



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

**del giorno 22 SETTEMBRE 2018 – PROCCHIO**

Dopo regolare convocazione, nella giornata di **sabato 22 settembre 2018** a partire dalle ore **11.00** (con l'inizio della registrazione delle presenze) presso il **CONDOMINIO RESIDENCE NAPOLEON Via dei Gabbiani 1** si riunisce, in seconda convocazione, dopo che la prima – prevista per il giorno 20 settembre – è andata deserta - l'Assemblea straordinaria di Condominio del Residence Napoleon.

Le operazioni di registrazione dei condòmini presenti e dei vari delegati presenti hanno, perciò, inizio **alle ore 11.00 in punto**.

Sono presenti millesimi **672,3198**

Sono rappresentati per delega millesimi **42,773333**

Totale presenti **715,0931**

Per la Cooperativa Domus Procchio è presente il presidente nonché legale rappresentate dott. Mauro Bernardi.

Per il dettaglio riepilogativo dei presenti, dei delegati e degli assenti, si veda la tabella in allegato al presente verbale, al fine del contenimento dei costi la scheda analitica non viene fotocopiata ma è pubblicata sul sito internet del condominio ([www.residencenapoleon.it/amministrazione](http://www.residencenapoleon.it/amministrazione) - psw procchio2017)

L'Assemblea è quindi in numero legale e perciò validamente costituita. Si segnala che le signore Patrizia Arduini e Silvia Toniatti sono presenti in qualità di Amministratrici e rappresentanti della E. P. Amm. condomini snc. Vengono designati quale **Presidente** e **Segretario** estensore dell'odierna riunione, rispettivamente, **l'avvocato Luca Pauselli** e **l'ing. Claudio Nigri**, che accettano.

**I lavori assembleari hanno, quindi, inizio alle ore 11.30 con il seguente ordine del giorno:**

**Approvazione bilancio consuntivo straordinario e sua ripartizione:** L'Amministratore, prima di passare all'illustrazione dei lavori eseguiti, precisa che il rendiconto, il riparto, la relazione finale dell'arch. Ragoni, Direttore Lavori, e la documentazione fotografica sono stati pubblicati sul sito del condominio dal giorno 4 settembre 2018. Ciò detto, inizia a descrivere sommariamente le opere previste nel contratto di appalto ovvero smontaggio degli elementi del bordo piscina con accatastamento in cantiere per il successivo utilizzo, esecuzione di scavo a sezione ristretta obbligata, lungo il perimetro delle vasche eseguito a mano per una profondità di circa 70 cm al fine di poter interrare la tubazione e collegarla agli skimmer e alle pompe poste nel locale tecnico; riparazione degli scarichi interrati in prossimità della zona vano pompe;

