



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 16/11/2022

Oggi **16/11/2022** alle ore 20,30, sulla piattaforma zoom in videoconferenza al link in modalità telematica collegandosi al seguente link della piattaforma zoom.us - <https://us06web.zoom.us/j/81856092300?pwd=RURmY2VUUjR5dEtpdVhBbU92RXNwZz09> , 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.
Bezshanko Vira **	Elia Leoni	39,72
Cattoi Arrigo Zocchi Antonella **		103,91
Harapu Andrei	Daniele Galas	48,17
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.	Daniele Galas	129,77
Volpato Matteo e Simone		110,65

Risultano assenti, invece, i Signori:

Nominativo	Mill.
Colombo Igor Luca	46,70
Comune di Riva del Garda	0,00
Conci Roberto (omonimo 2)	64,61
Galas Claudia	58,74
Martini Samantha	34,34
Sgarito Angelo Romano Vanna *	50,56

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 8 condòmini su un totale di nr. 15 convocati, per complessivi millesimi 640,64 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

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

Punto 1° - Lavori di contenimento energetico e/o riqualificazione energetica e/o miglioramento statico antisismico, ai sensi dell'art. 119 del decreto legge 34/20 "decreto rilancio" convertito dalla legge 77/20; valutazione offerta ed eventuale affidamento per esecuzione lavori, attività tecniche e visto di conformità legati al quadro economico redatto dall'arch. Daniele Galas.

L'amministratore chiarisce i motivi per i quali la presente riunione è stata organizzata in via urgente. L'emanazione dell'ultimo decreto del governo Meloni, prevede l'abbassamento della percentuale delle detrazioni riferite al Superbonus (sismabonus ed ecobonus), che, dal 110% attuali, scenderebbe al 90%. Per poter usufruire del 110% sulle alavorazioni previste da capitolato, **il decreto sancisce che il condominio deve essere in possesso di regolare delibera d'assemblea con incarico lavori a progettisti ed impresa**, oltre al commercialista, di data antecedente la pubblicazione del decreto (17 nov?), e presentare, entro il 25 novembre prossimo, il titolo edilizio d'inizio lavori (CILA+CILAS).

Il sig Renzo precisa che la sensazione è quella di essere ancora al punto zero di partenza, senza un'idea precisa delle lavorazioni ed un computo di massima attendibile. Prende la parola l'arch. Galas che chiarisce i passaggi avvenuti da marzo ad oggi, con avvenuto interpellò all'Agenzia delle Entrate, in merito alla richiesta di allaccio alla rete del teleriscaldamento come elemento trainante.

L'interpellò è stato strutturato su tre interrogativi. Le risposte dell'Agenzia delle Entrate hanno sancito quanto segue:

- L'allacciamento alla rete del teleriscaldamento non è elemento trainante se non è a servizio di tutte le unità (alcuni condòmini non sono interessati).

- L'allacciamento al teleriscaldamento può rientrare negli interventi trainati, ma la fattispecie non è prevista nel portale ENEA relativo alla comunicazione degli interventi in condominio.

- I massimali ai fini del sismabonus sono cumulabili, sia quelli per le parti comuni, sia quelli per le parti private.

Durante la discussione emergono le incertezze in merito alla proposta interventi in Ecobonus e sono valutati i costi per interventi alla facciate ed al tetto condominiali ai fini del sismabonus.

Il consiglio dell'amministratore è di cercare di semplificare il più possibile le lavorazioni in condominio, per snellire l'iter burocratico già assai complesso. Oltre a ciò, l'arch. Galas precisa di essere in difficoltà, con i tempi tecnici richiesti dal decreto Meloni, nel presentare tutta la documentazione richiesta dal comune di Riva del Garda in merito alla CILA.

A seguito di lungo confronto l'assemblea decide di mettere ai voti la possibilità di dare incarico alla ditta Costruzioni Benini s.r.l., all'arch. Daniele Galas ed allo studio di commercialisti Pison, nel procedere con le pratiche ed i lavori

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
TV Center s.a.s. di Ischia A. & C.	Daniele Galas	X		
Volpato Matteo e Simone			X	
Cattoi Arrigo Zocchi Antonella **			X	
Martini Katia	Daniele Galas	X		
Renzo Luigi Bozza Maria Grazia *			X	
Harapu Andrei	Daniele Galas	X		
Bezhtanko Vira **	Elia Leoni		X	
Lanzini Enrico Maria		X		

Riepilogo votazione: 4 favorevoli (318,98 mil) - 4 contrari (321,66 mil) - 0 astenuti (0,00 mil).

Delibera non approvata.

A seguito dell'esito della delibera, i condomini ritengono opportuno, comunque, procedere con l'individuazione delle problematiche in condominio. L'intervento urgente riguarda la manutenzione del tetto, da anni rinviata per svariati motivi.

E' dato incarico all'arch. Daniele Galas di predisporre capitolato dei lavori al tetto condominiale atto alla richiesta di preventivi a ditte del settore. Per fine gennaio 2023 dovrà essere convocata assemblea al fine di deliberare i lavori di manutenzione straordinaria del tetto condominiale. Con la convocazione dovrà pervenire, a tutti i condomini, copia del quadro economico complessivo dei lavori, con costi tecnici, asseverazioni, manutenzioni ed onorario amministratore, con quadro di ripartizione della spesa in base ai millesimi di proprietà.

L'arch. Galas comunicherà all'amministratore i costi tecnici sostenuti nella fase di presentazione proposta Superbonus sino alla data odierna.

Punto 2° - Costituzione fondo speciale per manutenzione straordinaria Sismabonus, come stabilito dal comma 4 art 1135 cc; deliberazione in merito

Nulla è discusso e/o deliberato.

Punto 3° - Riconoscimento dell'onorario per amministrazione lavori straordinari Ecobonus; deliberazione in merito.

Nulla è discusso e/o deliberato.

Punto 4° - Varie ed eventuali.

I condomin lamentano il comportamento poco educato degli inquilini appartamento sig Harapu. Spesso organizzano feste e non rispettano le parti comuni, sporcandole con mozziconi di sigaretta, parcheggio biciclette, anche nell'atrio della scala. L'aspetto maggiormente fastidioso, riguarda l'atteggiamento delle persone presenti in appartamento, di menefreghismo e superficialità, in risposta alle richieste dei condomini.

Alle ore 23:00 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Segretario

Arrigo Cattoi

Il Segretario

Nicola Pellegrini

