

ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 09.10.2015

L'anno duemilaquindici del giorno nove del mese di ottobre, si è riunita l'assemblea ordinaria del Condominio "Bassini 9" in II convocazione.

Presidente Latina Salvatore, Segretario Rossi Valter, scrutatore Ianni Massimiliano.

1	PESOLI ALESSANDRA	delega ROSSI	35,23
2	FORLEO		43,84
3	RANFONE	delega RUSSO	45,14
4	FERRI		31,74
5	MATTIOLI		80,13
6	ROSSI		90,2
7	PESOLI RAFFAELLA	delega ROSSI	44,04
8	LATINA		44,29
9	ANGELINI	delega FORLEO	43,53
10	URBANI		42,2
11	CINARDI	delega LATINA	78,43
12	BONASSISA		99,38
	TOTALE	5	678,15

Il presidente dopo aver constatato che è andata deserta la I convocazione, e dopo aver constatato la regolare convocazione della stessa, dichiara aperti i lavori di cui al seguente ordine del giorno.

ODG

- PUNTO 1) Approvazione consuntivo dell'esercizio 2014/2015 e relativo piano di riparto spese
- PUNTO 2) Approvazione del preventivo per l'esercizio 2015/2016.7
- PONTO 3) Dimissione e Nomina Amministratore per l'esercizio 2015/2016
- PUNTO 4) Pignoramento degli immobili Pesoli Alessandra e Pesoli Raffaella
- PUNTO 5) Varie ed eventuali;

Punto 1)

L'amministratore illustra il punto o.d.g. nro 1 mettendo a disposizione di tutti i codomini i documenti comprovanti le spese sostenute durante l'esercizio dal 01/04/2014 al 30/03/2015 (2014-2015) più cinque mesi provvisori dal 01/04/2015 al 31/08/2015 (erroneamente indicato 01/05/2015) che ricadono nella gestione 2015-2016. L'amministratore precisa che tutti i giustificativi delle spese ricadono nella gestione 2014-2015 e in quella provvisoria 2015-2016.

L'assemblea approva il bilancio consuntivo 2014-2015 e il consuntivo provvisorio 2015-2016 fino al 31.08.2015 e il riparto evidenziato dagli allegati.

Punto 2)

Vengono confermate le quote condominiali del preventivo 2015-2016 allegato. Il tagliando acquistato dall'amministrazione su mandato del condominio, per la pulizia urgente del giardino condominiale diventa condominiale e dovrà essere restituito, in caso contrario sarà ripagato dal condominio ha dato l'ordine e ne ha permesso la spartizione. La quota di debito dei condomini Pesoli Alessandra e Pesoli Raffaella pari ad E. 4.533,46, sarà ripartita, nel caso in cui il pagamento non avvenga entro un mese dalla data odierna, secondo la Tab. A con 2 bollettini da ripartire su i restanti condomini. L'Amministratore contabilizzerà separatamente per anno le spese condominiali/legali anticipate dagli altri condomini paganti, al fine di consentire il successivo recupero economico da parte di tutti i condomini che le hanno anticipate.

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

Punto 4)

L'Assemblea approva la procedura immobiliare nei confronti dei condomini Pesoli Raffaella e Pesoli Alessandra. Nel frattempo si accetta la possibilità di prevedere un piano di rientro, che deve essere elaborato entro 30 giorni dalla consegna del presente verbale. La procedura immobiliare sarà sospesa quando il Condominio rientrerà dell'intero debito.

Si richiede la presentazione dei preventivi legali di fiducia evidenziando il costo massimo per l'intera operazione, con esclusione delle spese previste dal Tribunale (Ctu, diritti ecc.), con priorità allo studio che già sta perorando la nostra causa.

Punto 3)

L'Amministratore in carica presenta le sue dimissioni e l'assemblea ringrazia per il lavoro svolto. Il Condominio Forleo avanza la proposta di un nuovo amministratore, presentando un preventivo portato in visione all'assemblea e che si allega alla presente. Esprimono il voto favorevole i seguenti condomini:

NRO CONDOMINIO MILLESIMI		TOTALE	
1	Bonassisa	99,38	
2	Latina	44,29	
3	Cinardi	78,43	
4	Forleo	43,84	
5	Angelini	43,53	
6	Urbani	42,2	
		351,67	

Si astengono tutti gli altri condomini.

