano, ma precisano che il loro ruolo sarà esclusivamente di comunicazione tra i condomini e lo studio di amministrazione.

L'assemblea approva all'unanimità

#### **PUNTO 5 -**

Viene illustrato il bilancio preventivo 2023/2024 per € 62.290,00 con la seguente rateizzazione:

cong. +/- I rata scad. 31/07/2023;

II rata scad. 30/09/2023;

III rata scad. 30/11/2023;

IV rata scad. 30/12/2023;

V rata scad. 10/02/2024;

VI rata scad. 10/03/2024,

VII rata scad. 10/04/2024 a mezzo bollettini.

L'assemblea approva a maggioranza, salvo il voto contrario della proprietà Valente per le stesse motivazioni di cui al punto 1 dell' Odg il bilancio preventivo con il relativo riparto e rateizzazione.

**I Sigg. condomini invitano l'amministratrice ad adire a vie legali per il recupero del credito condominiale, qualora la rata non venga pagata alla scadenza.**

**Si procederà a darà incarico all'Avv.to  per il recupero del credito, con addebito delle spese legali all'interessato.**

**Qualora si rendesse necessario procedere con il pignoramento immobiliare si convocherà apposita assemblea condominiale.**

L'assemblea approva all'unanimità.

**PUNTO 6 -**

L'amministratrice illustra il preventivo della Ditta [REDACTED] per la sistemazione annuale del verde condominiale per l'anno 2023 per € 490,00 che è stato confermato a seguito di raccolta firme. Si propone anche per la gestione 2024 la medesima ditta al medesimo prezzo.

L'assemblea propone di aggiungere un taglio siepe e togliere un taglio erba al fine di compensare i costi.

L'assemblea approva e conferma all'unanimità il preventivo con la rettifica di cui sopra.

#### **PUNTO 7**

L'amministratrice informa l'assemblea in merito al D.L. n. 18 del 23/02/2023 relativo alla verifica di salubrità dell'acqua, dopo le debite spiegazioni l'assemblea preso atto autorizza all'unanimità a confermare il preventivo di SICIT per € 350,00+iva. La spesa verrà consuntivata a fine bilancio 2023/2024.

#### **PUNTO 8 -**

Circa la possibilità di valutare interventi straordinari di ristrutturazione edilizia / riqualificazione energetica del fabbricato , fatte le opportune considerazioni l'assemblea all'unanimità delibera di rimandare a periodo successivo , considerate anche le posizioni di morosità presenti in condominio.

#### **PUNTO 9 -**

L'assemblea chiede di :

1- fare intervenire la Ditta [REDACTED] la pulizia di quattro pozzetti presenti nel cortile;

2- fare intervenire l'impresa [REDACTED] per chiudere

l'avvallamento presente in cortile vicino alla biologica;

3- fare intervenire l'elettricista per la sistemazione del crepuscolare

4- fare sostituire dall'impresa di pulizia i tre tappeti condominiali;

verificare se è prevista contrattualmente la pulizia straordinaria

per la lucidatura oppure qualora non fosse prevista conformare

l'intervento 1 volta all'anno;

Il Sig. Hussein chiede la sostituzione della lorchetta elettronica.

L'assemblea invita i Sigg. condomini a :

**NON SBATTERE LE PORTE, MA ACCOMPAGNARLE DURANTE LA CHIUSURA;**

**NON PARCHEGGIARE LE AUTO NEL CORTILE;**

**A DEPOSITARE LA PATTUMIERA LA SERA PRIMA DEL PRELEVAMENTO DA PARTE DEGLI OPERATORI ECOLOGICI.**

Si evidenzia uno stillicidio nella colonna del Sigg. F. [REDACTED].

Si invita a verificare se nella proprietà indicate si sente un rumore di gocciolamento acqua e dare riscontro all'amministratrice. Verrà fatta la ricerca perdita con ditta specializzata al fine di individuare il punto di origine di tale gocciolamento ed intervenire in modo preciso.

L'assemblea approva all'unanimità.

Non essendoci altro da deliberare l'assemblea viene sciolta alle ore

20.00

**F.TO IL PRESIDENTE**

[REDACTED]

**F.TO IL SEGRETARIO**

[Handwritten signature]

## Distinta presenze assemblea

Prog.	Cod.	Descrizione	Millesimi	Delega
1	6	[REDACTED] MA	35,9500	ASSENTE
2	28	[REDACTED] OLINA	29,3000	P
3	3	[REDACTED]	34,8200	P
4	27	[REDACTED] MARIA	35,9500	D. VILLA
5	23	[REDACTED] ZONI	29,3000	ASSENTE
6	176	[REDACTED]	13,1900	P
7	19	[REDACTED]	34,4500	P
8	4	[REDACTED]	28,6100	ASSENTE
9	21	[REDACTED] CIANA	28,6100	P
10	13	[REDACTED]	29,1000	P
11	1.711	[REDACTED] SE a	4,8400	ASSENTE
12	18	[REDACTED]	29,3000	ASSENTE
13	2	[REDACTED]	34,4500	P
14	25	[REDACTED]	34,8200	P
15	32	[REDACTED]	35,9500	ASSENTE
16	26	[REDACTED]	28,6100	ASSENTE
17	11	[REDACTED]	28,6100	P
18	30	[REDACTED] RA	35,7500	P
19	2.795	[REDACTED]	2,5600	ASSENTE
20	17	[REDACTED]	34,3800	P
21	22	[REDACTED]	36,9200	P



**Distinta presenze assemblea**

Prog.	Cod.	Descrizione	Millesimi	Delega
22	14		34,9500	P... F
23	1		29,3000	D....
24	16		27,0400	P....
25	29		34,4500	... A
26	10		34,8200	D....
27	8		29,3000	P....
28	20		34,8200	P....
29	9		34,4500	P....
30	24	EDEA	34,4500	P....
31	12		34,3800	... A
32	31		28,6100	P....
33	2.793		3,1400	D....
34	15		34,8200	P....

Totale millesimi 1.000,0000  
Totale millesimi presenti 736,05

21/34

Alleghiamo al verbale dell'assemblea  
ordinaria del 17/07/2023

- Quadratura saldo bilancio 2022/2023
- Riparto consuntivo gestione ordinaria 2022/2023
- Riparto consuntivo gestione straordinaria lavori box mappale 1418
- Riparto preventivo gestione straordinaria 2023/2024
- Rateizzazione gestione ordinaria 2023/2024