

**Oggetto:** CONDOMINIO GARDENIA preventivi e fac-simile verbale assemblea

**Mittente:** "arch. Andrea Vitti" <andrea.vitti@quasark675.it>

**Data:** 10/05/2021, 11:18

**A:** p.righele@yahoo.it

Buongiorno Giorgio, come richiesto invio nuovamente il nostro preventivo per le verifiche di fattibilità del 110% per il Condominio Gardenia di Riva.

Come ti dicevo, invece di un'analisi preliminare dei costi, riusciremo già a consegnare il computo metrico dei lavori trainanti (cappotto + tetto). Il costo della nostra prestazione non lo cambiamo.

Ti allego il verbale un altro condominio. L'importante è che nel verbale si approvi il nostro preventivo e ci venga dato incarico e delega di procedere con l'accesso agli atti in comune. Per procedere mi servirà la copia del verbale firmato, assieme alla copia della tua carta d'identità.

Come ti spiegavo abbiamo già una parte degli atti originari del condominio, perchè fanno parte della stessa concessione del Tulipano, suo gemello. Dobbiamo però verificare che non manchino altri atti specifici, ad esempio DIA o SCIA per modifiche interne agli appartamenti. Per cui quasi sicuramente dovremo procedere con un'altra richiesta di accesso agli atti.

Grazie mille, buona giornata.

--

Andrea Vitti

Architetto

Cell. +39 392 9964319



**QUASARK675**  
ARCHITETTI ASSOCIATI

38122 TRENTO ITALIA

via della malvasia n. 22

tel. +39 0461 1593680

p.iva 01972250227

[www.quasark675.it](http://www.quasark675.it)

In ottemperanza al D.Lgs. n. 196/2003 e al Regolamento Europeo n. 679/2016, il contenuto e gli allegati di questo messaggio sono strettamente confidenziali, ne sono vietati la diffusione e l'uso non autorizzato. Le opinioni ivi eventualmente espresse sono quelle dell'autore: di conseguenza il messaggio non costituisce impegno contrattuale tra lo studio tecnico ed il destinatario, lo studio non assume alcuna responsabilità riguardo ai contenuti del testo e dei relativi allegati, ne' per eventuali intercettazioni, modifiche o danneggiamenti. Qualora il presente messaggio Le fosse pervenuto per errore, Le saremo grati se lo distruggesse e, via e-mail, ce ne comunicasse l'errata ricezione.

— Allegati: \_\_\_\_\_

210415 GARDENIA prev verifiche 110%.pdf	200 kB
P502-21 CONDOMINIO GARDENIA 110%.pdf	120 kB
210311 Verb ass MICHELOTTI con delega.pdf	1,8 MB

**AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO "MICHELOTTI"**  
**Via Achille Leoni -20-22-24 – 38062 ARCO- cf 93013340224**

**VERBALE ASSEMBLEA**

ordinaria del Condominio **"MICHELOTTI"** presso la sala **SALA DELLA DITTA B.HUB (berlanda Mobili) -Via S.Caterina45 retro - ARCO** il giorno 11/03/2021 alle ore 19,00 in seconda convocazione per trattare il seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

1. Nomina Presidente e segretario dell'assemblea
2. Approvazione consuntivo esercizio 2020
3. approvazione preventivo esercizio 2021
4. Nomina revisore dei conti esercizio 2021
5. Nomina capo scala esercizio 2021
6. Nomina amm.re esercizio 2021
7. Superbonus 110% -preventivi prima fase -informazioni e deliberazione per ogni casa
8. eventuali lavori straordinari

sono presenti 11 condomini per totale millesimi 604.85

Presidente è nominato sig. Miori e segretario sig. Penasa

2) viene presentata la lista spese già consegnata ai condomini  
.Dopo ampia discussione sul rendiconto, si passa alla valutazione degli aspetti di sicurezza legali alla verifica svolta  
Rispetto alla manutenzione caldaie manca risposta di una condomina ,l'amministratore procederà con il proprietario al fine di avere riscontro in merito  
Al 31/12/2020 il conto corrente aveva un saldo negativo ,portato su positivo con versamento svolto direttamente dall'amministratore  
Consuntivo dell'esercizio 2020 viene approvato all'unanimità.

