

VERBALE DI ASSEMBLEA
Ordinaria
(C.c., art. 1136)

- Condominio Graser -

Verbale di assemblea

Oggi 02/11/2021 alle ore 20:00, presso Studio amm/re Setti Matteo - via Vittorio Veneto 3/B- Rovereto , si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile Graser sito in Rovereto (TN) via Graser nr. 8, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. Ratifica Bilancio consuntivo 2019/20
2. Bilancio consuntivo 2020/21
3. Conferma/revoca amministratore
4. Bilancio preventivo 2021/22
5. Risultati verifica urbanistica ai fini del cd superbonus 110%: presentazione proposta di sanatoria su parti comuni e decisioni in merito.
6. Definizione quadro economico ai fini del cd superbonus 110%.
7. Varie ed eventuali

L'assemblea elegge a Presidente **Sembenico Pierluigi**, che chiama a fungere da segretario **Setti Matteo**. 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 20:02, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
Deimichei Ugo		97,752
Mabboni Ivo	Mabboni Nadia	127,566
Pallanch Dionigio - Sparapani Daria	Pallanch Roberto	66,471
Pompermaier Marco		97,752
Salustri Massimiliano		127,566
Sembenico Pierluigi e Giacetti Emanuela		95,796
Triunfo Armando		133,92

Risultano assenti, invece, i Signori:

Nominativo	Mill.
Bernardis Maria Antonella - Bernardis Roberto	66,471
Cianciafara - Carbone	95,796
Tomezzoli Mara	84,556
Vicentini Graziamaria	6,354

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 7 condòmini su un totale di nr. 11 convocati, per complessivi millesimi 746,823 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 5° - Risultati verifica urbanistica ai fini del cd Superbonus 110%: presentazione proposta di sanatoria su parti comuni e decisioni in merito. (straordinaria amministrazione)

Prende la parola l'arch. Fabio Cella dello studio TALE Office per relazionare i condomini circa la perizia di verifica urbanistica e catastale, effettuata su tutte le parti comuni.

Si precisa che non è più necessaria la verifica per eventuali difformità degli appartamenti interni.

Nelle parti comuni sono emerse 3 piccole difformità (indicate nella relazione allegata): la tolleranza indicata

dal cd Decreto Tonina (2%) è superata di poco.

Non sono state rilevate discrepanze dal punto di vista volumetrico.

La sanzione prevista per la sanatoria è di Euro 1500,00 (1125,00 se pagata entro 30 gg dalla ricezione della relativa Comunicazione del Comune di Rovereto)

Tale spesa, trattandosi di sanzione, non è in alcun modo soggetta a detrazioni e/o agevolazioni.

La spesa è da suddividersi in millesimi di proprietà

Una volta presentata la proposta di sanatoria, il condominio può parallelamente procedere all'esecuzione delle opere.

Alle ore 20:08 entra Tomezzoli Mara.

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 8 condòmini su un totale di nr. 11, per complessivi millesimi 831,379 del valore totale.

I condòmini rivolgono alcune domande all'arch Cella:

-si può fare anche manutenzione straordinaria delle falde del tetto? Sì, col meccanismo del superbonus, impermeabilizzando la copertura.

-possono essere sostituite le porte e le finestre del giuoscale? Sì, ma con detrazione fiscale del 50%.

-chi ha una caldaia seminuova può sostituirla? Sì, rispettando i parametri previsti per i cd elementi trainati del superbonus.

-dato che il cappotto comporta un restringimento della superficie calpestabile dei poggioli, è prevista altra soluzione? Sì, con isolamento con areogel lo spessore aggiuntivo è di 2 cm.

Alle ore 20:39 si perviene alla votazione, mettendo ai voti la proposta di sanatoria relazionata:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
Triunfo Armando		X		
Tomezzoli Mara		X		
Sembenico Pierluigi e Giacetti Emanuela		X		
Salustri Massimiliano		X		
Pompermaier Marco		X		
Pallanch Dionigio - Sparapani Daria	Pallanch Roberto	X		
Mabboni Ivo	Mabboni Nadia	X		
Deimichei Ugo		X		

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (831,379 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 1° - Ratifica Bilancio consuntivo 2019/20 (ordinaria amministrazione)

L'amministratore segnala di aver ricevuto la fattura dell'A&C Automazioni durante quell'esercizio (intervento di sistemazione apertura garages). Per questo motivo è stata inserita nel bilancio consuntivo anche se fuori competenza.

