

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA  
DEL CONDOMINIO RESIDENCE NAPOLEON**

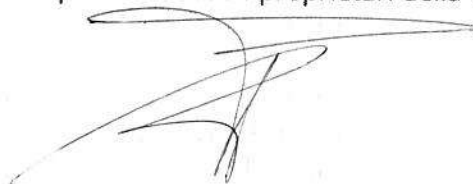
**26 NOVEMBRE 2016**

Il giorno di **sabato 26 novembre alle ore 11.00**, in Firenze, presso l'Hotel Albani in via Fiume n. 12, si è riunita in seconda convocazione - dopo che la prima convocazione prevista per il 25 Novembre alle ore 13.30 presso l'ufficio dell'amministratore sito in viale Italia n. 9 in Capoliveri (Isola d'Elba) è andata deserta - **l'assemblea straordinaria del condominio Residence Napoleon**, per decidere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) **Adeguamento impianti piscine e lavori di manutenzione ordinaria delle stesse. Esame e/o approvazione preventivi di spesa;**
- 2) **Affidamento incarichi tecnici;**
- 3) **In alternativa al punto 1-2 Esame e/o approvazione chiusura della piscina per la stagione estiva 2017;**
- 4) **Informazione dell'amministratore sugli altri lavori di manutenzione ordinaria, urgenti e indifferibili, da eseguire durante il periodo invernale (Costo previsto euro 59.000,00/60.000,00 escluso I.V.A.);**
- 5) **Varie ed eventuali.**

Dopo la verifica delle presenze e delle deleghe, vengono designati quali Presidente e Segretario estensore dell'assemblea, rispettivamente, l'avvocato Pauselli e il dott. Guerriero, i quali accettano. Risultano pertanto presenti nn. 25 proprietari di persona e nn.94 per delega (si veda l'allegata scheda delle presenze al verbale). La riunione ha così inizio alle ore 11,25.

- **Sul primo punto** l'amministrazione del Residence, nella persona della sig.ra Silvia Tonietti, illustra, anche attraverso la proiezione di *slides*, lo stato di evidente degrado e fatiscenza dell'impiantistica, dei locali tecnici e della cabina elettrica afferenti la piscina del Residence. Rileva che secondo quanto dichiarato dalla ditta che segue la manutenzione della piscina dagli anni '80 ad oggi, e confermato da alcuni condomini, dall'apertura dell'impianto (1967), si è provveduto solo alla manutenzione ordinaria, e nessun lavoro di aggiornamento e ammodernamento della stessa è stato mai eseguito, fatta eccezione della sostituzione delle due pompe e dei filtri delle valvole; segnala, inoltre, che proprio l'inadeguatezza impiantistica, ovvero la mancanza del numero necessario di *skimmer* (3 rispetto a 15), la chiusura della presa di fondo e soprattutto le numerose perdite di acqua dalla tubazione, hanno causato il continuo abbassamento del livello dell'acqua nella vasca, impedendo il suo arrivo corretto alle pompe che hanno così subito il fenomeno della cavitazione (vale a dire assorbimento di aria e non di acqua), infatti, nel corso della stagione estiva, si è verificata la rottura (cavitazione) delle stesse pompe per tre volte; le pompe si trovano attualmente ancora in riparazione presso la ditta fornitrice. Quanto sopra per quanto riguarda la piscina grande, mentre la piccola è totalmente priva di ricircolo dell'acqua e deve essere interamente adeguata. Riferisce che, tra i sei preventivi (2 preventivi per la parte impiantistica delle due piscine e 4 per le opere murarie) pervenuti all'Amministrazione, unitamente al Consiglio di condominio, sono stati individuati quelli più convenienti dal punto di vista qualità/costi. L'ammontare totale dei costi afferenti il rifacimento delle opere murarie della piscina, la messa in sicurezza dei locali-macchinari, il rifacimento della cabina elettrica e relativa impiantistica, l'attivazione di 14 *skimmer*, l'adeguamento della piscina piccola, comprensiva del cambio del rivestimento di entrambe e tutto quanto come meglio specificato nel capitolato di appalto disponibile presso l'Amministratore su richiesta, è pari ad euro 113.131,97 a cui devono essere aggiunti euro 12.688,00 circa di oneri tecnici ed euro 4.604,28 di amministrazione straordinaria e pratica detrazione fiscale, gli importi sopra esposti sono comprensivi di IVA e oneri di legge. La signora Tonietti sottolinea come l'Assemblea straordinaria odierna si sia resa necessaria per informare i proprietari della contingente