messa in opera su letto di sabbia della tubazione in pvc che dalle bocchette arriva al nuovo collettore posto nel vano tecnico interrato; rinterro e chiusura finale della traccia eseguita, con massetto e successiva posa del bordo e della stessa pavimentazione precedentemente rimossa e/o integrata; sostituzione di componenti all'interno delle vasche e componenti impiantistiche nel vano tecnico; altre opere di manutenzioni finali: rifacimento finiture interni piscina (rasatura e rivestimento) e del vano alloggio pompe sistemazione soffitto, intonaco e tinteggiatura. L'affidamento dei lavori edili alla ditta Cesarano Mario, con sede in Portoferraio, Via Cesare Lapi N. 7, è stato effettuato con contratto del 20 ottobre 2017 mentre per la parte impiantistica, l'affidamento, alla ditta Pool Service, con sede in Portoferraio Via Giannutri 9 è stato effettuato con contratto in data 26 ottobre 2017. Durante le lavorazioni è stato effettuato un sopralluogo dei consiglieri Ing. Nigri e Dr. Bernardi in data 25 gennaio 2018 e di tutti i consiglieri in data 19 marzo 2018. L'amministratore passa poi alla descrizione sintetica delle opere realizzate in variante ovvero: maggiori opere di scavo e movimentazione terra resesi necessarie per la ricerca dello scarico nella zona piscina grande, presenza di radici nello scavo intorno alle vasche, che ha determinato l'esecuzione del taglio, la rimozione e la pulizia della sede in modo da consentire la corretta posa della nuova linea impiantistica; realizzazione della scala in muratura per le due vasche; ricostruzione extra pavimentazione e soletta armata; modifica vano tecnico con inserimento botola di accesso; nuovo quadro elettrico locale pompe per la messa a norma dell'impianto piscina; nuovo quadro elettrico nel locale pompe per la messa a norma dell'impianto; linea adduzione acqua per il riempimento diretto delle vasche: nuove docce; assistenza per la nuova illuminazione interno piscina, fornitura di nuovo bordo perimetrale con pezzi speciali; ulteriori forniture (nuove e in sostituzione di quelle non funzionanti); altre lavorazioni eseguite sono state elencate ma non sono state inserite in contabilità in quanto omaggiate. Tutte le opere realizzate in variante sono riportate nel quadro economico di raffronto pubblicato sul sito. L'amministratore precisa che l'architetto Ragoni non ha richiesto alcun maggior importo dovuto quale compenso professionale per la prestazione svolta sulle opere extra. Tutte le opere, saranno oggetto di verifica alla chiusura del condominio e come termine ultimo il 10 ottobre 2018 e quindi gli importi trattenuti a garanzia saranno svincolati successivamente a tale verifica e al rilascio della certificazione del Direttore dei Lavori, che presente all'assemblea risponde a varie domande di carattere tecnico in particolare alla richiesta dell'assemblea della possibilità di modifica del corrimano nella piscina grande, inoltre l'amministratore unitamente al consiglio ha previsto che il collaudo e la chiusura dei lavori avvenisse alla fine della stagione estiva in modo che tutti i condomini potessero prendere visione dei luoghi e dei lavori eseguiti. L'amministratore quindi a definizione di quanto detto esplicita che l'aumento dei costi è dovuto alle nuove lavorazioni impreviste e all'aliquota I.V.A. in quanto sulla parte impiantistica non è stato possibile da parte del fornitore applicare l'aliquota iva agevolata (10%) trattandosi, per la quasi totalità degli importi di fornitura e non di mano d'opera e quindi è stata applicata l'aliquota al 22%. L'amministratore spiega, inoltre, che la decisione per le nuove lavorazioni è stata presa in emergenza in quanto non sarebbe stato assolutamente conveniente dal punto di vista economico convocare una nuova assemblea straordinaria con costi che si aggirano intorno ai 15.000,00 euro, per opere straordinarie ma comunque indifferibili per € 23.220,64 I.V.A. compresa (maggior scavo per la ricerca dello scarico della piscina grande, sostituzione del bordo, nuovo quadro elettrico e copertura stanza impianti), comunque migliorative (scala a gradini con corrimano rispetto alle scalette in metallo, pavimentazione extra zona solarium e illuminazione interna ) per € 22.012,18 I.V.A. compresa e obbligatorie per € 9.212,66 (aliquota iva su opere impiantistiche al 22% anziché al 10% come preventivate) senza considerare inoltre che la convocazione di un'assemblea condominiale avrebbe logicamente previsto la sospensione dei lavori e quindi un sensibile ritardo sui tempi di consegna con la conseguente inutilizzabilità per la stagione estiva 2018.

