

VERBALE DI ASSEMBLEA
Straordinaria
(C.c., art. 1136)

- Condominio Cicogna -

Verbale di assemblea

Oggi **09/04/2024** alle ore 19:00, presso il Bar Centrale sito in Piazza San Giorgio n°1 a Cuggiono (MI) 20012, si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile Cicogna sito in Cuggiono (MI) Cicogna n 6/8, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. Nomina presidente di serata e segretario.
2. Costituzione assemblea straordinaria.
3. Esamina e delibera in merito la situazione debitoria del condomino moroso, il quale chiede di concordare un piano di rientro che l'assemblea condominiale deciderà se accettare o caso contrario dar seguito all'azione legale.
4. Eventuali lavori da discutere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria da effettuare in condominio e loro priorità, come la sostituzione dei singoli ripartitori di calore posizionati sui caloriferi, ecc..
Si ricorda che, come previsto dall'art. 1135 comma 4 del c.c., in caso di mandato per esecuzione lavori straordinari o innovazioni, l'assemblea è chiamata a costituire obbligatoriamente un fondo speciale di ammontare pari a quello delle opere appaltate. Se ciò non dovesse essere fatto, l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, e che venga riferito alla prima assemblea. Di conseguenza i lavori partiranno a versamento delle rate. Nessun condomino è autorizzato a non rispettare o ritardare i pagamenti, se non preventivamente autorizzato dall'assemblea o dall'amministratore.
5. Varie ed eventuali (consegna eventuali scontrini).

L'assemblea elegge a Presidente [REDACTED] che chiama a fungere da segretario [REDACTED]. 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, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 19:10, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
[REDACTED] R	Si	55,67
[REDACTED]	Si	54,11
G C	Si	54,3
[REDACTED]	[REDACTED]	53,97
De F./De T.	R	54,07
Di M/Di M F	T	55,51
[REDACTED] F	[REDACTED]	61,92
[REDACTED]	Si	55,51
[REDACTED] D	Si	54,92
[REDACTED]	Si	53,92
[REDACTED]	A	54,42
[REDACTED] E	Si	55,67
[REDACTED] M	[REDACTED]	109,22
[REDACTED] M	R	55,3
[REDACTED]	[REDACTED]	55,3
[REDACTED]	R	54,27

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 16 condòmini su un totale di nr. 17 convocati, per complessivi millesimi 938,08 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 3° - Esamina e delibera in merito la situazione debitoria del condomino moroso, il quale chiede di concordare un piano di rientro che l'assemblea condominiale deciderà se accettare o caso contrario dar seguito all'azione legale. (ordinaria amministrazione)

L'amministratore lascia la parola al sig. [REDACTED] A, delegato della signora [REDACTED] la fine di aggiornare e spiegare ai sig.ri condomini in merito il suo ritardo di pagamento della rate condominiali e che questo è dovuto non a una sorta di

menefreghismo a non voler pagare ma in quanto impossibilitati per via di carenze del lavoro protratto, oltre a una serie di a [redacted] e che non hanno dato la possibilità di saldare quanto dovuto ma che precisa il sig. [redacted] essere sua i [redacted] dere. Il sig. [redacted] prospetta un piano di rientro mensile garantendo un versamento mensile minimo di €400,00, se dovesse riuscire anche qualcosa di più.

L'assemblea dei signori condomini dopo aver discusso alcuni momenti, di comune accordo fra i presenti accettano il piano di rientro prospettato purché garantito il versamento prospettato e che sia continuativo tutti i mesi.

L'argomento verrà tratto alla prossima riunione utile al fine di svolgere aggiornamento in merito il piano di rientro e rispetto di questo o prova contraria eventuale proseguo pratica legale già in essere in caso di mancato rispetto del piano concordato.