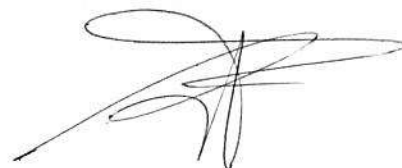


situazione, pertanto, al fine di fornire una valutazione generale di tutti i costi che il condominio si troverebbe a sostenere nell'anno 2017, anticipa la discussione di cui al punto 4 del presente ordine del giorno illustrando i lavori necessari e urgenti all'impianto elettrico e all'impianto di adduzione dell'acqua agli appartamenti, lavori i cui costi si andrebbero a sommare alle spese per le piscine e indifferibili in quanto creerebbero la mancanza di acqua e corrente al condominio. Gli importi previsti per l'adeguamento della cabina elettrica, delle lampade di emergenza dei corridoi, del polmone nonché della stanza di alloggiamento dello stesso, sono rispettivamente pari ad euro 15.784,45 ed euro 24.571,26, compreso di IVA e oneri di legge. A questo punto, l'Amministratrice sottolinea come la convocazione dell'Assemblea straordinaria si sia resa necessaria, in quanto, visti i tempi operativi stretti, (i lavori delle piscine per essere conclusi prima della stagione estiva 2017 dovrebbero essere affidati nel mese di Dicembre 2016) è indispensabile che l'Assemblea assuma una decisione chiara e tempestiva, pertanto forniti tutti i dati economici necessari, il quesito risulta il seguente: o si decide di chiudere la piscina per la prossima stagione estiva (2017), stabilendo di affrontare i lavori a partire dal mese di Novembre 2017 e contabilizzandoli nell'esercizio 2018, oppure optare per l'esecuzione dei necessari lavori di rifacimento da eseguire subito e prima dell'apertura del *Residence*. Tale decisione, stante la complessità delle opere da porre in essere, richiede una tempestiva decisione in un senso o nell'altro. Infatti, se si decidesse di eseguire i lavori, gli stessi, richiederebbero almeno 3/4 mesi - quindi se iniziassero a gennaio, terminerebbero presumibilmente ad aprile, nell'immediata vigilia, quindi, dell'inizio della nuova stagione turistica. Analogamente, se si decidesse di chiudere momentaneamente l'area piscina per la prossima stagione, si dovrebbe, oltre che mettere in sicurezza la suddetta area, prevedere la modifica delle relative tariffe per le affittanze che sarebbero condizionate, evidentemente, dal venire meno dello sfruttamento di tale pertinenza. A questo punto prende la parola il condomino e consigliere Guerriero, il quale, ricordando ai proprietari il chiaro indirizzo emerso nel corso dell'ultima Assemblea condominiale ordinaria, dove si era stabilito di porre un freno agli esborsi economici del *Residence*, onde poter dare un "pò di respiro a tutti i proprietari", stante i notevoli esborsi effettuati dalla maggioranza dei condomini negli ultimi due anni, per porre rimedio alla dissestata situazione finanziaria ereditata dalle precedenti gestioni amministrative, suggerisce, di adottare una soluzione volta alla chiusura momentanea della piscina per la prossima stagione, prevedendo e deliberando quindi la messa in opera dei relativi lavori di rifacimento a partire dal 2018. In questo modo si permetterebbe, oltre che dare sollievo alle tasche dei proprietari, di operare un'ulteriore serie di risparmi come: la non contrattualizzazione di due bagnini, il non acquisto dei relativi agenti chimici per la bonifica e manutenzione dell'acqua della piscina stessa, che, sommati agli ulteriori risparmi già previsti per la prossima stagione (come la riduzione del personale), comporterebbe un sostanziale risparmio complessivo di oltre 50 mila euro, che sommati alle continue azioni volte al recupero dei crediti dai soggetti morosi, consentirebbe di affrontare nel 2018 tali esborsi partendo da una situazione economica più rosea in virtù dei risparmi e degli accantonamenti così effettuati. Se poi si considera la questione relativa al mancato completo pagamento, da parte delle precedenti amministrazioni, dei vari versamenti IMU/TASI, si sottolinea il rischio concreto di incorrere in sanzioni amministrative superiori ai 100 mila euro annui da parte del comune di Marciana; pertanto, alla luce di quanto illustrato, a maggior ragione, si impone un momento di fermo e di riflessione in merito ai vari lavori, sia che essi siano straordinari o meno, da affrontare in un prossimo futuro; si ribadisce che in una tale situazione, stante anche gli accorati appelli pervenuti da numerosissimi condomini, non si può affrontare a cuor leggero un tale esborso, ed invita, pertanto, a considerare come opzione valida, quella della chiusura momentanea della piscina e relativo rinvio dei lavori a partire dal 2018. Interviene nuovamente la dott.ssa Tonietti, specificando che interpellata la banca locale dell'Elba presso cui è attivato il conto corrente del *Napoleon*, la stessa banca ha proposto una ipotesi di finanziamento triennale a tasso agevolato volto a coprire l'80 per cento dei lavori preventivati che prevedrebbe la restituzione di circa 61 mila euro per il primo anno, e di 28 mila euro più 28 mila euro per i successivi due anni. Con tale soluzione, sommata ai potenziali risparmi previsti per il 2017, sopra evidenziati, in caso di provvisoria chiusura della piscina, e delibera per l'esecuzione dei lavori nel 2018, l'impatto economico *pro capite* per ogni singolo condomino, risulterebbe piuttosto contenuto. Prosegue il dibattito in assemblea con vari interventi posti dai proprietari Cacchione, Allegra, Carosio, Baroni, Rossi,



