

Condominio "PIANTALE"

Verbale di assemblea

Oggi **05.08.2016 alle ore 18,00**, presso l'Oratorio Pio X, sito in Bianzè (VC), in Via M. D'Azeglio 16, si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea straordinaria dei condomini del Condominio "Piantale", indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente :

Ordine del Giorno

1. Rinnovo incarico Amministratore, approvazione preventivo. Cessazione periodo "ad interim".
2. Esposizione di quanto saputo dall'Ufficio Enel di Vercelli, per riunificazione bollette per riduzione costi.
3. Intervento sui garages soggetti ad infiltrazione di acqua, soluzione tecnica.
4. Relazione del Sig. Politano M., di quanto ulteriormente convenuto con la Soc. Cofely, dopo l'assemblea del 22/07/2016. Determina quote di "rimborso" della Cofely ai condomini. Revisione del contratto in essere. Decisione dei condomini per l'uso del riscaldamento e acqua calda sanitaria per la stagione 2016-2017.
5. Varie ed eventuali, suggerimenti e richieste dei condomini.

Fatto l'appello su 13 (tredici) proprietari convocati, risultano presenti i Sig.ri :

Nominativo	Delega	Millesimi	Unità
Piona L.	Cena E.	47	A 7
Comello I.	Cena E.	43	A 3
Favalli G.		38	A10
Comune di Bianzè	Regis D.	57	A 4
Mariggìo T.		59	B 20
Pala M.L.	Politano M.	30	A 6
Vannucchi G.		57	A 11
Maffè A.	Vannucchi G.	43	A 8
Bergamasco M.	Bobba D.	39	A 5
Maza C.		30	A 9
Gambarotto L.		59	B 23

Risultano assenti i seguenti proprietari : Agenzia del Demanio, (444), Macak N. (54) per totali millesimi assenti 498.

Sono inoltre presenti i seguenti inquilini : Nessuno.

L'Amministratore invita i presenti ad eleggere il Presidente e il Segretario dell'Assemblea. Vengono così nominati a Presidente il Sig. Vannucchi Giampaolo e a Segretario il Sig. Fulchiero Geom. Pier Luigi, coadiuvato dalla moglie Rigazio Gianna quale scrivente.

Il Presidente, preso atto che l'assemblea in prima convocazione, convocata il 04.08.2016 alle ore 12,00, presso lo studio dell'Amministratore, sito in Via Livorno. F. 42, è andata deserta, **constatata oggi la presenza di 11 (undici) condomini su 13 (tredici), pari a 502 millesimi (cinquecentodue) del valore totale**, interpellato l'amministratore dell'invio dell'avviso di convocazione a tutti gli aventi diritto, avutane assicurazione che tutti i proprietari hanno ricevuto la raccomandata A.R. di convocazione, o posta PEC, e dopo aver chiesto ai presenti se nulla avessero da osservare, dà atto del raggiungimento del quorum per dichiarare regolarmente costituita l'Assemblea, e si procede alle ore 18,35 nel seguente modo :

Punto 1) dell'O.d.G. Poichè risultano presenti 11 su 13, mill. 502 su 500 richiesti, si dichiara valido il quorum necessario per la nomina dell'Amministratore Geom. Fulchiero Pier Luigi, e viene a cessare il periodo ad "interim". La nomina è per la durata di anni uno allo stesso compenso dell'anno scorso, come pattuito. Il punto 1) dell'O.d.G. viene approvato all'unanimità.

Punto 2) dell'O.del G. Si porta a conoscenza dei condomini che è stato sentito l'Ufficio Punto Enel di Vercelli per l'eventuale annullamento del contatore delle luci scale e unire il tutto sul contatore dell'ascensore sia della scala "A" che per la scala "B", al fine di ridurre i costi dei fissi. Si dovrà sentire la ditta Dama Ascensori per determinare se sono sufficienti i KW attuali, in tal caso le luci scale saranno unite al contatore ascensore. Il Geom. Regis, consiglia di sostituire le luci attuali con lampade led, che consumano poco. In una prossima riunione saranno portati i relativi preventivi e l'assemblea valutando i costi, deciderà in merito.