Dopo ampia discussione, nella quale intervengono i condòmini sig.ri Bufalari, Zanenga, Motetta, Taliani, Tamburini, Blandini, Ricci, Picarreta, Ruggero e Gritti, il Presidente pone all'approvazione il bilancio consuntivo straordinario: l'Assemblea, a maggioranza, con voti favorevoli 698,9651, contrari 2,8596 astenuti 13,2684, la votazione è indicata nella tabella allegata al presente verbale **al fine del contenimento dei costi la scheda analitica non viene fotocopiata ma è pubblicata sul sito internet del condominio ([www.residencenapoleon.it/amministrazione](http://www.residencenapoleon.it/amministrazione) - psw procchio2017)** delibera di approvare il bilancio nelle somme e nei riparti in euro 190.859,57

I condòmini che hanno espresso voto contrario motivano la loro posizione spiegando che la contrarietà espressa non è dovuta all'insoddisfazione per l'esecuzione dei lavori, che anzi tutti i condòmini ritengono ben eseguiti e di qualità, così come giuste e condivisibili sono state le scelte che l'Amministratrice si è trovata a dover prendere in corso d'opera dovute sia a ragioni di funzionalità che di sicurezza dell'opera (scale interne alle due piscine, illuminazione interna etc), ma all'aumento del consuntivo rispetto al preventivo illustrato nella dettagliata assemblea straordinaria a suo tempo predisposta per l'autorizzazione dei lavori stessi. Auspicherebbero, quindi, la possibilità che in una eventuale futura occasione -nel caso in cui si dovessero verificare sensibili scostamenti di costi rispetto a quanto preventivato- venisse convocata un'assemblea straordinaria per le decisioni del caso. L'amministratore risponde che darà seguito alla richiesta dei condòmini ma fa presente che purtroppo la struttura è datata e nella stessa non sono mai stati eseguiti lavori di manutenzione per tanto tempo ed è quindi molto più difficile redigere dei preventivi che siano piuttosto precisi in quanto durante l'esecuzione dei lavori non si sa mai ciò che si viene a trovare. Ricorda, inoltre, che in tutte le riunioni Assembleari ordinarie che si sono svolte successivamente all'autorizzazione dei lavori, si è sempre puntualizzato l'aspetto relativo al sensibile incremento dei costi dei lavori autorizzati proprio a seguito dell'emergere di nuove problematiche di realizzazione mano a mano che l'esecuzione andava avanti (come ad es. l'ubicazione e la realizzazione della cabina con i quadri elettrici, la realizzazione di una scalinata in muratura di accesso alla piscina richiesta da numerosi condòmini, la sostituzione integrale del bordo piscina di cui si pensava di poter utilizzare quello originale, salvo poi constatare l'impossibilità di operare in tal senso).

L'amministratrice in conclusione precisa che il consuntivo dei lavori rispecchia fedelmente i costi previsti nel preventivo e che la differenza (consuntivo/preventivo) è dovuto esclusivamente ai lavori ulteriori suindicati che si sono resi necessari in corso d'opera oltre che all'applicazione dell'Iva.

Pertanto, a seguito di quanto esposto, l'assemblea all'unanimità dei presenti e delle deleghe autorizza l'amministratore alla chiusura del conto corrente, aperto per la gestione straordinaria e autorizza ad accorpare il saldo dovuto per i lavori alla piscina nella gestione ordinaria.

***Si ricorda che tutta la documentazione relativa al rendiconto e gli altri documenti di seduta, non espressamente allegati al presente verbale, ma che sono stati esaminati ed esposti nel corso dell'odierna Assemblea, saranno tutti consultabili e stampabili sul sito del Condominio Residence Napoleon, e ciò per poter contenere le ingenti spese postali che si dovrebbero affrontare se tutta tale documentazione fosse inviate a mezzo raccomandata.***

Si segnala ai condòmini che per accedere all'area riservata del sito è necessario digitare [www.residencenapoleon.it/amministrazione](http://www.residencenapoleon.it/amministrazione) dopodiché si dovrà inserire la password: **procchio2017**.

L'Assemblea, pertanto, si conclude **alle ore 14.30**. Il presente verbale letto, corretto e sottoscritto, consta di numero 9 (nove) pagine, oltre a n. 2 (due) allegati.

IL PRESIDENTE

Luca Pauselli

  
Procchio, 22 settembre 2018

IL SEGRETARIO ESTENSORE

Claudio Nigri