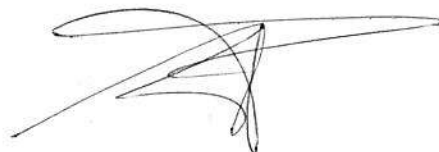
Gritti e Zanzi che pongono quesiti e svolgono osservazioni – che riassumo nella sostanza ed in via di sintesi quelli principalmente emersi nel corso del dibattito anche per voce di altri condomini – e che riguardano principalmente tali ordini di argomenti: nuove ipotesi di finanziamento a condizioni più agevolate rispetto a quello illustrato dall'Amministrazione; la questione riduzione affittanze (peraltro non considerato elemento decisivo per molti dei presenti); stato della manutenzione delle pompe sostituite nel 2014 e attualmente in riparazione; proposte volte alla costituzione di un apposito Fondo per accantonare risorse in previsione di tali lavori anche sulla scia dei risparmi previsti ed illustrati; una informativa sullo stato delle morosità; l'incidenza economica dei lavori preventivati sulla base delle singole decadi; la convenienza di approntare tali lavori tutti insieme per comprimere i costi relativi alle varie arie cantierabili da allestire; se la cifra ripartita per decade afferente tali lavori comprendesse anche il calcolo della quota *fisiologica* relativa ai soggetti morosi.

