

## VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL CONDOMINIO RESIDENCE NAPOLEON

Nella giornata di **sabato 13 aprile 2019 alle ore 11.10** presso l'Hotel Turin Palace in Via Paolo Sacchi n. 8 a Torino, si riunisce, in seconda convocazione, dopo che la prima – prevista per il giorno 10 aprile 2019 – è andata deserta, l'Assemblea ordinaria del condominio Residence *Napoleon*.

Al termine delle procedure di registrazione, che hanno avuto inizio a partire dalle ore 10, hanno così inizio i lavori assembleari; l'Assemblea designa, quale Presidente della seduta, l'Avvocato Luca Pauselli che a sua volta designa, quale estensore del processo verbale, il Consigliere Giorgio Guerriero.

**Sono presenti all'Assemblea, personalmente, i signori:**

**Andreotti** per l'appartamento B35, **Bernardi** per gli appartamenti A05, A8, A28, A39, A42, A52, A57, B26, C31, C37, **Guerriero** per gli appartamenti A03, A17, A18, A21, A22, A33, A55, A59, B5, B13, B23, B44, C16, C21, C22, **Nigri** per l'appartamento A7, **Pauselli** per gli appartamenti A09, A11, A14, A26, A38, C18, C19, **Santoro** per gli appartamenti B16, C46, C47, **Faccio** per l'appartamento C49, **Croin** per l'appartamento B32, **Biagini** per l'appartamento A25, **Di Censo** per l'appartamento B48, **Celani** per l'appartamento A06, **Coco** per l'appartamento A02, **Bufalari** per gli appartamenti A12, A27, C36, C44, **Marino** in rappresentanza dell'appartamento B25, **Baroni** in rappresentanza dell'appartamento C26, **Bertini Franco** in rappresentanza dell'appartamento C15, **Boiardi Emanuela** in rappresentanza dell'appartamento B18, **Campari** in rappresentanza dell'appartamento B34, **Carrai** in rappresentanza degli appartamenti A47, B45, A24, **Chetoni** in rappresentanza degli appartamenti A1, C48, **Continisio** in rappresentanza degli appartamenti A07, A23, A35, A48, B2, B4, B6, B7, B22, B33, **Bernardi Mauro** nella sua qualità di presidente della Cooperativa Domus Procchio eletta quale rappresentante dei seguenti appartamenti A01, A2, A3, A5, A6, A9, A10, A16, A31, A32, A36, A37, A41, A44, A45, A46, A51, A54, A58, B3, B9, B11, B14, B15, B17, B19, B21, B24, B27, B28, B29, B31, B37, B38, B39, B42, B43, B46, B47, B49, B51, B52, C11, C12, C13, C14, C17, C23, C24, C25, C27, C28, C33, C34, C35, C39, C41, C42, C43, C45, **Lazzarotti** per l'appartamento A15, **Nessi** per l'appartamento B36, **Pandolfi C.** per gli appartamenti B1, B8, C29, **Rena** per l'appartamento A43.

**Presenti per Delega**

**Falzin** delega Bernardi per l'appartamento A29, **De Logu** delega Pauselli per l'appartamento A34, **Inzerra** delega Mesiti A per gli appartamenti A13, A49, C32, **Pandolfi** delega Nardi per l'appartamento C38, **Continisio** delega Spizzico per l'appartamento A56, **Piccarreta** delega Bernardi per l'appartamento A4, **Ognio** delega Bufalari per l'appartamento A19, **Romagnano** delega Pauselli per l'appartamento B12

**Assenti**

**Benelli** eletta rappresentante nell'appartamento A08, **Rossi** eletto rappresentante nell'appartamento A53, B41, **Tarducci** eletta rappresentante nell'appartamento A04,

**Sono, quindi, validamente rappresentati n. 143 appartamenti su 147.**

**Sono presenti senza diritto di voto i signori:**

Cesare Gastaldi per delega di Airali appartamento C18, Garavaglia appartamento B52, Carniel appartamento C31 e con delega di Gritti e Bonetti, Cacchione appartamenti B49 e B43, Carosio appartamenti A51, B51, Motetta appartamento C13, Corte appartamento A12, Dovichi appartamento A33, Tosetto appartamenti B32 e A27, Dalla Costa appartamento A34, Aprà appartamenti B21 e A2, Dri appartamento B9, Zanzi Pietro appartamento A21, Cavallo appartamenti B22 e A23.

