



Condominio Residenza Monte Oro
via Ardaro, 1
38066 Riva del Garda TN
93008500220
A mezzo amministratore pro tempore
PNA s.a.s. di Pellegrini Nicola & C.

Verbale assemblea Straordinaria in videoconferenza del 02/04/2022

Oggi **02/04/2022** alle ore 09,30, sulla piattaforma zoom in videoconferenza al link in modalità telematica collegandosi al seguente link della piattaforma zoom.us - <https://us06web.zoom.us/j/84735083932?pwd=bFVyWTRzRk1PVk9qeUkvS1BzQk0wQT09>, si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea del condominio Residenza Monte Oro sito in Riva del Garda (TN) via Ardaro, 1, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini.

L'assemblea elegge a Presidente **Arrigo Cattoi**, che chiama a fungere da segretario **Nicola Pellegrini**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 09:35, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
CSC Engineering s.r.l. **		110,65
Cattoi Arrigo Zocchi Antonella **		103,91
Colombo Igor Luca		46,70
Conci Roberto (omonimo 2)		64,61
Harapu Andrei		48,17
Lanzini Enrico Maria		38,36
Martini Katia		102,68
Renzo Luigi Bozza Maria Grazia *		67,38

Risultano assenti, invece, i Signori:

Nominativo	Mill.
Bezhtanko Vira **	39,72
Bravi Giacomo Welczovsky Maria Grazia *	104,41
Comune di Riva del Garda	0,00
Galas Claudia	58,74
Martini Samantha	34,34
Sgarito Angelo Romano Vanna *	50,56
TV Center s.a.s. di Ischia A. & C.	129,77

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 8 condòmini su un totale di nr. 15 convocati, per complessivi millesimi 582,46 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

PNA s.a.s. di Pellegrini Nicola & C.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Punto 1° - Decreto Rilancio n 34/2020 - Ecobonus 110% e Sismabonus. Verifica eventuale adesione all'allacciamento alla rete del teleriscaldamento AGS. S.p.A. Deliberazione in merito.

L'arch. Daniele Galas informa i presenti in merito all'interpello che sarà presentato all'AdE a breve, in collaborazione con lo studio Pison (commercialista). Gli interrogativi posti sono in ordine:

- Ammissibilità alla detrazione del 110% ai fini energetici, ecobonus, dell'eventuale allacciamento alla rete del teleriscaldamento, da parte di solo una parte delle unità abitative.
- Determinazione della natura dell'intervento, se trainato o trainante.
- Verifica della possibilità di innalzare i massimali di copertura per opere in sismabonus. Questo riguarda eventuali interventi interni alle singole abitazioni.

In attesa di risposta dall'Agenzia delle Entrate, sarebbe opportuno conoscere quanti condomini sono interessati a servirsi dell'impianto centralizzato del teleriscaldamento.

Tutti i presenti concordano sulla possibilità di realizzare un impianto centralizzato di teleriscaldamento che sarebbe realizzato da A.G.S. S.p.A..

Sarà cura dell'amministratore contattare gli assenti per verificare la loro disponibilità.

Al presente verbale sarà allegato modulo per eventuale consenso.

Punto 2° - Quadro economico Ecobonus-Sismabonus o bonus facciate. Indicazione possibili costi di realizzazione e coperture in detrazione. Deliberazione in merito.

L'arch. Daniele Galas presenta i capitoli di massima dei lavori previsti in condominio, con un quadro economico riepilogativo relativo al capitolo Sismabonus. Le previsioni sono le seguenti:

- Intervento per Sismabonus alle facciate condominiali, per un monte spesa pari ad € 871.109,40. L'edificio sarebbe completamente fasciato con lamine d'irrigidimento, punzonate alle murature con circa 300 inserti. Contemporaneamente sarebbe completamente rifatto lo strato delle malte e dell'intonaco superficiali delle facciate. Di tutta questa operazione, € 17.902,55+IVA10% rimarrebbero a carico dei condomini, mentre i restanti € 853.206,85 rientrerebbero nella detrazione fiscale usufruendo dello sconto in fattura.
- Intervento di sola manutenzione delle facciate con detrazione al 60% per un importo pari ad € 180.851,45 (solo costi di lavorazione senza oneri progettuali e tasse). Questo tipo d'intervento, da eseguire sul fabbricato, è alternativo all'intervento descritto precedentemente che riguarda il sismabonus.
- Rifacimento del tetto per € 226.129,43 (solo costi di lavorazione senza oneri progettuali e tasse).

Semplificando; il condominio da anni è chiamato ad intervenire per sistemare sia il tetto che le facciate del fabbricato. Operando in regime ordinario, come sino a prima del 2020, per realizzare i due interventi principali dovrebbe investire circa € 400.000,00, detraibili al 50% per il tetto ed al 60% per le facciate, con un impegno gravoso per tutti i condomini (almeno € 26.000,00 ad unità dividendo per 15). **PREME SOTTOLINEARE CHE GLI INTERVENTI IPOTIZZATI NON SONO PIU' PROROGABILI, DATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO, ed dunque, a breve, dovranno essere realizzati.**

Qui entra in gioco la possibilità di sfruttare il Decreto Rilancio sia per il capitolo Sismabonus sia per quello Ecobonus, riducendo sensibilmente gli importi a carico dei singoli condomini.

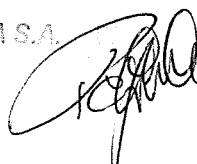
Il capitolo Sismabonus è certo, in base alle lavorazioni previste dall'arch Galas con i suoi collaboratori. I costi a carico dei condomini risulterebbero pari ad € 19.692,81, IVA compresa, ripartiti in base ai millesimi di proprietà (€ 19,70 ogni millesimo). A quest'importo andrebbe aggiunto l'onorario per l'amministratore, pari al 2% del monte spesa, circa altri 1.200,00 euro ad unità abitativa.

Il capitolo Ecobonus, in mancanza dell'unanimità dei consensi all'allacciamento al teleriscaldamento, richiede di attendere la risposta dell'Agenzia delle Entrate.

Certamente il lavoro al tetto andrebbe eseguito data la condizione del manto di copertura. Il signor Colombo precisa che spesso il suo appartamento è interessato da infiltrazioni d'acqua.

A seguito di lungo confronto, **l'assemblea delibera, all'unanimità dei presenti in rappresentanza di 582,46 millesimi, quanto segue:**

- Incarico allo studio MHA dell'Arch Daniele Galas, **di procedere con progetto esecutivo dell'intervento** in Sismabonus, come prospettato nella presente riunione. Per l'incarico definitivo dei lavori dovrà essere individuata

14 S.A.




un'impresa edile in grado di garantire i tempi d'intervento e gli importi prospettati, pari ad € 871.206,40, con un costo, a carico del condominio, pari ad € 19.692,81. E' chiesto all'arch. Galas d'integrare il capitolato con intervento d'irrigidimento del tetto condominiale, sempre in ambito sismabonus.

- Incarico allo studio MHA dell'arch Daniele Galas di procedere con elaborazione del progetto in Ecobonus che prevede la coibentazione del tetto e la realizzazione dell'impianto centralizzato di teleriscaldamento, previa adesione dei condomini e risposta all'interpello dell'Agnzia delle Entrate.

Al presente verbale sarà allegato modulo di consenso per adesione all'allaccio degli impianti privati alla rete del teleriscaldamento.

Punto 3° - Varie ed eventuali.

Nulla è discusso e/o deliberato.

Alle ore 12:00 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

Arrigo Cattoi



Il Segretario

Nicola Pellegrini