Ai quesiti posti, pertanto, si evidenzia che: se ci saranno delle ulteriori proposte da parte di altri istituti di credito, magari su suggerimento e indicazione provenienti dagli stessi condomini, volte a presentare proposte vantaggiose per un possibile finanziamento a copertura dei costi-lavori della piscina, questi non potranno che essere ben accetti ed esaminati; con l'occasione si specifica che essendo la banca locale dell'Elba concessionaria da anni dei conti del *Napoleon*, è stato quasi automatico e naturale chiedere preliminarmente informazioni su una tale possibile copertura per siffatta operazione finanziaria, senza per questo escludere le proposte di altri istituti di credito. Sulle affittanze si riferisce sul fatto che l'attuale principale agenzia turistica (Officina Viaggi), a cui la maggioranza dei proprietari del *Napoleon* ha affidato mandato negli ultimi due anni, ritiene che la mancata apertura della piscina, stante i prezzi di mercato dell'Elba, potrebbe comportare un abbassamento del listino affittanze per la nuova stagione pari al 10 per cento in meno, fermo restando che è diritto del proprietario chiedere o provare ad affittare al prezzo corrente di mercato senza decurtazioni dovute al mancato allestimento dell'area piscina; pertanto, ogni questione tariffaria, al di là del listino prezzi, dovrà essere trattata direttamente tra il condomino mandante e l'agenzia stessa (se affidataria del relativo mandato ad affittare). Sul quesito concernente le pompe, viene segnalato che le stesse, sostituite con delle nuove nel 2014, sono attualmente in manutenzione e che una volta riparate saranno sigillate e custodite presso la ditta fornitrice in attesa del loro riposizionamento a seguito della eventuale messa in opera dei lavori dell'area piscina; al riguardo la ditta che si occupa della manutenzione piscina, ha confermato all'Amministrazione, che sarebbe quanto meno rischioso riavviare la piscina stante le condizioni di precarietà e fatiscenza in cui versa la stessa, tanto che se venisse riattivata, si andrebbe sicuramente incontro a dei guasti con danneggiamento irrimediabile e stavolta definitivo delle pompe (le quali andrebbero nuovamente sostituite con delle nuove) facendo così lievitare i costi di ulteriori 20 mila euro. In merito all'ipotesi di costituire un apposito Fondo per ottemperare i lavori di rifacimento illustrati, non si può escludere una tale modalità operativa, che comunque avrebbe effetti finanziari equivalenti all'impostazione incentrata al recupero del maggior numero di somme dai soggetti morosi, oltre che al già citato e prevedibile risparmio strutturale con conseguente alleggerimento dei bilanci per il prossimo anno, qualora si rinviassero i lavori di rifacimento al 2018. Dal punto di vista dei costi di cantiere è chiaro che sarebbe meglio allestire una unica e complessa area cantierabile per eseguire insieme tutti i lavori, piuttosto che doverne allestire diversi ed in tempi differiti per eseguire volta per volta i vari lavori. Al riguardo si può stimare che il costo per decade, qualora si dovessero approntare tali lavori, ammonterebbe ad una cifra pari a circa 70/80 euro a decade, a cui bisogna però aggiungere l'ulteriore possibile aggravio dovuto alla quota fisiologica di morosità persistente. Secondo stime le quote di morosità incidono proporzionalmente per un 20 per cento sul totale degli oltre 126 mila euro complessivi, preventivati per tali lavori straordinari. In merito alla questione morosi prende, quindi, la parola l'avvocato e consigliere di condominio Pauselli che illustra la situazione morosità aggiornata al 2016. La morosità complessiva riferita agli anni 2015, 2016 e precedenti, ammonta ad un totale di circa 400 mila euro. Le morosità afferenti al solo anno 2016, ammontano, invece, a complessivi euro 170 mila circa per un totale di 150 posizioni debitorie facenti capo ai vari proprietari. Ricorda come le misure messe in atto nei confronti dei soggetti morosi, volte alla limitazione del godimento da parte degli stessi di alcuni servizi comuni (parcheggio e piscina), durante il loro soggiorno, abbiano sortito gli effetti sperati, permettendo il recupero di ragguardevoli somme di



