

**Oggetto:** CONDOMINIO GARDENIA - contestazione proforma e storico messaggi

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

**Data:** 12/04/2024, 18:03

**A:** Diego Berti <diegoberti@lbpavvocati.it>

**CC:** Maximiliano Serrano <max.serrano@quasark675.it>, Benito Melis <benitomelis.bm@gmail.com>

Ciao Diego, come anticipato per il condominio Gardenia di Riva, l'amministratore ci ha scritto contestando la nostra fattura e dichiarando di non averci mai dato incarico di procedere.

Per questo condominio non si trattava del solito amministratore (Franco Borz) con cui abbiamo seguito tutti gli altri, ma di un amministratore diverso (Piergiorgio Righele) di un condominio gemello del Tulipano, che si era aggiunto in corsa all'ultimo minuto chiedendoci prima di fare tutte le verifiche preliminari, che sono state pagate, e poi di occuparci del 110%, inserendoli nel pacchetto di 5 condomini di Borz che stavamo seguendo tutti assieme.

Lui in sostanza sostiene di averci dato incarico per le verifiche preliminari e di averci pagato quella parte (vero), di avere poi indetto l'assemblea e preso il nostro preventivo, ma di non averci mai dato incarico di procedere (falso). Dice che l'avevamo inserito noi in un "pacchetto di sei condomini" come ultimi, come fossimo dei contractor, e di non aver accettato. Io purtroppo non ho mai ricevuto da lui nè l'incarico firmato, che gli avevo lasciato in assemblea, nè il verbale dell'assemblea dove i condomini hanno votato di incaricare noi come tecnici e la ditta Plank Due come impresa. E' possibile pretendere copia di quel verbale?

Ti allego un file zip con il nostro preventivo iniziale, il conteggio e la relazione dei lavori svolti e la fattura proforma, inviata già due volte. Allego anche i pdf delle email e delle comunicazioni con Righele e con la banca, dove si evince come noi abbiamo continuato a lavorare su computi, costi, preventivi sia con Righele che con la banca e l'impresa, anche dopo l'assemblea in cui ci hanno dato l'incarico (secondo lui no).

Qui sotto una brevissima cronistoria:

10/05/2021 - su richiesta dell'ultimo minuto, inseriamo il condominio Gardenia nelle verifiche che stavamo facendo ai due condomini vicini (Betulle e Tulipano) e inviamo preventivo per verifiche di fattibilità.

15/05/2021 - l'assemblea ci dà incarico di procedere con le verifiche preliminari.

18/06/2021 - dopo accesso atti, effettuiamo il sopralluogo di verifica.

03/11/2021 - consegniamo tutte le relazioni di fattibilità e chiudiamo la prima parte dell'incarico.

25/11/2021 - vado in assemblea a presentare i risultati e porto il nostro preventivo per le spese tecniche, spiegando che stavamo per iniziare i lavori nel vicino condominio Le Betulle, con la ditta Plank Due (che è stata incaricata dei lavori trainanti durante la stessa assemblea) e di seguito il Tulipano e il Gardenia, nel medesimo cantiere. Di questa assemblea non ho mai ricevuto il verbale.

07/12/2021 - inviamo fattura per prima parte che è stata pagata regolarmente.

fino a maggio 2022 proseguiamo con computi, prezzi, progetto, preventivi, aggiornamento quadro economico, rapporti con la banca individuata da Righele in Volksbank ecc. Righele è sempre messo per conoscenza delle comunicazioni, ogni tanto scrive anche lui, chiede informazioni e risponde a conferma che noi stavamo regolarmente lavorando per portare avanti il 110% del condominio.

A fine maggio 2022 Volksbank blocca tutte le cessioni e ci tiene in un limbo per circa un mese. I due amministratori insieme, Righele al traino di Borz, cercano alternative e cominciano a chiedermi supporto tecnico per trovare altri contractor e soggetti in grado di acquistare il credito.

10/06/2022 - invio tutta la documentazione tecnica a Ton-Gruppe, possibile contractor.

26/07/2022 - su richiesta degli amministratori avevamo sentito anche Dolomiti Energia come possibile contractor, li avevo incontrati un paio di volte assieme a Borz, che aveva delega di occuparsi della cosa anche per Righele, e visti in meet e sentiti altre volte. Avevo aggiornato tutti i documenti, compilato tutti i documenti di Dolomiti Energia e consegnato il tutto al contractor per fare un'offerta. In questa email invio a Righele uno specchietto riassuntivo in cui gli confronto Volksbank e Dolomiti Energia. **In fondo a questo specchietto (che come scrivo nell'email mi era stato richiesto da Righele) c'è chiaramente descritto che alla tal data, nel caso di INTERRUZIONE DI INCARICO, avremmo chiesto 2000 € lordi a condomino (sono 30 condomini) e che avevamo svolto circa il 40% del nostro incarico. Alla fine gli abbiamo chiesto 1057 € lordi a condomino, che ci sta contestando.**

03/08/2022 - Borz (l'altro amministratore) mi comunica che da parte del conominio Gardenia di Righele i condomini avevano scelto di non accettare la proposta di Dolomiti Energia. Io ero stato in assemblea al Tulipano (condominio Gemello del Gardenia) per esporre la proposta e l'avevo spiegata anche a Righele che l'aveva proposta al suo condominio. Da quel momento non ho più sentito Righele, ma solo qualche condomino al telefono che chiedeva notizie della prosecuzione dei lavori.

13/11/2023 - Primo invio della fattura proforma e del calcolo delle spese sostenute, per un totale di 31085,60 € lordi. Mai ricevuto risposta.

26/03/2024 - Secondo invio della fatture proforma, con il calcolo aggiornato e affinato (nella prima mancavano alcune cose), per un totale di 31720,00 € lordi.

05/04/2024 - Abbiamo ricevuto una raccomandata da Righele in cui ci contesta la fattura e dice di non averci mai dato incarico di proseguire con i lavori.

Ti chiediamo per cortesia di aiutarci a capire se e come attivare l'assicurazione per il recupero crediti (metto anche Benito in copia per conoscenza) e ti chiedo di procedere con quanto necessario per recuperare i soldi che ci sono dovuti.

Per qualsiasi necessità siamo a disposizione.

Grazie mille, buona serata e buon fine settimana a tutti.

Andrea e Max

--

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: —

002 GARDENIA.zip	2,4 MB
240412 SITUAZIONE COND GARDENIA.zip	28,3 MB