Non avendo raggiunto il quorum richiesto per la nomina del nuovo Amministratore (501,00 millesimi), il suo incarico si intende rinnovato per il secondo anno (art. 1129 co.10 del C.c.).

PUNTO 5)

Il Condominio Rossi Valter informa l'assemblea, ai sensi dell'art. 1122 bis, che intende installare i pannelli solari ed invita il Condominio a prendere in esame tale eventualità come Condominio.

Forleo chiede che i condomini che hanno cani in casa devono essere portati al guinzaglio per evitare problemi con il vicinato.

Vengono allegati al presente verbale la dichiarazione dei condomini Pesoli Alessandra e Pesoli Raffaella inerente il piano di rientro e l'elenco dei lavori da effettuare con urgenza o dei disservizi da eliminare, al fine di evitare contenziosi risarcitori.

Si allega inoltre il preventivo di Luca De Tommasi, che sarà preso in considerazione nel corso della prossima assemblea.

Il presidente chiude i lavori alle ore 24:00.

F.to Il Presidente

F.to Il Segretario

Kor, 19/12



Amministratore

Luca De Tomasi

V. G. Morpurgo 41

00136 Roma

tel 3357746831

email: lucaadetomasi@email.it

pec: lucaadetomasi@pec.it

Spett.le Condominio

Via A. Bassini, 9

00040 Cava dei selci – Marino (Roma)

Oggetto: lettera di offerta servizio di amministrazione di condominio

Con la presente sono a presentarVi la mia migliore offerta per amministrare il Vostro condominio.

Una breve presentazione della mia persona: ho quarantadue anni, sono laureato in economia, iscritto al registro dei revisori legali dei conti e mi occupo di controllo di gestione.

Di seguito le condizioni economiche a Voi riservate:

1. attività di amministrazione ordinaria € 1.100 + r.a. (annuali)
2. assemblee straordinarie € 60 + r.a. (cadauna)
3. Gestione lavori 3% importo lavori fino a 100.000 €
2% importo lavori eccedente i 100.000 €
4. attività di recupero crediti € 70 + r.a. (cadauna) più spese legali
5. attività di passaggio consegne da altro amministratore da quantificare in base a attività a consuntivo.

Cordiali Saluti

Luca De Tomasi

Con la presente le sottoscritte Pesoli Alessandra e Pesoli Raffaella delegano il condomino Rossi Valter a rappresentarla ed a leggere in assemblea la presente memoria, che dovrà essere conservata in allegato al verbale essendo espressione della volontà delle sottoscritte.

Rispetto al debito accumulato dalle sottoscritte ed evidenziato nel riparto consuntivo, si dichiara che per cause contingenti dovute a problemi di salute, non è stato possibile effettuare per tempo i versamenti dovuti.
Si chiede pertanto all'Assemblea di sospendere qualunque azione legale e di consentire l'attuazione di un "piano di rientro", comprensivo delle spese legali finora sostenute e da concordare con l'Amministrazione.

Si contestano altresì all'Amministrazione diversi aspetti di cui chiediamo la discussione nella presente assemblea o in una sessione straordinaria:

a) CORTILE CONDOMINIALE - Si denuncia il grave stato abbandono del cortile condominiale, non mantenuto da oltre dieci anni. La mancata manutenzione ha inoltre provocato infiltrazioni di acqua presso alcuni box di proprietà esclusiva. Si richiede urgentemente una attività di manutenzione per evitare azioni risarcitorie sia per danni sia da parte dei condomini proprietari dei box sottostanti che di terzi eventualmente danneggiati.

b) PARCHEGGI - Si contesta all'Amministrazione la mancata regolamentazione dei parcheggi condominiali mediante la costituzione di strisce delimitatrici dei posti auto, peraltro già deliberate nelle precedenti assemblee e non effettuate. Questo provoca da parte di alcuni condomini il mancato rispetto degli spazi comuni, trattando tali spazi come proprietà esclusiva.