I lavori assembleari hanno pertanto inizio per discutere e deliberare sui seguenti punti all'ordine del giorno:

**Approvazione bilancio consuntivo e sua ripartizione anno 2018:** l'Amministratrice Silvia Tonietti, tramite la proiezione di *slides*, (scaricabili sul sito del condominio [www.residencenapoleon.it](http://www.residencenapoleon.it)) illustra all'Assemblea i dati relativi al punto di cui all'ordine del giorno, evidenziando, per la parte ordinaria, che nel corso dell'anno 2018, come

deliberato nell'Assemblea dello scorso anno, si è resa necessaria l'esecuzione di interventi improcrastinabili alla struttura e negli appartamenti in particolare e, quindi, l'andamento dei costi di manutenzione ordinaria è stato superiore alle previsioni in relazione ad elevata vetustà di alcuni comparti, con particolare attenzione alle strutture di fondazione e alle colonne. Tali situazioni hanno comportato spese ordinarie nell'esercizio 2018 superiori alla norma ed è pertanto consigliabile provvedere all'accelerazione dei diversi programmi di manutenzione già da tempo portati all'attenzione dell'Assemblea. Il personale assunto genera un costo pari ad € 290.213,98 e l'incidenza percentuale delle spese suddivisa in macro aree è la seguente: Spese ordinarie 38%, Spese Straordinarie 25%, Spese per il personale 32%, Sanzioni 4%, Spese personali 1%. Per parte straordinaria si rileva, l'avvenuta esecuzione della fine dei lavori di messa a norma della cucina del ristorante; l'avvenuta esecuzione di alcuni saggi (a seguito del distacco in alcuni appartamenti dell'intonaco) sullo stato di manutenzione e dell'impermeabilizzazione dei balconi che hanno evidenziato un forte degrado; sarebbe necessario procedere a breve termine con delle opere di impermeabilizzazione degli stessi al fine di eliminare le infiltrazioni di acqua sui soffitti sottostanti ed i conseguenti distacchi di intonaco; l'avvenuto pagamento della rata di condono edilizio e il conseguente rilascio del Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985 per € 27.672,33 quale quota parte del condominio pagata al Comune e contabilizzata € 26.934,09 con differenza da versare alla cooperativa nell'anno 2019 pari ad € 738,24. Inoltre in seguito a segnalazione il Comune di Marciana ha richiesto il pagamento della seconda rata della Tari per l'anno 2014 che è gravato come sanzioni sul condominio per € 17.872,25 di cui € 6.532,51 contabilizzate nel 2018 ed € 11.339,74 che verranno contabilizzate secondo le scadenze. Il totale IMU indicato come fornitore da pagare nella situazione patrimoniale è diminuito del capitale pagato quest'anno per € 17.804,40 di IMU ed € 3.194,24 di TASI, oltre che € 4.015,89 di Ravvedimento IMU 2017. Per quanto riguarda le entrate la situazione è migliorata anche per l'anno 2018, le entrate sono aumentate del 28,5% rispetto al 2017 (l'aumento è valutato sugli introiti per: pulizie, biancheria, consumi e notti Coop, sono esclusi i recuperi delle spese e dell'assicurazione). La gestione delle pulizie anche quest'anno ha generato un grosso introito e risparmio per il condominio, in particolare gli incassi di pulizie, biancheria e lavanderia ammontano ad € 100.910,93 mentre sono stati pagati alle imprese € 49.331,04 (pulizie) + € 6.667,64 (noleggio biancheria) con un risultato positivo per il condominio di € 44.912,25. A tutto questo deve essere aggiunto l'incasso del forfait servizi pagato dagli ospiti degli appartamenti tramite l'agenzia Officina dei Viaggi, gli incassi per il soggiorno degli animali, delle rotture, delle giacenze, della lavanderia a gettoni e dell'affitto delle notti degli appartamenti di proprietà della Cooperativa per un importo pari € 94.504,28. Da non sottovalutare, infine, le spese legali recuperate per le esecuzioni dei patrimoni dei condòmini morosi per un importo di 9.500,77 e infine un rimborso di assicurazione per € 41.530,00. Si evidenzia, inoltre, l'avvenuto sinistro del 14 Agosto 2018 (caduta di un fulmine) che ha comportato danni al condominio per € 37.000,00 che sono stati completamente rimborsati dalla compagnia, di cui € 29.834,93 contabilizzati all'interno del bilancio oggetto di discussione odierna, ed € 7.165,07 per spese ancora da fatturare e che verranno contabilizzate nell'anno 2019; si precisa invece che il rimborso globale è già stato accreditato ai condòmini nel 2018.

