



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 Ordinaria in videoconferenza del 05/03/2021

Oggi 05/03/2021 alle ore 20,30, in modalità telematica collegandosi al seguente link della piattaforma zoom.us - <https://zoom.us/j/92817060128?pwd=bmZlYlJiVmQ2VWd1cGx5VHYrdYtxZz09>, 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 20:45, 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
Lanzini Enrico Maria		38,36
Martini Katia	Daniele Galas	102,68
Renzo Luigi Bozza Maria Grazia *		67,38
TV Center s.a.s. di Ischia A. & C.		129,77

Risultano assenti, invece, i Signori:

Nominativo	Mill.
Bezhtanko Vira **	39,72
Bravi Giacomo Welczovsky Maria Grazia *	104,41
Faes Michele	48,17
Galas Claudia	58,74
Martini Samantha	34,34
Miorelli Mauro *	64,61
Sgarito Angelo Romano Vanna *	50,56

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 7 condòmini su un totale di nr. 14 convocati, per complessivi millesimi 599,45 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'O.d.G.

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

Punto 1° - Valutazione e deliberazione bilancio consuntivo es 2019.

L'amministratore presenta ed illustra il bilancio consuntivo es 2019 soffermandosi nella spiegazione delle voci di spesa che si discostano da quanto preventivato. Complessivamente il condominio ha dovuto sostenere costi per € 7.345,90, a fronte di € 7.362,74 preventivati.

I costi per gestione privacy e gli aumenti per consumo energia elettrica sono stati compensati dalla riduzione delle spese per manutenzioni.

Il pareggio di bilancio s'attesta ad € 2.112,38 garantendo la quota del fondo di riserva che ammonta ad € 1.000,00.

A seguito di breve confronto l'assemblea delibera, all'unanimità dei presenti, l'approvazione del bilancio presentato che determina un saldo d'esercizio pari ad € 348,31 (euro trecentoquarantotto/31) a debito per i condomini.

#### **Punto 2° - Valutazione e deliberazione bilancio consuntivo es 2020.**

L'amministratore presenta ed illustra il bilancio consuntivo es 2020 soffermandosi nella spiegazione delle voci di spesa che si discostano da quanto preventivato. Complessivamente il condominio ha dovuto sostenere costi per € 7.413,73, a fronte di € 7.655,21.

In questo caso i costi per sistemazione dell'impianto TV centralizzato, per € 572,00, sono stati compensati dalla riduzione delle spese per consumo energia elettrica.

Il pareggio di bilancio s'attesta ad € 2.480,57 garantendo la quota del fondo di riserva che ammonta ad € 1.000,00.

A seguito di breve confronto l'assemblea delibera, all'unanimità dei presenti, l'approvazione del bilancio presentato che determina un saldo d'esercizio pari ad € 1.112,63 (euro millecentododici/63) a debito per i condomini.

#### **Punto 3° - Valutazione operato dell'amministratore ed eventuale rinnovo del mandato.**

A seguito di confronto l'assemblea delibera, all'unanimità dei presenti, il rinnovo del mandato d'amministratore pro tempore del condominio alla PNA s.a.s. di Pellegrini Nicola & C. con sede in via Dei Colli 13/A a Ledro (TN), all'onorario annuo pari ad € 1.200,00+IVA 22% al netto delle spese vive d'ufficio, comunicazioni e degli adempimenti fiscali.

#### **Punto 4° - Valutazione e deliberazione bilancio preventivo per l'esercizio 2021. Conferma piano di rateizzazione degli oneri condominiali.**

L'amministratore presenta il bilancio preventivo es 2021 che riprende, indicativamente, gli importi risultanti al consuntivo esercizio precedente.

A seguito di breve confronto l'assemblea delibera, all'unanimità dei presenti, quanto segue:

- E' approvato il bilancio preventivo presentato che prevede un totale costi pari ad € 7.600,15 (euro settemilaseicento/15).

- E' deliberato il piano di rateizzazione degli oneri condominiali che prevede le seguenti date di scadenza per i versamenti: 15 marzo, 15 maggio, 15 luglio e 15 settembre 2021.

#### **Punto 5° - Decreto Rilancio n 34/2020 - Ecobonus 110%. Preventivi per valutazione energetica preventiva e conformità edilizia; incarico a professionista abilitato. Nomina degli stessi in qualità di sub fornitori ai fini della normativa privacy Reg Eu 679/2016.**

Come descritto nella nota introduttiva alla riunione, la possibilità di accedere all'Ecobonus 110%, contenuto nel Decreto Rilancio n 34/2020, richiede l'incarico a professionista certificato in grado di asseverare i seguenti requisiti:

- Regolarità urbanistica del fabbricato, in parole povere non devono esistere abusi edilizi sulle parti comuni del condominio.

- Efficientamento energetico del condominio che permette di migliorare di due classi energetiche la resa del fabbricato.

