

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

- Condominio Graser -

Verbale di assemblea

Oggi 11/03/2021 alle ore 20.00, presso via Parteli, 17/A - Rovereto (Sala TDS S.R.L.) , 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. Diagnosi energetica e verifica dello stato di salute del condominio. Presentazione risultati.
2. Verifica urbanistica per accesso al CD Superbonus 110%. Decisioni in merito.
3. Ratifica Bilancio Consuntivo 2019/20
4. Ratifica Bilancio Preventivo 2020/21 rivisto.
5. 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 20:11, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
Bernardis Maria Antonella - Bernardis Roberto	Triunfo Armando	66,471
Deimichei Ugo		97,752
Manca Eleonora		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.
Cianciafara - Carbone	95,796
Tomezzoli Mara	84,556
Vicentini Graziamaria	6,354

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 8 condòmini su un totale di nr. 11 convocati, per complessivi millesimi 813,294 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° - Diagnosi energetica e verifica dello stato di salute del condominio. Presentazione risultati.
(straordinaria amministrazione)

L'amministratore lascia la parola all'ing. Bonamico che consegna ai presenti un manuale riassuntivo della diagnosi energetica effettuata (allegato al presente verbale per i non presenti).

La diagnosi, inizialmente prevista per accedere ai benefici fiscali della detrazione del 90%, è stata rimodulata seguendo le normative vigenti in tema di Superbonus 110%.

Per ogni approfondimento in tema di CD superbonus, i condomini possono contattare in qualsiasi momento l'amministratore.

Si rinvia anche al sito <http://www.governo.it/it/superbonus> per informazioni dettagliate e costantemente

aggiornate.

L'ing. Bonamico conuica la novità intervenuta a dicembre inerente gli interventi di efficientamento energetico del tetto: prima era solo possibile la coibentazione del sottotetto; successivamente è intervenuta la modifica a norma della quale si può intervenire direttamente sulla falda.

I sopralluoghi hanno evidenziato problemi di muffa in alcuni appartamenti.

Il sottotetto è coibentato con lana minerale che necessita di essere sostituita.

Le falde sono senza impermeabilizzazione: vi sono posate direttamente le tegole.

Le travi presentano i segni dell'umidità.

L'accesso al Superbonus richiede un doppio salto di classe energetica.

Altro requisito d'accesso è che non siano preclusi i lavori in base alla zona (CD tessuto saturo da ristrutturare).

Al fine del rispetto dei requisiti minimi, se si interviene sulla superficie disperdente (così come spiegato dettagliatamente nelle ipotesi di intervento elaborate), il salto di due classi energetiche (a partire dalla classe F attuale - secondo i parametri della normativa di riferimento nazionale - classe D secondo la classificazione provinciale) è raggiunto. Di conseguenza le unità immobiliari singole possono beneficiare al loro interno dei benefici previsti

L'ipotesi di lavoro è quella di un cd cappotto esterno in lana minerale (materiale preferibile perché garantisce maggiore traspirabilità, diminuendo il rischio muffa).

Lo spazio sui balconi di cosanguenza subirà una riduzione.

Viene spiegata la differenza tra i cd interventi trainanti e quelli trainati (si rimanda al sito del governo prima citato per maggiori dettagli).

Viene rilevato un errore nel prospetto in tema di tetto di spesa per ogni unità immobiliare: come previsto dal decreto istitutivo del bonus, il tetto massimo di spesa ammissibile per i lavori trainanti è di euro 40.000 per ogni unità immobiliare fino ad otto unità. Per le successive 30.000.

Viene chiesto all'ing. Bonamico di correggere il documento e di farlo avere riveduto e corretto al condominio.

Nella prossima assemblea, verrà richiesto ai condomini di scegliere lo scenario di intervento (riveduto alla luce dei rilievi effettuati dai condomini) preferito.

L'amministratore, a seguito di richiesta, ricorda che tutti i professionisti incaricati dal condominio dovranno esibire all'amministratore apposita polizza professionale, che, come da decreto, deve coprire il condominio per almeno 5 anni successivi alla chiusura del cantiere, con massimale minimo 500.000 Euro.

L'amministratore è altresì coperto da polizza professionale.

Vi è anche la possibilità che il condominio, durante e dopo l'esecuzione dei lavori, stipuli polizza aggiuntiva ad hoc.

Punto 2° - Verifica urbanistica per accesso al CD Superbonus 110%. Decisioni in merito. (ordinaria amministrazione)

Viene presentato ed illustrato il preventivo dall'Ing. Bonamico Marcello (TALE OFFICE) per l'esecuzione della verifica urbanistica per l'accesso al Superbonus 110%.

Il costo è di Euro 600,00 oltre oneri di legge per tutto il condominio.

Dopo breve discussione, alle ore 21:50 si perviene alla votazione:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
Triunfo Armando		X		
Sembenico Pierluigi e Giacetti Emanuela		X		
Salustri Massimiliano		X		
Pompermaier Marco		X		
Pallanch Dionigio - Sparapani Daria	Pallanch Roberto	X		
Manca Eleonora		X		

Deimichei Ugo		X		
Bernardis Maria Antonella - Bernardis Roberto	Triunfo Armando	X		

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (813,294 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Il condominio Graser incarica l'amministratore di delegare lo studio TALE OFFICE alle verifiche documentali e all'accesso agli atti richiesti presso gli uffici competenti.

Le risultanze della verifica urbanistica verranno presentate in assemblea condominiale.

I condomini, d'accordo con il presidente, dichiarano terminata l'assemblea in quanto non è possibile proseguire a causa delle regole vigenti in tema di Covid (coprifuoco alle ore 22.00).

I punti all'ODG non discussi verranno trattati nella prossima assemblea.

Alle ore 18.51 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

(Seguono firme del Presidente e del segretario verbalizzante).



Matteo Setti - Amministrazioni condominiali

Attività svolta in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013
artt. 13 e 14 del GDPR - Regolamento Europeo sulla Privacy - UE 2016/679