Non avendo altro da segnalare si procede alla ratifica del bilancio consuntivo 2019/20 (non ratificato in precedenza a causa delle limitazioni dovute al Covid).

Alle ore 20:53 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
Triunfo Armando		X		
Tomezzoli Mara		X		
Sembenico Pierluigi e Giacetti Emanuela		X		
Salustri Massimiliano		X		
Pompermaier Marco		X		
Pallanch Dionigio - Sparapani Daria	Pallanch Roberto	X		
Mabboni Ivo	Mabboni Nadia	X		
Deimichei Ugo		X		

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (831,379 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 2° - Bilancio consuntivo 2020/21 (ordinaria amministrazione)

L'amministratore illustra i documenti di bilancio consegnati in sede di convocazione.

Si segnala di aver ricevuto ulteriori sanzioni per il mancato pagamento di IMIS arretrate, non saldate dalla precedente amministrazione.

Dopo breve discussione, alle ore 21:06 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
Triunfo Armando		X		
Tomezzoli Mara		X		
Sembenico Pierluigi e Giacetti Emanuela		X		
Salustri Massimiliano		X		
Pompermaier Marco		X		
Pallanch Dionigio - Sparapani Daria	Pallanch Roberto	X		
Mabboni Ivo	Mabboni Nadia	X		
Deimichei Ugo		X		

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (831,379 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 3° - Conferma/revoca amministratore (ordinaria amministrazione)

Dopo breve discussione i condomini confermano l'attuale amministratore nell'incarico.

Alle ore 21:07 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
Triunfo Armando		X		
Tomezzoli Mara		X		
Sembenico Pierluigi e Giacetti Emanuela		X		
Salustri Massimiliano		X		
Pompermaier Marco		X		
Pallanch Dionigio - Sparapani Daria	Pallanch Roberto	X		
Mabboni Ivo	Mabboni Nadia	X		
Deimichei Ugo		X		

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (831,379 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 4° - Bilancio preventivo 2021/22 (ordinaria amministrazione)

L'amministratore illustra i documenti di bilancio preventivo.

Si discute in merito alle scadenze rateali residue.

Si concordano 3 scadenze con cadenza mensile.

Alle ore 21:14 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
Triunfo Armando		X		
Tomezzoli Mara		X		
Sembenico Pierluigi e Giacetti Emanuela		X		
Salustri Massimiliano		X		
Pompermaier Marco		X		
Pallanch Dionigio - Sparapani Daria	Pallanch Roberto	X		
Mabboni Ivo	Mabboni Nadia	X		
Deimichei Ugo		X		

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (831,379 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 6° - Definizione quadro economico ai fini del cd superbonus 110%. (straordinaria amministrazione)

I condomini chiedono all'amministratore che riconsegna i moduli per gli interventi trainati. Verranno allegato al presente verbale.

I condomini chiedono di raccogliere preventivi per i serramenti della parti comuni e la tinteggiatura dei poggioli.

Si ricorda che il giroscale non sarà coperto da cappotto, in quanto parte non riscaldata.

Alle ore 21:44 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
Triunfo Armando		X		
Tomezzoli Mara		X		
Sembenico Pierluigi e Giacetti Emanuela		X		
Salustri Massimiliano		X		
Pompermaier Marco		X		
Pallanch Dionigio - Sparapani Daria	Pallanch Roberto	X		
Mabboni Ivo	Mabboni Nadia	X		
Deimichei Ugo		X		

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (831,379 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 7° - Varie ed eventuali (ordinaria amministrazione)

L'amministratore ricorda ai condomini che nella parti comuni non possono essere lasciate scarpe, per motivi sanitari e di decoro.

Alle ore 21.53 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

(Seguono firme del Presidente e del segretario verbalizzante).

