Verbale di assemblea

L'anno 2023 il giorno 18 del mese di agosto alle ore 18,00 nello spazio condominiale e aperto delimitato e prato antistante le palazzine "L ed I" del Condominio Gabbiano Azzurro si è riunita l'assemblea dei Condomini in seconda convocazione essendo andata deserta la prima. Viene nominato quale presidente il condomino SABATO GIOVANNI e quale segretaria la sig.ra BARBATO RICCI ADELE — Il presidente, constatata la validità della costituzione mediante la verifica degli inviti recapitati via mail, e mano a per raccomandata, procede alla registrazione dei presenti ed al conteggio dei millesimi:

ALFANO	SILVANA	delega Rinaldi Angelo	mm 4,60
ALIANO	GIUSEPPE		mm 2,20
ALTAMURA	ANGELA	delega Spegue Antonio	mm 2,25
AMIRANTE	EMILIO	delega Solazzo Silvia	mm 4,40
AMORUSO	GIUSEPPE		mm 2,70
APICE	GIOVANNI		mm 3,95
APICELLA	ANNA	delega Rinaldi Angelo	mm 17,75
APREA	ANGELA EREDI DELLA MURA		mm 6,95
ARDITO	BONAVENTURA		mm 4,55
BARONE	CONCETTA	delega Fortunato Vittorio	mm 3,50
BASILIO	ANNA ROSA		mm 6,60
BERLOCO	TOMMASO		mm 2,25
BIFARI	FRANCESCO		mm 5,575
BIFARI	GIUSEPPE		mm 5,575
BONITO	ANTONIO		mm 7,975
BUONFIGLIO	COSIMO		mm 6,25
CALEMMA	ANGELA		mm 6,60
CALIA	SOLAZZO V		mm 10,30

CALIA	GIOVANNI delega Sabato Guglielmo	mm 2,85
CALIA	LUCA	mm 6,95
CAPASSO	SOSSIO	mm 2,70
CAPOCELLI	MARCELLO delega Sabato Giovanni	mm 2,85
CAPPIELLO	MARIA delega VentureA	mm 6,95
CARONE	GIUSEPPE	mm 2,25
CASCIARO	LUCIANO	mm 3,00
CHIACCHIO	ANASTASIA	mm 7,175
CHIMENTI	AIDA	mm 7,975
CIFARELLI	ELISABETTA delega Tedesco P.	mm 5,55
CIMMARRUSTI	MICHELINA delega Tedesco P.	mm 5,30
COLANDREA	PIETRO	mm 2,40
DIANIELLO	MARTINO	mm 5,55
D'ARIA	ANTONIA R delega IovineS.	mm 3,15
DIARIA	DOMENICO delega Di Marino M6	mm 3,00
DE GIGLIO	MICHELE delega Barbato Rocco A	mm 2,25
DE SALVO	GIUSEPPE	mm 2,70
DE SALVO	LINA	mm 3,95
Del GAUDIO	MARGHERITA delega RosanoveA	mm 6,95
De Betto	FLAVIA delega Di Bello G.	mm 6,60
Di Bello	GIUSEPPE	mm 6,95
DI MARNO	FRANCESCO	mm 1,85
DI Sabato	Vanda	mm 2,55
FERRAMOSCA	ESTERINA	mm 21,05
FERRARA	MARGHERITA	mm 6,95
FIORE	Paolo R. eredi Izzo delega DISABATO V	mm 2,25
GASPARRO	GIUSEPPE	mm 5,55
GIANNETTASIO	ANTONIO EREDI	mm 2,40
GIANNUZZI	MICHELE delega CARONE G.	mm 2,85
GRAD	GABRIELLA	mm 7,975
GRIECO	RAFFAELE	mm 9,40
IOVINE	GIUSEPPINA delega IOVINES	mm 6,95
IOVINE	SERAFINA	mm 2,70