c) GIARDINO CONDOMINIALE - Il giardino condominiale non è di proprietà esclusiva. Alcuni condomini hanno l'abitudine di parcheggiare la propria auto all'interno dello spazio verde interdetto al parcheggio, come indicato anche in diverse delibere. L'Amministrazione, nel 2013, in seguito ad un incidente, che ha danneggiato il pozzetto delle fogne, ha correttamente installato dei paletti al fine di interdire l'accesso (l'incidente è avvenuto perché mancava la segnaletica di divieto di accesso). Tali paletti non sono stati reinstallati dopo l'indebita rimozione. L'Assemblea di condominio lo scorso anno ha approvato di nuovo l'interdizione al parcheggio nell'area verde, ma l'Amministrazione non ha fatto rispettare la volontà, ponendo di nuovo a rischio il pozzetto ricostruito.

d) GARAGE - Gli spazi di manovra devono essere lasciati liberi, non sono luoghi di deposito materiali o di sosta ininterrotta, giorno e notte, delle auto. In tal modo si limita il diritto di accesso dei condomini proprietari ai box. Le auto devono essere parcheggiate solo nei box o esternamente al condominio. E' responsabilità dell'Amministrazione far rispettare tali elementari regole.

e) FOGNE - Si contesta la cattiva gestione dello spurgo fogne, che essendo affidata ad un privato senza contratto e senza responsabilità di manutenzione, ha portato all'allagamento dei quattro appartamenti al piano terra (PAL. A), l'anno scorso. In particolare si denuncia, rispetto alla PAL. A, la mancata pulizia della colonna di scarico della fogna, mediante sonda ad acqua corrente, a disposizione della ditta incaricata, che ha usato tale tecnica solo per le fogne della PAL. B. Si evidenzia inoltre che le fogne non sono a norma e devono essere mantenute per evitare in futuro gli allagamenti avvenuti l'anno scorso con danni agli appartamenti di proprietà di Pesoli Alessandra (PAL. A) ed agli altri appartamenti del piano terra, con conseguenti possibili azioni legali risarcitorie. Inoltre pur avendo accettato l'installazione di un pozzetto di ispezione nel giardino privato, senza alcuna autorizzazione amministrativa o progetto approvato/esistente, Raffaella Pesoli (PAL. B) è stata trattata come evasore incallito. Sarà nostra cura valutare la possibilità di rimozione dello stesso in accordo con il nostro legale.

Risulta inoltre che un progetto di rifacimento del sistema fognario era stato presentato dal Condominio e lasciato decadere dall'Amministrazione.

f) PRIVACY - L'indicazione non generalizzata, ma per esteso del nome e della tipologia di azione richiesta (pignoramento), nella convocazione depositata in maniera non protetta nelle cassette postali (erano sporgenti esternamente) ha comportato una violazione della nostra privacy, in quanto gli atti potevano essere facilmente raggiunti da chiunque. Peraltro si osserva che non abbiamo ricevuto alcun atto propedeutico ad una azione grave come quella proposta.

Per i punti che non saranno discussi nelle VARIE ED EVENTUALI della presente assemblea si richiede la discussione in una prossima assemblea straordinaria da convocarsi entro un mese.

Per tutto quanto sopra, è nostra richiesta che tali punti siano inseriti come parte integrante della delibera.

Marino, 06/10/2015

F.to Alessandra Pesoli
F.to Raffaella Pesoli

Gentile Amministratore, Gentili Condomini,

Vi scrivo la presente in rappresentanza del condominio Francesco Forleo per fare chiarezza su un punto della scorsa assemblea che potrebbe essere oggetto di confusione. Come tutti ben sapete lo scorso venerdì 09/10/2015 alle ore 21:15 si è tenuta l'assemblea condominiale ordinaria che è stata regolarmente costituita. Tra i vari punti all'ordine del giorno c'era anche il punto n. 3 "Dimissioni e nomina dell'amministratore". Tale punto è stato discusso, posto alla votazione ed alla fine della votazione era stato deliberato di nominare un nuovo amministratore e in particolare il dott. Luca De Tomasi.

Come da accordi con il condominio Rossi attendevo da parte sua una bozza del verbale dell'assemblea per passarla al nuovo amministratore in modo da risolvere in tempi brevi le questioni urgenti come ad esempio l'installazione dei pannelli solari che Rossi vorrebbe mettere sul tetto condominiale. Domenica sera ho ricevuto da parte di Rossi una mail in cui mi segnala la non validità di alcune deleghe, avendole controllate insieme con l'Amministratore Sebastianelli, che quindi non fanno raggiungere il quorum necessario per la nomina del nuovo amministratore. In particolare mi ha evidenziato quanto segue:

- 1) Bocalari non ha delegato Ianni Massimiliano, suo marito;
- 2) Bonassisa non aveva le deleghe di Gabrielli e Corradi;
- 3) Latina non aveva la delega dei suoceri proprietari dell'appartamento;
- 4) Di Panfilo nella sua delega non aveva indicato il nome del delegato.