3) il preventivo per l'esercizio 2021 verrà elaborato in base alle voci del consuntivo 2020 nei totali uguali

Rata di scadenza: rata a saldo e 1 rata entro il 15/03/2021 – 2 rata 15/05/2021 – 3 rata 15/07/2021 – 4 rata 15/09/2021. Con la discussione del preventivo spese ordinarie si passa alla votazione all'unanimità dei presenti

Si riconfermano i revisori dei conti nelle stesse persone dell'esercizio precedente

Si rendono disponibili Irene Toller e Bruna Penasa

L'amministratore riconferma la propria disponibilità allo stesso compenso dell'esercizio precedente Per questa delibera il sig Borz lascia la seduta e rientra al termine.

I presenti con voto favorevole all'unanimità riconfermano l'incarico all'amministratore Borz Franco alle stesse condizioni

6) i condomini fanno presente la necessità relative alla manutenzione del giardino. Si presentano i preventivi della ditta Delux € 1350.00 iva compresa

6 sfalci

2 potature cespugli

2 concimazioni

Per la potatura piante € 650.00 iva compresa

Si prevede la raccolta di altre offerte per valutare quello ricevuto

L'assemblea delibera di affidare l'incarico alla ditta che presenterà l'offerta minore

L'Amministratore introduce gli aspetti inerenti riferiti all'Superbonus 110%

Risulta necessario fare perizia iniziale per verificare lavori necessari per il passaggio di classe

Se al 30/6/2022 si sono svolti almeno il 60% vi è la possibilità di derogare fino al 31/12/2022

Necessario ,in caso di interesse si deve procedere dando incarico allo studio tecnico per la diagnosi energetica e verifica di fattibilità tecnica per riqualificazione energetica

Si apre un'ampia discussione toccando anche la valutazione sismica e ascensori oltre ai termini stretti di riqualificazione energetica

Viene anche presentato il bonus facciate che la percentuale è del 90%

In caso vengano rilevati abusi su zone comuni bisogna sanarli per poi procedere

Al termine della discussione si procede con votazione per l'approvazione del preventivo spesa e la delega ai tecnici

Sono stati presentati per ogni casa i preventivi di tre studi per la prima fase

Quasark675

Tecnostudio Chizzola

Endes Engenering

Al costo per ogni casa di € 2220.00 +iva a Cassa professionisti

In base ai millesimi di ogni casa viene effettuata la votazione

CASA A sono favorevoli tutti i presenti e delegati per totale millesimi 825.007

CASA B sono favorevoli i sigg Pelanda e Miori per totale millesimi 340.54

CASA C sono favorevoli Gentilini, Bresciani e Pernici per tot millesimi 462.3899

Contrario sig Tamburini millesimi 176.4387

Le deliberazioni sono state fatte a norma di legge che prevede che siano effettuate con un minimo di un terzo dei millesimi (334)

I presenti e delegati delle tre case accettano il preventivo per questa prima fase dei professionisti di cui sopra e danno delega ai tecnici degli studi sopra elencati ed all'Amm.re per l'accesso agli atti per il catasto ed il Comune di ARCO

Non avendo più nulla da aggiungere, la seduta termina alle ore 21.00

Il Segretario

f.to Penasa Bruna

Il presidente

f.to. Miori Claudio

# Verbale

dell'Assemblea ordinaria del condominio Montebello  
presso la sede delle ed. B.H.S. - Via S. Caterina 45  
ARCO - il giorno 11/3/2021 alle ore 19<sup>00</sup> in presenza  
conoscenza per trovare il seguente  
ODG