IZZO	RENATA	delege Di Sabato V.	mm 3,00
LA MACCHIA	LOREDANA	delege Biferi	mm 5,575
LAPACCIANA	ANTONIA	delege Vincenti A.	mm 2,40
LEONE	ROSA	delege Berlocco T	mm 6,25
LIUDICE	FRANCESCO		mm 3,15
MANGIATORDI	MICHELE		mm 3,00
MARZANO ANTONIO (eredi) POLITO			mm 7,975
MASCIANDARO	VITA	delege COLANDREA P	mm 2,55
MASCOLO	GIUSEPPE		mm 9,075
MATERA	ROSA	delege Sabato G. III	mm 3,95
MILIONE	VINCENZO		mm 2,40
MORRONE	SALVATORE		mm 3,50
NAPOLITANO	RAFFAELLA	delege Napoletano V	mm 3,00
NAPOLITANO	VINCENZO		mm 2,70
NICOLETTI	MARTINA		mm 3,95
OLIVA	AUGUSTO	delege Spagnuolo A	mm 2,85
ONORI	VINCENZO		mm 3,15
PADULA	TERESA	delege Sabato G.	mm 5,25
PALELLA	MICHELE		mm 1,55
PALERMO	ROSANNA		mm 15,95
Pappacena Vincenzo	EREDI	delege Sabato G. M	mm 2,70
PAPPALARDO	PAOLA	delege Grieco R	mm 3,00
PASCALICCHIO	ANNA M.	delege Di Martino	mm 2,70
PAVIA	LAURA		mm 2,70
PELLEGRINO	ANTONINO	delege Barbato Ricci	mm 5,575
PELLEGRINO	MICHELE	delege Barbato Ricci	mm 3,30
RAGOSTA	RAFFAELE		mm 1,80
RAGUSO	MICHELE		mm 6,10
RINALDI	DAVID	delege Rinaldi A	mm 19,875
ROSANOVA (Manfuso)	Rosa		mm 6,25
ROSANOVA (delle Mine)	Teresa		mm 6,60
SABATO	AMEDEO	delege Polito L.	mm 4,40
SABATO	GIOVANNI		mm 4,40

SANTANTONIO	M GRAZIA	delega DIBELLO G.	mm 6,95
SAPONE	FEDELE	delega SABATO G.	mm 4,40
SARLO LUCIANO			mm 5,15
SCAFORA	SIMONA	delega Manfuso A.	mm 2,10
SCAVONE	LUCIET	delega Fortunato V.	mm 6,65
SETOLINO	ENRICO	delega Tedesco P	mm 3,00
SILVESTRO	VINCENZO	delega Silvestro G.	mm 2,70
SORRENTINO	GIUSEPPA		mm 7,975
TASSONE	Venerdino		mm 2,70
TOMMASINO M. Rosario	EREDI PANDOLFI		mm 2,40
TORTORA	ANTONINO	delega Spagna A.	mm 2,00
TROCCOLI	RAFFAELE		mm 2,70
VALENTE	ALFONSINA	delega Bianchi	mm 15,95
VENTURA	ANTONIO		mm 2,55
VIGORITI	MARIA	delega Spagna A	mm 2,40
VIGORITI	FRANCESCO	delega Fortunato V	mm 12,75
VITELLI L/ELETTRICO 1		delega Di Bello	mm 15,95
VIZZIELLO	GIUSEPPE		mm 2,40

per un totale di mm 529,85 ——————

Il presidente constata la validità della convocazione, della presenza del numero legale dichiara aperta la seduta e passa alla trattazione del 1° punto all'Odg: Approvazione relazione dell'Amministratore e Rendiconto 01/07/2022 - 30/06/2023 con annesso Quadro di riparto delle spese ——————