denaro direttamente sul posto. Anticipa inoltre che è allo studio anche una ulteriore misura limitativa verso i morosi, consistente nella riduzione dell'erogazione della energia elettrica all'interno dell'abitazione del condomino moroso o loro ospite. Sulla questione del soggetto eventualmente ospite, è chiaro che andrebbe fatta attenta riflessione ed analisi, soprattutto se lo stesso fosse affittuario, magari proveniente da agenzia. In merito all'efficacia delle misure adottate nei confronti dei morosi nel corso della passata stagione, vengono sollevati dei rilievi critici da parte del condominio Gritti dato che, a suo dire, le misure limitative non hanno comportato un incremento degli incassi. Tale interpretazione viene confutata con una serie di esempi e casi illustrati dal Pauselli e dalla sig.ra Tonietti che, invece, ne stanno a dimostrare la piena efficacia. Gli stessi fanno presente che numerosi condomini, proprio per usufruire del box auto e dell'ingresso in piscina, hanno provveduto al pagamento delle proprie morosità al momento dell'arrivo al *Residence*, allorquando, l'Amministrazione negava tali servizi, in ottemperanza a quanto deliberato dall'Assemblea ordinaria. Tant'è che per la prossima stagione, si stanno valutando ulteriori limitazioni al godimento dei servizi offerti dal *Residence* nei confronti dei condomini morosi. Sempre il dott. Gritti, avanza dei rilievi in merito ai meccanismi di gestione delle deleghe e sulle modalità di compilazione dei singoli verbali delle varie comunioni che, secondo sua valutazione, non permetterebbe in maniera chiara di identificare l'identità del delegante collegato al delegato. A tali osservazioni replica la dott.ssa Tonietti, la quale ricorda che solo da quando la sua società è divenuta affidataria dell'Amministrazione del *Napoleon* si è avuta cura di predisporre un registro verbali e relative deleghe (previsto per legge) di cui non vi è stata mai traccia con riferimento agli ultimi 20 anni sotto precedenti gestioni. Ricorda inoltre al Gritti che, in più di una occasione, egli stesso, ed altri condomini hanno potuto verificare di persona la corretta tenuta del libro verbale, di tutti i documenti amministrativi e contabili, nonché delle deleghe, verificando tra l'altro, e sempre a più riprese, ogni singola delega prodotta negli ultimi due anni, senza rilevare alcuna incongruenza o scorrettezza formale e sostanziale. Per quanto esposto non si capisce, quindi, perché si continui a sollevare la questione concernente la "gestione delle deleghe"; sempre la sig.ra Tonietti ricorda che secondo l'attuale normativa vigente in materia di comunioni, per ogni singola unità abitativa (in tutto 147 al *Napoleon*) va predisposta una singola mini-assemblea volta alla designazione dello specifico rappresentante per quella unità abitativa. Conseguentemente va redatto un singolo verbale per ogni designazione di rappresentante; lo stesso singolo verbale così come predisposto, e contenente le procedure svolte nella mini-assemblea, va poi spedito ai proprietari di quella specifica unità immobiliare. Risulterebbe, pertanto, assurdo, costosissimo, illogico (in quanto non corrispondente alla prassi di normativa vigente) e del tutto carente di interesse diffuso, inviare a ciascun proprietario del *Napoleon* (circa 550) tutti i singoli 147 verbali di comunione riguardanti tutti gli appartamenti! La platea concorda con quanto esposto dalla sig.ra Tonietti. Pertanto, le procedure adottate dall'amministrazione, essendo normativamente corrette, continueranno ad essere svolte in tal senso. Inoltre, si ricorda che nei singoli verbali delle comunioni la corrispondenza identificativa tra proprietario e delegato si individua dal numero identificativo anagrafico afferente ad ogni singolo proprietario. Tale numero viene sempre riportato su ogni singola comunicazione verso i proprietari, e quindi, è sempre facilmente riscontrabile la rintracciabilità e identificabilità, da parte dei soggetti direttamente interessati, della propria identità rapportata al nominativo del soggetto delegato. Tale sistema informatico, pienamente operante ed efficace, ha prodotto un solo errore materiale su 550 soggetti destinatari. Per quanto spiegato, le osservazioni critiche rivolte risultano carenti di validi presupposti ed argomentazioni dimostrative. Il condomino Gritti chiede della possibilità di aprire l'impianto nella condizione in cui si trova attualmente. La sig.ra Tonietti risponde invitando tutti a riflettere sui seguenti aspetti:

- la cavitazione delle pompe, che porterebbe quasi inevitabilmente alla definitiva rottura delle stesse, appena comprate per un costo di circa euro 7000,00;
- l'assunzione, ad inizio della stagione di nn. 2 (due) bagnini al costo di euro 35.000,00 circa con la possibilità/certezza che gli stessi non servirebbero più, qualora la piscina dovesse chiudere durante la stagione;



-la chiara indicazione dell'Assemblea dell'aprile 2016 che, sentita la relazione del Revisore dei conti sugli effettivi e reali bilanci degli anni 2013 e 2014, chiedeva di limitare gli interventi di manutenzione straordinaria per ottenere una diminuzione dei costi;

-il rischio di dover corrispondere rimborsi o pagare danni per mancato godimento agli ospiti, non fornendo l'uso della piscina dopo averlo pubblicizzato;

-il rischio salute, in quanto con gli impianti in tale stato, i valori dell'acqua non sono batteriologicamente corretti ed i condomini sono esposti a infezioni da eschirichia, otiti ed altro. Per quanto sopra, l'Amministrazione ribadisce che a proprio parere, aprire l'impianto in tale stato causerebbe al condominio più danni che benefici. L'Assemblea all'unanimità concorda.

Il Presidente Pauselli, invita ad attenersi agli argomenti previsti dall'ordine del giorno, senza sfociare in ulteriori questioni non attinenti a quanto posto in discussione nella riunione odierna. Pertanto, sollecita i presenti ad esprimersi con una votazione in merito alla questione principale che riguarda l'esecuzione o meno dei lavori della piscina del *Residence*. Al tal riguardo lo stesso Pauselli, prima di passare alle dichiarazioni di voto, esprime un proprio sentimento in merito alla vicenda. Egli, infatti, auspica che tali lavori possano essere eseguiti da subito dal momento che, tutto sommato, confidando su un certo recupero crediti dei morosi e sull'ausilio di un vantaggioso piano di finanziamento da parte di istituto bancario per la copertura lavori, l'impatto economico sui singoli proprietari potrebbe risultare alla fine contenuto (euro 70 a decade); invita pertanto i presenti ad esprimersi favorevolmente per un immediato inizio dei lavori, preoccupato "moralmente" dal non far imboccare una sorta di percorso di decadimento alla struttura tutta, qualora non si agisse tempestivamente ogni qual volta si paventassero dei necessari interventi per mantenerne o elevarne gli *standard* qualitativi. Successivamente, a tali dichiarazioni, prendono la parola l'ing. Nigri, consigliere di condominio, il quale, nell'illustrare nuovamente all'assemblea, da un punto di vista squisitamente tecnico, le problematiche afferenti i guasti ed il malfunzionamento della piscina, concordando con il sentimento e la necessità espressa da molti condomini a lui personalmente, di morigerare gli esporsi economici e contenere le spese della struttura, si esprime, quindi, nel senso di rinviare al 2018 tali lavori, operando nel frattempo nella direzione dei risparmi preventivati. Su tale indirizzo concorda anche il condomino e consigliere di condominio dott. Santoro, il quale ribadisce, anche per sue personali indicazioni pervenute da vari condomini, sulla necessità di prendersi una pausa in merito agli esporsi sostenuti nel corso dell'ultimo biennio, rispettando il mandato assembleare scaturente nella riunione del 16 aprile 2016, incentrato sulla gestione diligente, morigerata e il più possibile diluita nel tempo delle questioni incentrate su eventuali nuovi e più gravosi esborsi da affrontare in capo ai condomini. Non considera preoccupante un eventuale inizio differito dell'esecuzione di tali lavori (purché gli stessi abbiano comunque inizio) che anzi, possono dare un segnale a tutti di attenta ponderazione in merito al controllo delle risorse finanziarie a disposizione da parte dell'attuale gestione rispetto a quanto fatto in passato da altri amministratori.