- 1) Nomine presidente e segretario.
  - 2) Approvazione consuntiva ex 2020
  - 3) " preventivo ex 2021
  - 4) Nomine revisore dei conti 2021
  - 5) " ex 2021
  - 6) " prev. 2021
  - 7) Supplimenti preventivi piano fax - delib. 18
  - 8) Eventuali lavori straordinari
- Sono presenti o delegati 11 cont. n. 14 per nel 604,85  
Presidente: Mori Segretario Pennas

Si passa alla discussione dei punti  
all'ODG:

Ad 2) Viene presentata LISTA SPESE già consegnata  
ai condomini. Dopo ampia discussione  
sul preventivo, si passa alla  
valutazione degli aspetti di sicurezza  
legali alla verifica svolta.  
Rispetto alla manutenzione caldaie manca  
risposta da parte di una ingegnere. L'am-  
ministratore procederà con il proprietario  
al fine di avere riscontro in merito.  
Al 31/12 il conto corrente aveva un  
saldo negativo, portato su positivo con



versamento subito direttamente dall'amministratore.  
Consuntivo dell'esercizio 2020 viene approvato all'unanimità.

AB) Preventivo 2021 è stato elaborato prendendo  
le voci del consuntivo precedente nei valori  
uguali. Rate: prima rata 15/3 la rate di  
~~saldo precedente~~, 15/7 la seconda rata e 15/8  
la terza rata.

Con la discussione del preventivo spese  
ordinarie 2021 si passa alla votazione all'  
unanimità dei presenti.

Al 4) Si confermano i compensi dei conti nelle stesse  
figure dell'anno precedente.

Al 6) L'Amministratore riconferma la propria  
disponibilità allo stesso compenso dell'anno  
precedente. L'Amministratore lascia la parola.

I presenti con voto favorevole all'unanimità  
riconfermano l'incarico all'Amministratore Franco  
Barr, alle stesse condizioni.

I condomini fanno presente la necessità relativa  
alla manutenzione del verde condominiale. Si  
precauto i preventivi:

→ 1350,00 euro + IVA per la manutenzione fornita da GARDEN  
numero 6 scale  
2 potture cespugli  
2 concimazioni

→ 650,00 + IVA per la potture piante da Giardiniere  
DELUX

Si prevede la raccolta di altre offerte  
per valutare quello ricevute. ~~La~~ L'Assemblea  
delibera di affidare l'incarico alla ditta  
che presenterà l'offerta migliore.

Art 7) L'Amministratore introduce gli aspetti rilevanti riferiti all'ECONOMUS 40% - SOLERBONUS. Risulta necessario far pensare i cittadini per verificare i lavori necessari per i passaggi di classe.

Se il 30/6/2022 si sono svolti almeno il 60% vi è possibilità di dare fino al 31/12/2022. Nel caso, in caso di intervento, si deve procedere obbligatoriamente allo studio tecnico per la diagnosi energetica e verifica di fattibilità tecnica per qualificazione energetica.

Si apre una ampia discussione toccando anche di valutare valutazione del sistema e interventi oltre ai termini stretti di qualificazione energetica.

Viene anche presentato il bonus facciale dove viene integrato e facciale la percentuale è del 90%.

In caso vengono rilevati abusi su zone comuni personali c'è L.P che prevede per abusi condominiali c'è possibilità condanna, multa, sanzioni/sanzioni.

Al termine della discussione si procede con votazione votazione per l'approvazione del preventivo spese e la delega ai tecnici. Sono stati presentati per ogni caso i preventivi per la prima fase (diagnosi e congruo urbanistico) da parte di tre studi

- QUASAR 675
- TECNOSTUDIO CHITOLI
- ENDES ENGINEERING

per ogni caso al costo di € 220,00



oltre IVA e 4/1000 professionisti.

In base ai millesimi di ogni caso viene effettuato  
la ripartizione:

CASA A sono favorevoli tutti e presenti e delegati  
per totale millesimi 825,007

CASA B sono favorevoli Sg. Pelada e Sg. Turi per  
un totale di millesimi 340,54

CASA C sono favorevoli Gentili, Breccani e  
Pernici per totale di millesimi 462,3898  
contando Sg. Tamburini millesimi 176,4397

Le deliberazioni sono state fatte a norma di  
legge che prevede che siano effettuate con  
un minimo di un terzo dei millesimi.