Al termine dell'articolata esposizione delle amministratrici, prendono la parola alcuni condòmini tra cui, segnatamente, il sig. Motetta, che dà lettura di un sua lettera che non può essere allegata al presente verbale (come da richiesta del citato condòmino) in quanto riguardante giudizi e posizioni di carattere squisitamente personale nei confronti dell'amministrazione, oltre che di alcuni consiglieri, e non attinente agli argomenti dell'ordine del giorno; il sig. Cacchione che evidenzia la sua posizione relativamente alla procedura di rinuncia abdicativa della sua proprietà, procedura non accettabile nelle multiproprietà e rifiutata dai legali preposti dall'amministrazione e dal Consiglio di condominio, che sarà oggetto di confronto e composizione in sede giurisdizionale; il sig. Bufalari che lamenta, come già specificato nell'Assemblea straordinaria di settembre 2018, il lievitare dei costi definitivi relativi al completamento del rifacimento della piscina condominiale e di come sia sempre necessario mantenere un livello alto di comunicazione e partecipazione nelle decisioni tra amministrazione e condòmini al fine di fugare possibili dubbi di chiarezza e trasparenza che potrebbero insorgere tra i vari proprietari; il sig. Lazzarotti che invece, ringrazia l'Amministrazione ed il Consiglio di condòmino per l'egregio lavoro svolto in questi anni che hanno portato ad un progressivo risanamento dei bilanci, oltre che all'ammodernamento della struttura immobiliare del Residence, ricordando, nel contempo, ai presenti, in quale grave situazione -ai limiti del fallimento- versasse il Residence prima

dell'avvento dell'attuale *governance* che si è sempre distinta per chiarezza, trasparenza e condivisione delle decisioni nei confronti dei vari proprietari, dimostrando sempre un elevato grado di competenza e disponibilità verso le varie istanze di ogni singolo comproprietario. Nel corso del dibattito viene evidenziato da alcuni condòmini, come l'elevato innalzamento dei costi di gestione, sia pericolosamente correlato alla perdita di valore commerciale delle stesse unità immobiliari; di converso, viene evidenziato da altri condòmini e dall'amministrazione come, invece, sia in atto un certo ricambio di proprietari -tramite varie compravendite- che stanno ad attestare la tenuta di valore e l'interesse del mercato verso le proprietà immobiliari site presso il Residence; interesse e valore di mercato che devono necessariamente passare attraverso un processo di riammodernamento delle unità abitative e delle parti comuni, proprio per aumentarne il valore e la "tenuta commerciale" all'interno del mercato immobiliare di settore, nonostante la crisi del comparto turistico di questi anni relativamente al "mare italiano". Prende a questo punto la parola il commercialista dr. Cavalca che, in qualità di professionista incaricato dall'Amministrazione, e dal Consiglio di condominio del *Residence Napoleon*, illustra e dà lettura della positiva certificazione al bilancio consuntivo per l'anno 2018 da egli predisposta, rallegrandosi per il lavoro svolto in materia di recupero crediti nei confronti dei morosi e dando risposte e chiarimenti ad alcuni condomini sui punti da esso esposti. Quindi dopo ampia e completa discussione, il Presidente pone in votazione il presente punto: Votazione 138 voti/appartamenti favorevoli, 4 voti/appartamenti astenuti (appartamenti A12, A27, C36, C44) e 1 voto/appartamento contrario (appartamento A19), il bilancio consuntivo 2018 viene approvato a maggioranza con la votazione sopra elencata in € 918.472,36, nelle somme e nei riparti, compreso le spese personali e già detratto delle entrate e viene allegato al presente verbale.