Premesso ciò si passa alle votazioni nominali, tenendo conto della dichiarazioni di voto enunciate dai presenti e di quanto espresso dai soggetti deleganti.

**Nota: prima delle votazioni lasciano l'assemblea i condomini Banchi e Morandini.**

A seguito del complesso dibattito i quesiti posti per la votazione vengono così strutturati:

- **Chi è favorevole all'esecuzione immediata dei lavori di rifacimento piscina per l'anno 2017?**
- **Chi è favorevole all'esecuzione dei lavori a partire dall'anno 2018 con conseguente chiusura momentanea della piscina per l'anno 2017?**

Al termine della votazione risulta:

**66 voti (pari 45.47 millesimi) a favore dell'esecuzione dei lavori a partire dall'anno 2018 con conseguente chiusura momentanea della piscina per l'anno 2017;**

- **53 voti (pari a 31.015 millesimi) a favore dell'esecuzione immediata dei lavori di rifacimento della piscina per l'anno 2017.**

- **La Cooperativa Domus Procchio per millesimi 656 si adegua alla maggioranza.**

**Pertanto, viene deliberato dalla maggioranza assembleare di chiudere momentaneamente la piscina per la prossima stagione 2017 e di dare esecuzione ai relativi lavori di rifacimento della stessa nella stagione 2018.**

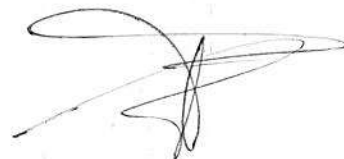
L'Assemblea delibera inoltre - con il solo voto contrario del signor Alajmo - che a seguito della chiusura della piscina si opererà una riduzione pari al 10 per cento sul listino prezzi affittanze per l'anno 2017 che verrà predisposto dall'Agenzia Officina Viaggi, principale concessionario dei proprietari del *Napoleon* in materia di affitti per la stagione turistica.

L'Assemblea delibera all'unanimità in merito ai colori e agli allestimenti proposti per il rifacimento della piscina (fondale chiaro-color sabbia e bordi piscina con pietra locale dell'Elba).

**L'Assemblea stabilisce all'unanimità dei presenti e delle deleghe un tempo di 90 giorni a far data dalla riunione odierna, entro il quale qualunque condomino interessato, potrà richiedere all'Amministrazione i capitolati non prezzati dei lavori e far pervenire alla stessa ulteriori preventivi per i lavori edili della piscina che verranno così esaminati con le modalità opportune di verifica rapporto qualità/prezzo e dilazione pagamenti. Decorso tale termine, l'Amministratrice, sulla base dei preventivi pervenuti, provvederà alla scelta della ditta affidataria dei lavori. Inoltre, trascorso tale termine e quindi ottenuti gli importi definitivi dei lavori, salvo imprevisti, gli stessi verranno contabilizzati con una gestione straordinaria con scadenza rate a decorrere dal mese di Gennaio 2018. L'Amministrazione si riserva di comunicare l'eventuale approvazione di un finanziamento proposto dalla banca per un importo di circa euro 80.000,00 ad un tasso di interesse pari al 3,40% circa, che permetterebbe di dilazionare in ulteriori tra anni i costi. L'Assemblea all'unanimità dei presenti e delle deleghe accetta di richiedere l'accesso al finanziamento e attende le ulteriori comunicazioni dell'Amministratore.**