I presenti ed i delegati delle tre case accettano  
il preventivo per queste prime fasce dei  
professionisti di cui sopra, e danno delega  
di tecnica degli studi sopra elencati ed  
all'amministratore per l'accordo agli atti  
per il catasto ed il Comune di Arco.

Non avendo più nulla da aggiungere, la  
seduta termina alle ore 21.00

Il presidente MARCIANO

Segretario BRUNA PENNA





via Malvasia n. 22  
38122 TRENTO  
tel. +39 0461 159680  
info@quasark675.it  
www.quasark675.it



TECNOSTUDIO CHIZZOLA di  
AMEDEO ING. CHIZZOLA  
Via Sabbioni, 7 - 38062 ARCO (TN)  
tel. +39 0464311830 |  
info@tecnostudiochizzola.com

**Spett.le Condominio GARDENIA**

via Pigarelli, n° 32 a/b/c

38066 RIVA DEL GARDA (TN)

**OGGETTO: Preventivo spese tecniche per redazione di diagnosi energetica e verifica di fattibilità tecnica per la riqualificazione energetica ai sensi del decreto rilancio n. 34/2020 e s.m.i Superbonus 110%.**

Gentile Cliente, come concordato Le sottoponiamo il preventivo di massima per le prestazioni professionali richieste.

**a) Metodo di calcolo - Parametri per calcolo del compenso.**

La misura del compenso e il rimborso delle spese per l'incarico sono calcolati tenuto conto di un costo a forfait commisurato alle ore presunte per la redazione del progetto in oggetto tenuto conto di un costo orario netto pari a 50,00 €/h.

Il metodo è ritenuto dai professionisti congruo e rispettoso dell'equilibrio richiesto dall'art. 2233, co. 2 cc. Per ulteriori informazioni si invita a contattare lo studio Quasark675.

**d) Gruppo di lavoro.**

Il preventivo, come meglio esposto in dettaglio successivamente, è comprensivo delle prestazioni professionali delle seguenti figure professionali:

- Quasark675 Architetti Associati: arch. Andrea Vitti e arch. Maximiliano Ricardo Serrano Taborelli;
- Endes Engineering: ing. Ruggero Cazzolli e ing. Luca Flaim
- Tecnostudio Chizzola: ing. Amedeo Chizzola

**e) Tempi di pagamento.**

Al conferimento dell'incarico verrà richiesto un acconto pari al 50% del compenso oltre oneri e accessori di legge, il saldo pari al 50% alla consegna della documentazione.

**f) Elenco singole prestazioni e dettaglio compensi.**

Si riporta, di seguito, l'elenco delle singole prestazioni che si presume siano necessarie per l'incarico richiesto.

PROFESS.	PRESTAZIONI	
Quasark675	<b>Indagini preliminari:</b> _Presa visione dello stato dei luoghi. _Reperimento della documentazione e dei dati per lo svolgimento delle prestazioni.	
Quasark675	<b>Ridisegno dello stato di fatto:</b> _Ridisegno dello stato di fatto dei luoghi.	
Quasark675	<b>Verifica della conformità urbanistica:</b> _Accesso agli atti presso il Comune competente e verifica delle autorizzazioni. _Sopralluogo e verifica dello stato autorizzato. <i>NB il sopralluogo sarà concordato con l'amministratore, in base alla disponibilità dei condomini, e consisterà in un'unica visita durante la quale dovranno essere accessibili tutti gli spazi dell'edificio.</i> _Identificazione e stima dei costi per gli interventi eventualmente necessari per la regolarizzazione dello stato di fatto.	
Tecnostudio Chizzola	<b>Redazione relazione di riqualificazione energetica:</b> _Vedere preventivo allegato	
Endes Engineering	<b>Quantificazione preliminare degli interventi:</b> _Valutazione economica di massima dei costi degli interventi necessari per il salto di due classi energetiche, in riferimento alle spese ammesse dal Superbonus 110%.	
<b>Totale generale prestazioni:</b>		<b>8.100,00 €</b>
<b>Costo totale a unità abitativa</b>		<b>270,00 €</b>

Gli importi sopra indicati si intendono al NETTO di IVA e contributi previdenziali a norma di legge.