Punto 3) dell'O.del G. Per il lavoro di impermeabilizzazione delle coperture delle autorimesse, che al momento subiscono infiltrazioni di acqua piovana, si dovrà procedere con una "membrana continua monocomponente fibrorinforzata". Tale prodotto da tirare a spatola, è un impermeabilizzante, resistente ai raggi UV, ecologico, esente da sosteanze nocive e calpestable. La prossima assemblea si analizzeranno più preventivi, e si deciderà se impermeabilizzare solo la zona autorimesse, o tutto il terrazzo. Viene chiesto

Punto 4) dell'O.del G. Il Sig. Politano che era stato incaricato nell'assemblea del 18.03.2016, al punto 1) dell'O.d.G., a cercare un accordo con la soc. Cofely, sulla gestione del calore, relaziona quanto concordato con il Sig. Consalvo. Nell'assemblea sono stati ratificati i due punti seguenti:

- a). L'assemblea ha deliberato all'unanimità che la quota di manutenzione deve essere ripartita in base ai millesimi di proprietà.
- b). L'Amministratore è autorizzato a firmare una variazione del contratto di fornitura energia che rispetti le condizioni presentate ed approvate nell'assemblea, condizioni concordate tra il Sig. Politano M. ed il Sig. Consalvo S., della Soc. ENGIE (ex Cofely), che vengono qui di seguito riportate.
 - 1.) Per la gestione dell'impianto verrà corrisposto un canone di € 3.420,00 + IVA, così suddiviso :
 - Conduzione e manutenzione€ 1.800,00
 - Terzo responsabile€ 600,00
 - Lettura ripartitori di calore (130 pz.) ... € 520,00
 - Gestione contabile € 500,00Engie verificherà se per sul canone di conduzione e manutenzione può essere applicata l'aliquota IVA del 10% anziché del 22%.
 - 2.) Il costo del MWh rivisto al ribasso per escludere la componente della gestione dell'impianto, ecco i valori per il 2° semestre 2016 :
 - MWh per riscaldamento : € 78,30 +IVA
 - MWh per ACS : € 88,50 +IVA
 - 3.) Mesun minimo di MWh da consumare per riscaldamento e ACS.
 - 4.) Queste condizioni saranno applicate sia alla stagione 2015-2016, che retroattivamente a partire dal 2012-2013.
 - 5.) Il ricalcolo delle passate stagioni ha generato un credito a favore del condominio così determinato :
 - € 21.621,00 rispetto al fatturato
 - € 17.433 rispetto al bollettato (l'ACS della stagione 2015-2016 è stata fatturata ma non bollettata)
 - € 6.506 rispetto al pagato.
 - 6.) Il credito generato comporterà la riduzione del debito per chi ha ancora pagamenti in sospeso, coloro che dopo il ricalcolo si troveranno a credito avranno una compensazione sulle future quote di consumo (riscaldamento e ACS) e sulla quota di gestione. La quota di ammortamento impianto è esclusa dalla compensazione.
 - 7.) ENGIE comunicherà la situazione debitoria/creditoria di ogni condomino/inquilino non appena l'assemblea confermerà che la quota di manutenzione deve essere ripartita in base ai millesimi.
 - 8.) I condomini/ inquilini che dopo il ricalcolo risulteranno ancora morosi dovranno saldare il debito al più presto, al massimo entro il 31.12.2016.
 - 9.) L'impianto per il riscaldamento dovrà essere acceso nei periodi invernali.
 - 10.) Il contratto deve durare almeno fino alla fine dell'ammortamento dell'impianto.

- Allegati : a. Proposta di modifica contratto del 19.04.2016 redatta dal Sig. Consalvo, è già stata distribuita con il verbale del 22.07.2016, per cui non viene più allegato.
- b. Nuovo prospetto con calcolo della stagione 2015-2016 e ricalcolo delle passate gestioni, che sostituisce quello distribuito durante l'assemblea dal Sig. Politano ai presenti.

Il geom. Regis D. quale delegato del Comune comunica di non poter votare in quanto detta approvazione è di competenza della giunta comunale, per cui si procede nel seguente modo : il presente verbale viene inviato a tutti i condomini. Il Comune di Bianzè con delibera di giunta approva quanto sopra descritto, dopodichè, invierà all'Amministratore relazione scritta. A quel punto sarà inviata raccomandata o per posta p.e.c. a tutti i condomini ed il punto 4) e risulterà approvato con 502 millesimi.

Punto 5) dell'O.del G. Viene richiesto dai condomini di sollecitare la ditta Lomarire per i contatori. Il Sig. Politano richiede di sapere il tipo e marca del contatore, in modo che se Lomarire non provvede, potrà procedere all'installazione con altro idraulico, in modo che il proprio contatore non risulti diverso.

Esaurito l'ordine del giorno e null'altro essendovi da deliberare e poichè nessuno chiede la parola il Presidente dichiara sciolta l'Assemblea alle ore 20,15, del giorno 05.08.2016.
Il presente atto, trascritto nel libro dei verbali delle Assemblee del Condominio "Piantale", previa lettura, viene confermato e sottoscritto dai Sigg.

Presidente
Vannucchi Giampaolo
(firmato sull'originale)

Segretario
Fulchiero Geom. Pier Luigi
(firmato sull'originale)