Prende la parola l'avvocato Pauselli il quale chiede, tramite mozione, l'inserimento di un punto all'ordine del giorno concernente la rateizzazione delle quote condominiali ordinarie. Tale mozione essendo accolta, consente al Pauselli di illustrare la sua proposta incentrata sulla necessità di versare la prima rata entro il 31 gennaio di ogni anno, che sarà pari alla metà (50%) della quota condominiale del preventivo dell'anno precedente, mentre la seconda rata con scadenza 31 maggio, sarà calcolata sul preventivo della gestione dell'anno in corso detratto quanto già versato nel mese di gennaio. Tale suddivisione, oltre che stabilire ufficialmente le scadenze dei pagamenti che in passato erano fissate aprioristicamente e secondo necessità, permetterà di dare dei tempi certi per le azioni da intentare verso i soggetti morosi. Pertanto, l'assemblea delibera con il solo voto contrario del Sig. Alajmo (*che lascia la riunione alle ore 14.25*), che a partire dalla gestione condominiale dell'anno 2017, nell'ottica di una più agevole ripartizione delle spese condominiali ed al fine di consentire una giusta provvista di cassa necessaria a coprire le spese di gestione, le quote annuali dovute dai singoli proprietari-condomini, verranno ripartite **in n. 2 (due) rate con scadenza rispettivamente al 15 gennaio e al 15 maggio**. L'assemblea delibera altresì che il mancato pagamento di una qualsiasi rata alle scadenze previste (15 gennaio e 15 maggio) comporterà la facoltà per il condominio di agire immediatamente in sede giudiziale per il recupero del credito delle morosità pregresse derivanti dai bilanci consuntivi nonché di quelle correnti non corrisposti. Inoltre, il mancato regolare pagamento dei ratei comporterà la limitazione del godimento dei beni comuni come già deliberato alla precedente assemblea del 16 aprile 2016 (divieto di utilizzo della piscina, mancata concessione del posto auto) nonché delle seguenti ulteriori limitazioni: riduzione dell'erogazione della energia elettrica all'interno dell'abitazione del condomino moroso o loro ospite. Il condominio sta valutando la fattibilità tecnica per procedere a tale limitazione. Infine, l'Amministratrice ha l'autorizzazione di rateizzare ulteriormente il pagamento delle somme dovute a chi ne faccia richiesta ma solo per chi è in regola con i pagamenti, eccetto casi particolari a discrezione dell'amministrazione.

Da ultimo, l'Amministratrice informa l'Assemblea che in attesa di incassare le quote condominiali ordinarie che verranno richieste come stabilito dall'odierna Assemblea a partire dal prossimo mese di gennaio 2017, per far fronte ai pagamenti in scadenza concernenti contributi, tasse, fornitori ed oneri vari, non essendo sufficienti le somme attualmente disponibili sul conto corrente del *Napoleon*, provvederà ad attivare un fido a tasso agevolato pari ad euro 50.000 presso la banca locale per saldare le pendenze dovute. Chiede,



quindi, all'Assemblea se ci siano motivi ostativi a tale operazione. Nessuno chiedendo di intervenire, l'Assemblea prende atto, acconsentendo, su quanto comunicato.

**I punti 2 - 3 e 4 all'ordine del giorno** vengono assorbiti da quanto stabilito al punto di cui sopra.

**Con l'assenso di tutti i presenti si stabilisce che il presente verbale sarà inviato a tutti i condomini dopo il termine di 90 giorni (novanta) fissato per l'invio delle proposte alternative di preventivo da parte di ulteriore ditte interessate all'esecuzione dei lavori di rifacimento della piscina, deliberati nella seduta odierna.**

**Sul punto 5 - Varie ed eventuali:** la condomina Borgogno-Carosio propone di prendere in considerazione la città di Torino, presso l'Hotel Novotel, quale prossima e possibile sede per una Assemblea del Condomino Residence Napoleon. L'amministratrice ed il consiglio prendono atto della proposta avanzata. Nessun altro chiedendo di intervenire e nessun altro punto essendo previsto all'ordine del giorno, l'assemblea termina alle ore 14.40. Il presente verbale letto e sottoscritto, consta di pagine nn. 7 (sette) con nn.1 allegato.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO ESTENSORE



Firenze, 26 novembre 2016