#### **g) Inclusioni.**

Nel seguente preventivo sono inclusi:

1. Un sopralluogo in loco iniziale e un sopralluogo di verifica della congruità dello stato di fatto con lo stato autorizzato. Qualora si rendessero necessari ulteriori sopralluoghi, ogni uscita ulteriore in cantiere sarà rimborsata con un costo a forfait di 100,00 € netti.
2. Due copie stampate delle relazioni. Eventuali stampe aggiuntive, se richieste dal Committente, saranno rimborsate previa presentazione delle relative ricevute.

#### **h) Esclusioni.**

Nel seguente preventivo sono escluse:

1. Le prestazioni specialistiche quali stime e perizie, perizie geologiche-geotecniche, pratiche antincendio, pratiche edilizie e progettazioni specialistiche relative all'ottenimento delle autorizzazioni, progettazione e dimensionamento impianti, relazioni energetiche, relazioni acustiche, progettazione strutturale, collaudi, consulenze di natura fiscale e tutto quanto non espressamente inserito nel seguente preventivo.
2. Le spese di presentazione, imposte di registro, diritti di segreteria delle pratiche amministrative e dei pareri preventivi eventualmente richiesti, spese per visure catastali e tavolari, per gli accatastamenti, marche da bollo e tutte le altre spese vive per la presentazione delle pratiche richieste. Le spese di cui al p.to 2, se anticipate dai professionisti, verranno richieste come rimborso in fattura (ex art. 15, c. 1 n. 3 DPR n. 633/72), previa presentazione delle relative ricevute o di elenco documentato.

#### **i) Informazioni importanti.**

La misura dei compensi potrà subire variazioni in base alla concreta attività svolta, in forza di cause imprevedute e imprevedibili e/o a causa di richieste specifiche del Cliente.

La diagnosi energetica e lo studio di fattibilità tecnica per la riqualificazione energetica sono strettamente finalizzati alla determinazione delle opere necessarie per il miglioramento di due classi energetiche ai fini dell'ottenimento del credito di imposta Superbonus 110%. Il presente gruppo di lavoro non fornisce consulenze di natura fiscale, in caso di cessione del credito di imposta, questo dovrà essere certificato tramite visto di conformità rilasciato dai soggetti preposti come da normativa vigente.

Il miglioramento di due classi energetiche e la relativa fattibilità tecnica di applicazione del Superbonus 110% potranno essere determinati soltanto alla conclusione del calcolo termotecnico, che confronterà lo stato attuale e lo stato finale, prendendo in esame tutti gli interventi migliorativi possibili da un punto di vista tecnico-realizzativo e di fattibilità secondo la normativa urbanistica e i regolamenti edilizi locali vigenti.

In caso di esito positivo dell'analisi e prosecuzione dei lavori con l'applicazione del Superbonus 110%, anche i costi del presente preventivo potranno essere messi in detrazione. Seguirà, su richiesta del Condominio, l'apposito preventivo per le spese tecniche necessarie alla progettazione, autorizzazioni, computi, direzione lavori e contabilità, coordinamento della sicurezza e quanto necessario per la corretta esecuzione dei lavori.

**I) Validità del presente preventivo.**

Il presente preventivo di massima ha validità di 30 (trenta) giorni dal ricevimento ed è a voi riservato. La sua accettazione costituisce formale conferimento di incarico. In caso di accettazione verrà sottoscritta con il cliente l'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del Reg EU 2016/679.