Il condomino Manfuso, prima dell'inizio dell'assemblea, fa sé ed altri condomini deleganti, chiede che al punto 4 e punto 5 la parola "determinazioni" venga ——— sostituita dalle parole "proposte/valutazioni ed analisi - Il Presidente rimanda le richieste

al momento della trattazione del punto 4 e 6 — L'amministrazione illustra il bilancio consuntivo con annesso quadro di riparto commentando in dettaglio le principali voci che lo costituiscono. A questo punto il presidente chiede ai vari condomini di prenotarsi per eventuali interventi 1) Sigra Napolitano lamenta la mancanza di verde davanti casa sua; 2) la sigra Del Gaudio Morfherite - tramite la sua delegata - dissente sulle spese per la realizzazione del parcheggio 3) il condomino Bianco, per trasparenza, chiede notizie sulle spese sostenute per i cornicioni e per il parcheggio 4) la condomina Jovine Serafina lamenta il pino ha rialzato il pavimento esterno provocando infiltrazioni d'acqua. Il consuntivo viene approvato con la riserva sul parcheggio del condomino Del Gaudio. —

Si passa al 2° punto dell'Odg: approvazione proposta preventivo di spese esercizio 2023/2024 con annesso progetto di riparto: — L'Amministratore illustra il preventivo soffermandosi, come fatto in precedenza, le principali voci di bilancio. Il Presidente chiede agli intervenuti di prenotarsi per eventuali delucidazioni: 1) il condomino Bianco eccepisce che non trova corrispondenza tra la somma da ripartire ed il totale indicato nella colonna "spese pastelli" - L'amm.re, a tale proposito, chiarisce che trattasi di mero errore materiale nella gestione del "foglio elettronico" e conferma che la somma da ripartire

è pari ad € 92.121,35 come da prospetto allegato.
2) il condominio Di Marno richiede (di nuovo) una verifica per un eventuale potenziamento della rete Internet — Terminati gli interventi, l'assemblea passa alla votazione ed approva all'unanimità —
Punto 3 all'Odg: riconoscimento dei lavori effettuati sulla palazzina R da parte degli eredi Giannettasio: l'Amra riferisce che, come stabilito nella precedente assemblea, è stato effettuato un sopralluogo dello stesso accompagnato dal condominio Di Bello al fine di verificare l'effettiva esecuzione delle opere e la loro consistenza qualitativa e quantitativa. Secondo loro, i lavori sono stati realmente e correttamente eseguiti e, pertanto, si può procedere alla compensazione come già in precedenza stabilito. Il Presidente chiede all'assemblea se ci sono eventuali interventi da parte dei presenti: la condomina De Salvo chiede di conoscere i termini dell'accordo ed, inoltre, chiede l'eventuale acquisizione delle fatture relative alle opere di cui sopra. L'Assemblea approva con il voto contrario della sig.ra De Salvo —
Punto 4 all'Odg: riqualificazione fabbricati: determinazioni in ordine alla riqualificazione complessiva dei fabbricati - Eventuale mandato all'Amra per i successivi adempimenti. —
Dopo ampie discussioni, preso atto delle

complessità dell'argomento, l'assemblea — delibera all'unanimità l'opportunità di procedere alla riqualificazione / manutenzione straordinaria dei fabbricati riservandosi ogni ulteriore determinazione assembleare dopo aver effettuato gli approfondimenti del caso e volendo di utilizzare anche i bonus fiscali vigenti valutando i criteri preventivi e le modalità operative alternative e quelle proposte in questa sede - considerato che i lavori vengono rinviati ad avvenuta effettuazione degli approfondimenti, l'assemblea delibera altresì di dare mandato all'amm.re, in uno con il Consiglio di Condominio, di intervenire in caso di lavori urgenti su segnalazione dei singoli condomini verificando che tale situazione riguardi lavori di somma urgenza o di urgenza indifferibile ——————