Per quel che riguarda il sismabonus gli interventi non richiedono di rispettare particolari parametri, ma solo di effettuare manutenzioni che migliorano le strutture alle scosse sismiche.

Esistono interventi di natura trainante, quali involucro ed impianti parti comuni, per intenderci cappotto e pannelli fotovoltaici, ed interventi così detti trainati, quali sostituzione dei serramenti e caldaie delle singole parti private.

Il vantaggio rispetto al passato introdotto dal decreto del maggio 2020, riguarda la possibilità, comunque, di poter cedere il credito ad istituto bancario e/o ottenere lo sconto in fattura. Le tre possibilità sono precisamente:

- Detrazione fiscale di tipo tradizionale, i costi sono sostenuti dai condomini e successivamente detratti in cinque anni al 110%.

- Sconto in fattura; solitamente avviene con soggetto unico, chiamato General Contractor, che si accolla il debito del condominio e recupera il credito dallo stato (emissione fatture che non vengono pagate dal condominio).

- Cessione del credito ad istituto bancario finanziaria o consorzi vari; la cessione permette di attivare una linea di credito che permette il saldo lavori e, a conclusione dell'operazione, l'istituto recupera il credito dallo stato.

La cessione del credito avviene in due forme distinte, o pro soluto o pro solvendo. La prima, contemplata nella proposta

dello studio MHA, garantisce il condominio in modo immediato senza che il tutto vada a buon fine, esautorando da eventuali responsabilità finanziarie il committente (condominio) all'atto della stipula del contratto. Il pro solvendo è la formula applicata solitamente dalle banche e prevede assunzione di responsabilità da parte del committente nell'eventualità dovesse decadere la detrazione per motivi imputabili allo stesso cedente.

All'atto dell'incarico alle ditte per la realizzazione dei lavori di efficientamento energetico, il condominio sarà chiamato alla nomina di un commercialista al fine della comunicazione all'Agenzia delle Entrate del Visto di conformità finanziaria. Le associazioni di categoria consigliano anche la nomina di un avvocato per la verifica e la stesura di eventuali contratti d'appalto, operazione comunque non obbligatoria a termine di legge.

L'amministratore chiarisce alcuni aspetti normativi e chiede ai presenti di comunicare, a mezzo mail, tutti gli interventi previsti alle parti private in condominio ed eventuali richieste da sottoporre ai tecnici incaricati.

E' valutata l'offerta pervenuta dallo studio MHA dell'arch. Daniele Galas per l'espletamento di tutte le verifiche tecniche e di direzione lavori, con successivo incarico alle ditte e cessione del credito nella forma del pro soluto.

Prende la parola l'arch Galas che chiarisce le varie tipologie d'intervento e i massimali permessi dal decreto rilancio per ogni singolo proprietario.

Essendo il fabbricato inserito nel centro storico del Comune di Riva del Garda, non è ammessa la realizzazione del tradizionale cappotto termico, fatto che potrebbe compromettere l'accesso all'Ecobonus.

L'arch. Galas sottolinea la possibilità di accedere anche al beneficio del Sismabonus con interventi di consolidamento non invasivi.

A seguito di lungo confronto l'assemblea delibera, all'unanimità dei presenti, quanto segue:

- Incarico allo Studio MHA MetàHodòsArchitettura, con sede in viale Dante 14 a Riva del Garda (TN), di procedere con le verifiche di conformità urbanistica ed energetica del fabbricato, come previsto dal Decreto Rilancio n 34/2020 e successive circolari, risoluzioni e provvedimenti, come da preventivo n 5 del 01 feb 2021 (vedi allegato).

Nel caso il condominio risultasse congruo alla possibile realizzazione dei lavori di efficientamento energetico, ed eventuale sismabonus, sarà cura dell'amministratore indire assemblea straordinaria per l'appalto delle manutenzioni e per la nomina del revisore contabile.

Contestualmente lo studio MHA nella persona dell'arch. Daniele Galas è nominato sub responsabile dei dati ai fini della privacy per quanto disposto dal regolamento Europeo n 679/2016.

E' autorizzato l'accesso agli atti presso il Comune di Riva del Garda e/o l'Ufficio del Catasto Provinciale alla MHA, nella persona dell'arch Daniele Galas, al fine dell'ottenimento della documentazione richiesta ai fini delle asseverazioni.

Nell'assemblea straordinaria dedicata alla delibera dei lavori di manutenzione straordinaria ai fini dell'Ecobonus, sarà valutata la clausola per la tutela legale ad integrazione del contratto in essere.

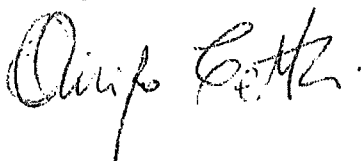
#### **Punto 6° - Varie ed eventuali.**

Nulla è discusso e deliberato.

Alle ore 22:45 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

**Il Presidente**

Arrigo Cattoi



**Il Segretario**

Nicola Pollegini