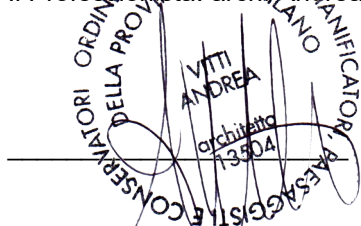
**NB. IMPORTANTE:** Per poter procedere con le verifiche il verbale di assemblea deve riportare l'accettazione del presente preventivo e la delega ai tecnici e all'amministratore di procedere con l'accesso agli atti per il Comune e il Catasto di Riva del Garda.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Riva del Garda, lì 15/04/2020

Per Quasark675 Architetti Associati

Il Professionista: arch. Andrea Vitti



Per Endes Engineering

Il Professionista: ing. Ruggero Cazzolli

Per accettazione con delega

L'amministratore:

---

---

Per Tecnostudio Chizzola

Il Professionista: ing. Amedeo Chizzola

---

*quasark675 architetti associati, ai sensi dell'art. 9 d.l. 1/2012 convertito in legge il 22/03/2012, informano i committenti che a loro tutela è in vigore la seguente polizza assicurativa: n. polizza 1 008 000031760, della compagnia Uniqa Assicurazione, Agenzia Novass s.r.l., per danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale, con un massimale di € 2.000.000,00;*

dott. Ing. Amedeo Chizzola  
C.F. CHZMDA68L25H612U  
P. I.V.A. 01600780223  
CD: KRRH6B9

Arco 9 aprile 2021

Spett.le Condominio

**GARDENIA**

Via Pigarelli, 32 a/b/c

38066 **RIVA DEL GARDA (TN)**

CF: 93010650229

**PREVENTIVO N° 502a/2021**

Spett.le Amm.re

**PIERGIORGIO RIGHELE**

**OGGETTO: PREVENTIVO** relativo a prestazioni prof.li attinenti le **verifiche inerenti la fattibilità** ed il tipo di intervento migliorativo per aderire a decreto rilancio all'Art. 119 DL 34 del 19/05/2020 convertito in Legge n. 77 del 17/07/2020 accanto al Superbonus 110% per interventi di Riqualificazione energetica del condominio **GARDENIA** in Via Pigarelli, 32 A/B/C nel Comune di Riva del Garda (30 unità autonome)

**STEP 1 – ANALISI ANTE OPERAM E VERIFICHE DI FATTIBILITA'**

**A1. ANALISI STATO DI FATTO PER RDAZIONE APE INIZIALE**

**calcolo energetico stato di fatto e determinazione classe energetica**

- ingegnere per verifiche	vacazioni	n°	10	€.	50,00/cd	€.	500,00	
- assistente per analisi stato di fatto	ore	n°	32	€.	35,00/cd	€.	1.120,00	
- assistente per certificazione nazionale PRE	ore	n°	16	€.	35,00/cd	€.	560,00	
							-----	
							€.	2.180,00

**A2. VALUTAZIONE INTERVENTI MIGLIORATIVI PER DETRAZIONE 110%**

**calcolo energetico con ipotesi di intervento e determinazione classe energetica finale presunta**

- ingegnere per verifiche	vacazioni	n°	15	€.	50,00/cd	€.	750,00	
- assistente per elaborazione analisi	ore	n°	30	€.	35,00/cd	€.	1.050,00	
							-----	
							€.	1.800,00
							-----	
Totale A <sub>1</sub> A <sub>2</sub>						€.	<del>3.980,00</del>	
Sconto						€.	3.900,00	

---

**TOTALE A ( 130/€ unità) €.** **3.900,00**

---

**Sono compresi:**

Analisi e simulazione energetica stato di fatto compreso Certificazione Energetica Nazionale ante opera, analisi interventi con indicazioni caratteristiche e prodotti per soddisfare i requisiti del DL 19/05/2020 necessaria per richiedere alle Banche o alle imprese la cessione del credito.

**Esclusa IVA 22% e contributo integrativo 4%**

Modalità di pagamento da convenire

Per Accettazione

.....

Cordiali saluti  
Dott. Ing. Amedeo Chizzola