**Approvazione rendiconto preventivo anno 2019 e sua ripartizione:** l'Amministratrice da lettura delle voci di spesa inserite come proposta di preventivo già inviato a tutti i condomini corredato della ripartizione e calcolato in virtù dei lavori ulteriori di risanamento delle strutture secondo le indicazioni, dell'ing. Rossi, alle strutture portanti di cemento armato, ai quadri elettrici dell'ascensore e in molti appartamenti. Terminata l'illustrazione da parte dell'amministratrice Tonietti, alcuni condomini chiedono a quanto ammonteranno le spese straordinarie per l'anno prossimo e se, alla luce dagli ingenti danni causati da un fulmine nel corso della passata estate, sia utile installare un parafulmine. A tali quesiti si specifica che ai lavori straordinari, necessari e indifferibili concernenti la messa in sicurezza di alcune strutture portanti del Residence si devono aggiungere interventi di medesima portata emersi nelle strutture di alcuni appartamenti; pertanto la cifra in questione si dovrebbe aggirare sui 130.000 euro complessivi. In merito poi all'installazione del parafulmine, si evidenzia come la messa in posa di tale apparecchiatura, oltre ad essere costosa, comporta lo svantaggio di causare proprio l'attrazione stessa dei fulmini e se ne sconsiglia, quindi, l'installazione. Rimanendo sul tema dell'usura strutturale di alcuni elementi portanti del Residence, il Consigliere di condominio, ingegner Nigri, sottolinea come l'Elba non sia classificata come zona sismica. Terminato il dibattito, il presidente pone in votazione il presente punto, votazione, 138/appartamenti voti favorevoli, 4 voti/appartamenti astenuti (appartamenti A12, A27, C36, C44) ed 1 voto/appartamento contrario (appartamento A19);

**Conferma e/o nomina amministratore:** Specificando che nessuna proposta di nuova candidatura, quale nuovo amministratore del Condominio, è stata avanzata, il Presidente pone in votazione la nomina dell'amministratore votazione, 138 appartamenti/voti favorevoli, 4 voti/appartamenti astenuti (appartamenti A12, A27, C36, C44) ed 1 voto/appartamento contrario (appartamento A19); Con la votazione sopra elencata, a maggioranza, viene confermato quale amministratore la E.P.AMM.CONDOMINI SNC nelle persone di Patrizia Arduini e Silvia Tonietti. I dati dell'amministratore i crediti formativi e le polizze personali a tutela dei condomini e dei capitali amministrati, sono riepilogati in una scheda dettagliata a parte, allegata al verbale e disponibile sul sito del condominio, comprensiva dei dati riferiti alla conservazione dei registri di cui agli art. 1130 e 1130 bis del Codice Civile. Il costo richiesto dall'amministratore è così dettagliato Compenso annuo € 24.000,00, Servizi alle comunioni € 3.500,00, Telefono e fax, Spese di segreteria, cancelleria fascicolazione e archiviazione documenti (*comprendono archivio cartaceo di tutta la documentazione con obbligo di tenuta decennale e la catalogazione separata di tutte le ricevute*

dei modelli F24 presentati con allegate le copie di tutte le fatture per le quali viene versata la ritenuta di acconto) Fotocopie, scansione documenti e gestione e-mail da minimo € 100,00 a massimo € 1.000,00 Fotocopie e scansione per invio documenti € 0,20 - € 0,15 a foglio Assemblee straordinarie € 250,00 Riunioni di consiglio dopo la terza € 100,00 Solleciti di pagamento (costo addebitato ai soli condòmini morosi) € 25,00 cad Partecipazione ad incontri per il residence a Rimborso, Imbustamento ed invii a FORFAIT minimo € 300,00 ad un massimo € 1.200,00. Si fa infine presente che nonostante l'immane lavoro per la redazione della pratica di detrazione fiscale come spiegato ampiamente in assemblea e visibile sulle slide scaricabili sul sito, nulla è stato chiesto quale compenso aggiuntivo, Si è dovuto però incaricare uno studio esterno per la trasmissione dei dati all'agenzia delle Entrate, come previsto dalla legge, che applicherà un costo di euro € 3,00 per decade che verrà fatturato direttamente al condominio al fine di evitare ricarichi per un totale di € 6.075,00 E' da considerare che in media gli studi di amministrazione condominiale applicano un costo complessivo di trasmissione e pratica pari ad € 10,00 per riga inviata per cui il condominio avrebbe dovuto sostenere una spesa di € 20.250,00 in quanto il programma prevede un singolo invio per ogni decade. I prezzi sopra indicati sono da considerarsi tutti escluso IVA.