Situazioni di questo tipo si sono verificate anche nelle passate assemblee e, per consuetudine ormai da diversi anni, non è mai stato un problema visto che comunque si è proceduto con le votazioni. Inoltre in passato, con situazioni del genere, sono state prese delle decisioni che, visto quanto è stato segnalato, potrebbero essere non regolamentari. Io stesso ho partecipato alle assemblee per più di otto anni di seguito e non mi è mai stata richiesta la delega scritta, né la mia presenza è stata ritenuta "non regolare" ai fini delle decisioni assembleari.

Queste anomalie sulle deleghe dovevano essere segnalate al momento della costituzione dell'assemblea che, a quanto pare, è stata fatta con superficialità.

Ritornando invece alla nomina dell'amministratore, non tutti forse sanno che, a differenza degli altri argomenti di ordinaria discussione (es. approvazione bilancio consuntivo, approvazione bilancio preventivo, ecc.) per i quali è necessaria la maggioranza di 1/3 dei millesimi per la loro approvazione, per la nomina dell'amministratore è necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (almeno 500 millesimi) così come stabilito dall'art. 1136 de c.c., comma 2 e 4, che afferma:

"Art. 1136 c.c., comma 2

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Art. 1136 c.c., comma 4

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Come ricorderà chi ha partecipato all'assemblea, la votazione di tale punto in sede assembleare è stata eseguita in modo parziale sui presenti che con le deleghe "regolari" e "non regolari" hanno fatto emergere una volontà del condominio a maggioranza (quorum raggiunto) di voler cambiare amministratore nominando il dott. Luca De Tomasi. Verificato durante la votazione il raggiungimento del quorum necessario non si proceduto a chiedere al resto dei condomini presenti di votare per la nomina dell'amministratore.

Da quanto segnalato da Rossi le deleghe "non regolari" implicano la non presenza a mezzo delega dei relativi condomini e pertanto, dai conteggi dei millesimi il quorum dei 500 millesimi non è stato raggiunto sia per la nomina del nuovo amministratore sia per la riconferma di Franco Sebastianelli (per il quale comunque non si è votato). Franco Sebastianelli può continuare la sua attività di amministrare il condominio come amministratore in prorogatio (cioè senza nomina diretta da parte dei condomini) fino allo scadere dell'anno contabile (31 marzo 2016) oppure fino a quando, attraverso un'assemblea straordinaria, non si decide di procedere con la nomina dell'amministratore.

Considerato che durante l'assemblea è emersa comunque una volontà di voler cambiare amministratore (sebbene è stata fatta solo una votazione parziale) propongo di sanare le deleghe ritenute "non regolari" in quanto esprimono comunque una volontà dei condomini che per motivi diversi non hanno potuto presenziare l'assemblea rendendo effettiva la nomina del nuovo amministratore. Tale soluzione consentirebbe con estrema semplicità di ratificare la volontà assembleare senza i costi aggiuntivi di una assemblea straordinaria. In alternativa propongo di procedere con una assemblea straordinaria per la nomina del nuovo amministratore.


Visto che dovrà farsi un'assemblea straordinaria per la definizione dell'installazione dei pannelli fotovoltaici richiesti dal condomino Rossi, potremo procedere in questa sede anche con la nomina dell'amministratore. Come si era detto in assemblea la data prefissata potrebbe essere quella del 06/11/2015.

Chiedo a tutti di esprimere il proprio parere al fine di stabilire se nominare il nuovo amministratore oppure continuare ad essere amministrati da Franco Sebastianelli rispondendo alla presente e facendomela pervenire a mano o tramite mail al mio indirizzo di posta elettronica pierangelolongo@libero.it.

Spero di aver chiarito a tutti qual è la situazione amministrativa del condominio.

Cordiali saluti.

Marino, 12/10/2015


Pierangelo Longo