Punto 4° - Eventuali lavori da discutere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria da effettuare in condominio e loro priorità, come la sostituzione dei singoli ripartitori di calore posizionati sui caloriferi, ecc. Si ricorda che, come previsto dall'art. 1135 comma 4 del c.c., in caso di mandato per esecuzione lavori straordinari o innovazioni, l'assemblea è chiamata a costituire obbligatoriamente un fondo speciale di ammontare pari a quello delle opere appaltate. Se ciò non dovesse essere fatto, l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, e che venga riferito alla prima assemblea. Di conseguenza i lavori partiranno a versamento delle rate. Nessun condomino è autorizzato a non rispettare o ritardare i pagamenti, se non preventivamente autorizzato dall'assemblea o dall'amministratore. (ordinaria amministrazione)

L'assemblea dei signori condomini dopo aver ampiamente discusso, delibera di comune accordo quanto segue:

- Ripartitori del calore: si approva il cambio dei contabilizzatori del calore da posizionare sui singoli caloriferi privati, con riserva di deliberare in separata sede impresa a cui affidare l'incarico per svolgere il lavoro;
- Per far fronte al lavoro straordinario verranno emesse n 3 rate straordinarie con scadenza rata n 1 scadenza 01/05/24 – rata n 2 scadenza 01/07/24 - rata 3 scadenza 01/09/24. Si delibera inoltre, se possibile, eseguire la pratica di sgravio fiscale del 50% al costo di €250,00 compreso iva. Il sig. [redacted] presente in riunione, richiede se possibile essere esonerato dalla posa dei singoli contabilizzatori sui caloriferi e quindi dal contribuire alla spesa in quanto lui non utilizza i caloriferi per scaldarsi ma la pompa di calore. Il sig. [redacted] si rende disponibile anche a far piombare i suoi caloriferi a prova del suo mancato funzionamento. L'amministratore provvederà a sentire l'impresa incaricata del lavoro dopo averla individuata e chiedere se fattibile. L'assemblea approva e pertanto non verranno posizionati ma verranno piombati e la spesa per la piombatura resterà a totale carico del sig. [redacted]
- Pulizia canali di gronda e controllo tetto per infiltrazioni i signori condomini segnalano all'amministratore la presenza di alcune infiltrazioni sul tetto che necessitano di intervento. L'amministratore comunica che nei prossimi giorni l'impresa Luan incaricata per svolgere altri lavori in condominio, provvederà a svolgere intanto che già presente in condominio anche la verifica del tetto per le infiltrazioni e pulizia canali di gronda;
- Si sollecita l'amministratore a voler girare il preventivo dell'elettricista per il cambio dei soli motori del cancello carraio in quanto questi non si possono più sbloccare in caso di mancanza della corrente in quanto danneggiata. L'amministratore comunica che provvederà nei prossimi giorni a inoltrare il preventivo ricevuto.
- Richiede un preventivo in merito la presenza di nido di vespe;
- Richiedere al giardiniere il preventivo per la potatura dei rami della pianta di ulivo in quanto particolarmente grossa, oltre a dare una forma a questa, visto che la potatura alla presente non viene eseguita da tempo;
- Far controllare all'impresa edile o a idraulico in merito il problema esalatori bagni posizionati sul tetto della palazzina in quanto potrebbero essere rotti o tappati creando rumore e disturbo ai residenti.

Punto 5° - Varie ed eventuali (consegna eventuali scontrini). (ordinaria amministrazione)

L'assemblea richiede all'amministratore di voler provvedere a quanto segue:

I [redacted] [redacted] ricordando che il box per norma serve al ricovero di automezzi e non è un laboratorio con posa al suo interno di materiale vario e anche in alcuni casi pericoloso.

Inoltre comunicazione ai signori condomini in merito il rispetto del regolamento condominiale in particolar modo sosta bici presso le parti comuni e più precisamente appoggiati ai tubi della caldaia, stendere sul balcone oltre la soglia del parapetto, si ricorda essere consentito stendere ma all'interno dei singoli balconi di proprietà.

Sollecitare il giardiniere a iniziare il lavoro di manutenzione ordinaria verde e di svolgere anche uno o più diserbi selettivi verde annui al fine di evitare la crescita di ciuffi d'erba.

Alle ore 20:31 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Copia conforme in sostituzione all'originale agli atti del sig. amministratore firmata dal presidente e segretario.

Il Presidente

Il Segretario