**Comunicazioni in merito al piano assunzione del personale per l'anno 2019:** si specifica che ove nulla osti da parte dell'Assemblea, si provvederà a rinnovare i contratti di lavori con gli addetti che sono stati impiegati nella scorsa stagione con l'aggiunta di due nuove unità che andranno rispettivamente a sostituire ed integrare due lavoratrici in maternità. Si segnala come il costo del personale ammonta a circa 290.000,00 euro all'anno sul bilancio del condominio e che lo stesso personale è costituito da 5 addetti alla *Reception* (divisi in turni diurni e guardiania notturna), 3 manutentori, 2 addette alle pulizie, una governante e 2 bagnini. Viene evidenziato come il reparto dei manutentori sia stato contrattualizzato già a partire dal 10 gennaio per consentire agli stessi di provvedere alla completa pitturazione degli infissi degli appartamenti e al rifacimento dell'alloggio di servizio ad uso del gestore del ristorante, oltre che all'esecuzione degli ordinari interventi di manutenzione. Illustrato, quindi, il piano di assunzione del personale, l'Assemblea all'unanimità approva il piano di assunzione previsto dall'amministratore su ausilio del consiglio di condominio;

**Posizioni condòmini morosi, informativa ed eventuali delibere e/o ratifiche:** sul punto prende la parola l'Avvocato Pauselli che riassume la situazione relativa alle varie posizioni debitorie, specificando, come a partire dal 2014, anno in cui da parte dell'attuale Consiglio di condominio, oltre che dall'attuale Amministratore si è dato il via ad una sistematica attività di recupero crediti, la situazione sia andata progressivamente migliorando; infatti: nel 2014 l'ammontare dei debiti da parte dei morosi era pari ad euro 395.000,00. Pari ad euro 382.000,00 nel 2015. Pari ad euro 371.000,00 nel 2016. Ad euro 361.000,00 nel 2017. Infine a 326.000,00 nel 2018. Viene evidenziato come già per questa prima parte del 2019 siano stati depositati nn. 20 ricorsi per decreto ingiuntivo pari a circa euro 125.000,00, altri 5 ricorso sono in attesa di deposito. Alla luce di quanto esposto rimarca come la fissazione di nn. 2 rate (con scadenza 15 gennaio e 15 maggio) per la corresponsione degli oneri condominiali sia indispensabile per gestire i solleciti dei vari morosi e dare quindi certezza alle possibili ed eventuali azioni legali che si rendessero necessarie. Segnala inoltre che nel 2018 sono risultate negative 7 procedure di recupero crediti, per cui si procederà per tali posizioni inevitabilmente al pignoramento immobiliare con conseguente vendita all'incanto delle relative decadi di proprietà presso il Residence *Napoleon*, tramite il competente Tribunale di Livorno. A tal riguardo, si provvederà a dare opportuna informativa e notizia delle procedure poste in essere dal Tribunale, per consentire la partecipazione alle aste da parte dei condomini interessati. In base a quanto esposto e sulla base dell'esperienza positiva riscontrata nelle scorse stagioni turistiche, si provvederà a reiterare quelle misure disincentivanti nei confronti dei condòmini morosi al momento dell'accesso al Residence e già attuate nelle stagioni passate, quali l'interdizione dell'uso della piscina, del parcheggio auto, delle altre strutture comuni oltre che la limitazione della somministrazione di energia elettrica presso le rispettive unità immobiliari. A seguito di richieste e suggerimenti posti da vari condòmini nel corso del dibattito su tale punto, viene stabilito che al fine di contenere e limitare l'aumento costante della morosità relativa ad alcune particolari situazioni, che sono state sopra illustrate, **l'Assemblea delibera all'unanimità che l'amministratore di condominio, con gestione separata, provveda a gestire le**

decadi intestate a persone decedute di cui da anni non perviene pagamento alcuno di oneri condominiali e di cui non sia stata prodotta denuncia di successione e/o accettazione di eredità. Conseguentemente, e con lo stesso criterio, verranno altresì gestite dal condomino le decadi intestate a proprietari non più rintracciabili. I proventi della gestione separata andranno a coprire gli oneri condominiali della relativa decade e verranno contabilizzate nel bilancio consuntivo con separata denominazione. A partire –quindi- da tale delibera, possono validamente decorrere i termini ordinari per la maturazione dell'usucapione ventennale in capo alla *Cooperativa Domus Procchio* relativamente a tali unità immobiliari non reclamate. Così viene stabilito. Si invitano pertanto i condomini al rispetto dei termini di scadenza nel pagamento degli oneri condominiali.

