CONDOMINIO GABBIANO AZZURO - ROSETO CAPO SPULICO

VERBALE n° 1/2024 - RIUNIONE CONSIGLIO DEI CONDOMINI DEL 28/08/2024

In data 28/08/2024 alle ore 19:00, in Roseto Capo Spulico presso il lido Tamarix, su convocazione pervenuta via WhatsApp in data 25/08/2024 da parte dell'Amministratore protempore Geom. Franco D'Urso, si è tenuta la 1°riunione del Consiglio dei Condomini del Condominio Gabbiano Azzurro, esercizio 2024/2025.

Rilevazione delle presenze:

COMPONENTI IL CONSIGLIO CONDOMINI 2024/25			
	IN PRESENZA	DA REMOTO	ASSENTE
GIANNETTASIO TIZIANA	X		
LISTA LUIGI	X		
SABATO AMEDEO	X		
MANFUSO ALFONSO	X		
BIFARI GIUSEPPE	X		
TEDESCO PAOLO	X		
MANGIATORDI MICHELE		X	
DI BELLO GIUSEPPE	X		
FERRAMOSCA ESTERINA			X

E' presente altresì all'incontro il Geom. Franco D'Urso quale Amministratore del Condominio Gabbiano Azzurro (giusta Delibera Condominiale del 23/08/2024)

ELENCO DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

1. **Esame del Verbale Delibera Assemblea Condomini del 23/08/2024**: il consigliere Di Bello, avente avuto funzioni di Presidente dell'assemblea di condominio tenutasi in data 23/08/2024, da lettura del relativo verbale dal quale si evincono, a suo parere, i seguenti punti da trattare:

   - il Condomino Marra ha richiesto che venga messo a disposizione dei condomini il progetto redatto dal condomino Ing. Giovanni Sabato. Nel verbale il Presidente dell'assemblea si è impegnato, tramite lAmministratore, ha renderlo pubblico sul sito del condominio.

     Il Consiglio, nella seduta odierna, ritiene di chiedere liberatoria al progettista al fine di acquisire al Consiglio copia del predetto progetto.

   - Il Condomino Marra richiede delucidazioni sulle tabelle millesimali ed il Presidente si è riservato di sottoporre la questione al 1° Consiglio dei condomini. Il Consiglio nella seduta odierna non ritiene di avere competenze per rispondere in merito.

2. **Lavori sui Fabbricati e parti condominiali**

   Il Consiglio dei Condomini nella seduta odierna ritiene che qualsiasi intervento sui fabbricati debba seguire le linee guida relativa alla presentazione di strumenti urbanistici necessari idonei (Cila, Scia etc) atti a consentire ai condomini le detrazioni fiscali delle spese sostenute per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle parti condominiali degli immobili. Il consigliere Lista richiede di effettuare approfondimenti in relazione alla legittimità delle mansarde. Il consigliere Lista insieme al consigliere Bifari assumo l'incarico di fare tali approfondimenti presso il Comune di Roseto.

   All'esito di tale ricognizione sarà necessario sollecitare formalmente i condomini con difformità edilizie a regolarizzare la posizione.

3. **Acquisizione Anagrafiche Condomini ai fini delle notifiche**

   Il Consiglio richiede all'amministratore di acquisire le schede anagrafiche dei condomini con relativa autorizzazione al trattamento dati privacy. Nella scheda anagrafica, sottoscritta dal condomino con allegato il documento di riconoscimenti, dovranno essere riportati i dati salienti dell'immobile, così come rilevati e catastalmente registrati, e l'autorizzazione a far pervenire ogni comunicazione a mezzo mail, pec o raccomandata. Il consigliere Di Bello fornirà all'amministratore fac simile del modulo scheda anagrafica anagrafica.

4. **Piattaforma Assemblee On line**

   Il consigliere Di Bello espone la possibilità di utilizzare la piattaforma online delle assemblee.
   Dopo ampia discussione e presentazione delle potenzialità, il Consiglio si impegna ad approfondire il tema ed a riportare una proposta all'attenzione di tutti i condomini nella prima assemblea utile, quale ordine del giorno.

5. **Balconi**

   L'Amministratore evidenzia il problema dei balconi con evidenti segni di parti ammalorate ed in alcuni casi pericolose per l'incolumità. Dopo un'attenta ricognizione, effettuerà, tramite legale, diffida ai proprietari dei balconi che manifestano tali criticità, dopo aver accertato l'effettiva proprietà dei sottobalconi e dei frontalini. Il Consiglio concorda.

6. **Grondaie**

   L'Amministratore evidenzia il tema delle grondaie e della necessità di sostituirle. L'amministratore richiede al Consiglio di far pervenire preventivi attraverso indagine di mercato. Si dovrà tener conto anche del problema dei gocciolatoi delle mansarde e primi piani al fine di evitare cascate libere di acqua e convogliarla in apposita canalizzazione, ivi compreso quello sovrastante il corpo scala**.**

Avendo concluso gli argomenti da trattare, la riunione si scioglie alle ore 20:50.

Il Consiglio