Punto 5 dell'Odg: polizza assicurativa: determinazioni in ordine alla necessità di stipulare una polizza assicurativa globale. Esami preventivi massimi di spesa richiesti. Eventuale mandato all'amm.re per i successivi adempimenti —— l'amm.re riferisce che si è proceduto all'acquisizione di una serie di preventivi precisando che occorre valutare il massimale che si vuole ottenere in quanto questo potrebbe incidere sul premio annuale. L'assemblea, preso atto dell'ordine di grandezza della eventuale spesa, dà mandato all'amm.re

di procedere effettuando la scelta secondo criteri di congruità e convenienza per il Condominio ——

Punto 6: Uniformità cromatica dei fabbricati: determinazioni in ordine ai RALL utilizzabile per la riqualificazione esterna dei fabbricati (pareti esterne - infissi esterni - ringhiere corpi scala e balconi) ——

L'amm.re riferisce che sarà costituito un gruppo operativo di figure professionali all'interno del condominio che stabilirà i codici relativi alle colorazioni sopra citate nel rispetto di quelle originarie. Pertanto, sarà cura dell'amm.re rendere note, in tempi ragionevoli, le risultanze di detto lavoro. A far data dalla pubblicazione del suddetto elenco, chiunque intendesse procedere in lavori che comportano eventuali colorazioni degli elementi summenzionati, dovrà attenersi "rigorosamente" ai codici stabiliti. Prima di detta data, confidando nella collaborazione dei singoli condomini, nessuna operazione dovrà essere eseguita qualora comportasse variazione di colorazione. L'assemblea approva con il voto contrario dei condomini Aprile e Lo Giudice ——

Punto 7 Odg: videosorveglianza: proposta per l'installazione di un sistema di videosorveglianza delle parti condominiali (fabbricati e viali): determinazioni ——

L'assemblea, sentite le proposte dell'

amministratore, ritenendole meritevole degli approfondimenti del caso, dà mandato allo stesso di effettuare tutte le verifiche del caso acquisendo, a titolo esemplificativo, eventuali preventivi - l'assemblea approva

Punto 8 Odg: assemblee on line: determinazioni in ordine alla possibilità di fare assemblee ordinarie e straordinarie on line

Dopo una breve discussione, ci si riserva di effettuare eventuali approfondimenti sul lato tecnico, economico e legale circa l'opportunità di attuare le assemblee in forma on line; l'assemblea approva

Punto 9 all'Odg: Conferma amministratore in carica o revoca

L'assemblea conferma all'unanimità il geometra Durso Francesco quale amministratore del Condominio Gabbiano Azzurro per l'esercizio 2023/2024

L'Amministratore nominato, geometra Francesco Durso dichiara di essere nato a Roseto Capo Spulico (CS) il 02/05/1955 e di essere ivi residente in via Dario suc, di essere iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Cosenza; di avere il seguente Codice fiscale: DRSFNC55E02H572X di avere lo studio in via Dario suc in Roseto Capo Spulico, che i documenti, compresi il registro dei verbali ed i registri contabili ex art 1130 CC (comma 6 e 7)

si trovano presso lo studio suddetto —
Dichiara, altresì, che il compenso previsto in favore dell'amministratore ammonta ad € 12.600,00 (dodici mila seicento =) cassa compresa —
Inoltre, fermo restando l'importo già indicato in bilancio, l'amministratore richiede che sia effettuato il ricalcolo, sulla base dell'adeguamento ISTAT, del compenso con decorrenza dall'ultimo adeguamento effettuato —
Punto 10 all'Odg: conferma Consiglio dei Condomini o revoca —
L'assemblea conferma il Consiglio dei Condomini in carica —
Del che è verbale —
Sono parte integrante e sostanziale del presente verbale i seguenti allegati: —
Allegato A: lettera di convocazione — assemblea e relazione dell'amministratore —
Allegato B: rendiconto esercizio 2022/2023 con quadro di riporto —
Allegato C: preventivo esercizio 2023/2024 e relativo prospetto di riporto —
Alle ore 22,30, avendo esaurito la trattazione dei punti all'Odg il presidente dichiara chiusa l'assemblea

Il Presidente
[signature]

La Segretaria
[signature]