**Esame e/o approvazione preventivo sostituzione letti e tendaggi. Lavoro da eseguirsi nell'inverno 2019/2020:** Nel corso delle Assemblee condominiali del 2017 e del 2018 si è più volte affrontata la questione del rifacimento degli arredi dei vari appartamenti. Sulla base dei progetti e prospetti presentati in quelle occasioni, viene sottoposto all'Assemblea un progetto modulato per il rifacimento *-in primis-* dei letti/materassi/copriletto e tendaggi degli appartamenti. In base ad un sondaggio informale e non impegnativo fatto con alcuni fornitori si è valutato che l'intera sostituzione e smaltimento dei materiali in oggetto comporterebbe un esborso superiore ai 200.000 euro (duecentomila). Stante i numerosi lavori straordinari necessari e indifferibili svolti in questi anni, oltre che gli esborsi dovuti alle varie penali e sanzioni in termini di imposte locali a causa della cattiva gestione operata dagli amministratori del passato, ci si trova innanzi a dover scegliere di affrontare un ulteriore e ingente sacrificio economico che però rappresenterebbe il vero *core business* indispensabile per la rivalutazione commerciale del valore delle singole unità immobiliari oltre che rilanciare definitivamente l'intero complesso residenziale. L'Assemblea, preso atto delle varie scriminanti, ritiene opportuno e non più rinviabile un simile intervento. Detto ciò si stabilisce di procedere nella seguente maniera: sul sito verrà pubblicato *in forma anonima* il preventivo più competitivo e che contemperi il giusto rapporto qualità/prezzo, al momento individuato dall'Amministrazione e dal Consiglio; siffatto preventivo, pubblicato in forma anonima, rappresenterà una base di riferimento che consentirà a chiunque ne fosse interessato a presentare o far pervenire preventivi di settore per questo tipo di intervento. Viene fissato il termine ultimo per la presentazione di possibili e ulteriori preventivi alla data del 1° ottobre 2019. Successivamente alla scadenza del termine così fissato, viene dato mandato al Consiglio di Condominio, con voto unanime da parte dell'Assemblea, per operare, valutare ed individuare -di concerto con l'Amministrazione- quale preventivo presentare all'attenzione dell'Assemblea ordinaria del 2020. L'intervento che verrà deliberato in quella sede determinerà la sostituzione delle forniture, di cui all'oggetto, nel corso dell'inverno del 2020/21 per essere – quindi- fruibili nella stagione estiva 2021. Così viene stabilito all'unanimità.

**Relazione dell'Amministratore sui lavori indifferibili svolti nella stagione invernale:** punto assorbito da quanto illustrato ai punti 1) e 3) del presente verbale;

**Appalto bar e servizi di ristorazione per la nuova stagione turistica:** A seguito della scadenza triennale relativa al precedente contratto di appalto per i servizi di bar e ristorazione presso il Residence, si è provveduto -nel corso del periodo invernale- ad avviare una gara di appalto con offerte in busta chiusa per affidare la gestione di tali servizi per la nuova stagione turistica. Le operazioni di apertura delle offerte e la conseguente valutazione delle stesse, hanno avuto luogo durante le giornate di Consiglio di Condominio di fine ottobre 2018 (tutti gli atti e i documenti relativi a tale procedura sono depositati e a disposizione presso gli uffici dell'Amministratore), sulla base delle valutazioni comparative fatte in quella sede è stata individuata e scelta l'offerta presentata dai ristoratori Piaggi & Kurchova. I soggetti in questione sono degli imprenditori nel settore della ristorazione con esperienza ultra trentennale nel territorio dell'Elba e non solo. Hanno gestito e gestiscono a tutt'oggi altre attività di settore nel territorio elbano. L'offerta presentata prevede il pagamento di un canone di affitto, il pagamento dei consumi (relativamente all'immobile in uso per il personale addetto alla ristorazione), oltre che la fornitura delle stoviglie, del mobilio d'arredo, dei suppellettili e degli accessori vari messi a disposizione dai suddetti ristoratori per l'esercizio della loro attività, andando così a sgravare il Condominio dal necessario acquisto di detti materiali di cui la il Residence era

totalmente sprovvisto. Il contratto avrà durata annuale e l'Amministrazione ed il Consiglio confidano di instaurare un duraturo e fruttuoso rapporto lavorativo di gestione di tali servizi, stante l'alta professionalità, qualità ed esperienza nel settore dei suddetti esercenti. Vengono così illustrati ai presenti le varie bozze di menù con le molte offerte e servizi che saranno erogati dal nuovo gestore presso il ristorante del Residence che si chiamerà "Napoleon's Garden". L'Assemblea ratifica all'unanimità la proposta di gestione presentata dal Consiglio e dall'Amministrazione, si rallegra per la scelta effettuata, augurandosi la buona riuscita di questa iniziativa.

**Approvazione del contratto d'uso annuale tra la Cooperativa Domus Procchio e il Condominio:** L'Assemblea **approva all'unanimità** il contratto d'uso tra Cooperativa e Residence *Napoleon* per l'anno in corso, avente decorrenza dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019 e per un importo annuo di euro 44.000 (quarantaquattromilla). Così viene stabilito; l'Assemblea -inoltre- conferisce delega al Consiglio di condominio e all'amministrazione di integrare il contratto d'uso con una formula contrattuale adeguata a prevedere l'uso da parte del Condominio di quegli appartamenti -di esclusiva proprietà della Coop- che verranno dati in gestione per il periodo dell'ultima decade di aprile 2019, dal momento che quest'anno la stagione turistica e la conseguente apertura del Residence *Napoleon* è stata anticipata al giorno 19 aprile;

**Conferma e/o rinnovo cariche dei Consiglieri di condominio:** con **voto unanime** vengono rinnovate, anche per l'anno 2019/2020, le cariche dei consiglieri di condominio per i signori Mauro Bernardi, Marco Carrai, Tiziano Coco, Giorgio Guerriero, Claudio Nigri, Luca Pauselli e Giuseppe Santoro. L'Assemblea ringrazia il Consiglio per il lavoro svolto in questi anni, rinnovandogli la fiducia e il sostegno per le tante sfide da dover affrontare e risolvere al meglio, anche per il prossimo anno;

**Varie ed eventuali:** L'amministratrice comunica all'assemblea che in attesa di incassare le quote condominiali ordinarie che verranno richieste a partire dal mese di maggio 2019, 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 Condominio Residence *Napoleon*, provvederà ad attivare, come di consueto, un fido a tasso agevolato presso la locale filiale dell'istituto bancario BPM per saldare le pendenze dovute. L'assemblea prende atto. A seguito degli interventi e delle richieste da parte di condomini in Assemblea, si fa presente di prevedere un aumento della portata recettiva del sistema WI-FI; di monitorare i vari affittuari che si alternano nel corso della stagione affinché gli stessi non pongano in essere comportamenti e/o azioni che portino a danneggiare i beni comuni oltre che le forniture degli appartamenti; l'Amministratrice segnala che dovranno essere acquistati dei secchioni per la raccolta differenziata come prescritto dal Comune di Marciana; si ribadisce che approfittando dei vari ponti vacanze tra fine aprile e maggio, l'apertura del Residence avverrà dal 19 aprile e che per i soci Coop è previsto uno sconto del 20 per cento sul listino degli affitti; infine e a seguito delle segnalazioni del condomino Bufalari si specifica che: è a disposizione di ogni condomino il cd. Libretto di appartamento sulla base del quale vengono effettuati annualmente gli interventi di manutenzione sulle varie unità immobiliari; che è stata ripristinata la tenda da sole esterna dell'appartamento C44; che non è possibile introdurre l'aria condizionata nei singoli appartamenti, sia a causa dell'ingente costo di installazione che per l'eccessivo carico di energia elettrica necessaria che non sarebbe sostenibile dall'attuale impiantistica del Residence; e che per ragioni fiscali, specificate tra l'altro nelle recenti leggi finanziarie nazionali, non è possibile scorporare gli introiti degli affitti percepiti tramite Agenzia immobiliare dai costi di Condominio, stante il peculiare regime disciplinato dalle norme vigenti come sopra richiamato.

La seduta dell'Assemblea ordinaria annuale del Condominio *Residence Napoleon* termina così alle ore 15.45 del giorno 13 aprile 2019. Il presente verbale, letto, approvato e sottoscritto, consta di numero 6 pagine (sei) e senza allegati. Tutti i documenti esaminati e presentati nel corso della riunione sono in parte visionabili presso la *Reception* del Residence e/o depositati presso gli uffici dell'Amministratore in Capoliveri (viale Italia n. 9), oltre che essere consultabili sul sito del *Residence Napoleon*.

**IL PRESIDENTE**

Avv. Luca Pauselli

**IL SEGRETARIO**

Dott. Giorgio Guerriero