

**AVV. LUCA GENTILINI**

**Via Roma, 53/B**

**21010 PORTO VALTRAVAGLIA**

**VA**

Cod. fisc. **GNTLCU88H06L682U**

P.I. **03416440125**

Telefono **0332548363**

Fax **0332548363**

E-mail

[condominio@studiolegalegentilini.it](mailto:condominio@studiolegalegentilini.it)

Sito [www.studiolegalegentilini.it](http://www.studiolegalegentilini.it)

**CONDominio VILLA GRANADOS**

**Piazza Roma 17**

**21061 Maccagno con Pino e Ve VA**

**92034030129**

Amministrazione e gestione condominio di **Piazza Roma 17**  
**Maccagno con Pino e Veddasca**

A tutti i sigg. condomini

In allegato vi trasmettiamo i seguenti documenti

- Verbale assemblea del 05/05/2018;
- Riparto V° rata integrativa gestione 2017/2018;
- Bollettino di pagamento spese con nuove coordinate bancarie.

# CONDOMINIO "VILLA GRANADOS"

Piazza Roma 17/a,  
21061, Maccagno con Pino e Veddasca (VA)

## VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 05/05/2018

Il giorno 05 maggio 2018 alle ore 17:00 presso la sala al piano terra del Condominio Villa Granados sito in Piazza Roma 17/a a Maccagno con Pino e Veddasca, si è riunita in seconda convocazione l'assemblea straordinaria del Condominio sopracitato, in quanto la prima, tenutasi il giorno 04 maggio 2018 alle ore 19:00 presso l'ufficio dell'Amministratore a Porto Valtravaglia in Via Roma 53/b è andata deserta, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) Accettazione incarico Amministratore ed esame situazione passaggio di consegne.
- 2) Autorizzazione alla richiesta del codice fiscale del Condominio, alla voltura delle utenze comuni (gas, energia elettrica, rifiuti, acqua, assicurazione).
- 3) Apertura del c/c del condominio presso istituto bancario sul quale accreditare le somme residue della gestione 2017/2018, come da situazione contabile consegnata dal precedente Amministratore;
- 4) Esame situazione dei pagamenti in base al riparto preventivo della gestione 2017/2018 ed approvazione di una ulteriore rata (V° rata), dell'importo di €. 3.900,00, ad integrazione del bilancio preventivo gestione 2017/2018.
- 5) Discussione in merito ad anticipazioni fatte da alcuni condomini nell'interesse della gestione condominiale e deliberazione in merito.
- 6) Esame ed approvazione eventuali lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione, come manutenzione del giardino, pulizia delle scale e dei locali comuni, nomina del terzo responsabile della centrale termica.
- 7) Varie ed eventuali.

All'ora indicata sono presenti o rappresentati per delega i Signori Condomini:

Cantù Dondè Giuseppe	426,16	P	Paolo Cantù Dondè
Moncelesan Sergio	375,11	P	
Moncelesan Patrick Vajra	198,73	P	Rag. Anna Castiello

Sono presenti n. 3 su 3 condomini, per complessivi millesimi 1000,00 su 1000,00

Sono altresì presenti l'avv. Nora Macecchini nell'interesse del Sig. Sergio Moncelesan e l'avv. Maria Paola Bergamaschi nell'interesse del Sig. Cantù Dondè.

Sono eletti: a Presidente il Sig. Paolo Cantù Dondè  
a Segretario l'avv. Luca Gentilini

Il Presidente, verificata la validità della costituzione dell'assemblea in base all'art. 1136 del Codice Civile, dichiara che la stessa è nelle condizioni di deliberare su quanto indicato all'ordine del giorno.

- 1) L'avv. Luca Gentilini conferma la propria accettazione dell'incarico di amministratore ringraziando i condomini per la fiducia come da lettera di accettazione già allegata alla

convocazione nella quale sono indicati tutti i dati dell'amministratore, il luogo di conservazione dei registri e la misura del compenso. La Sig.ra Sinopoli, ad integrazione del passaggio di consegne eseguito il 03/05/2018 come da verbale di cui si da lettura all'assemblea, consegna all'amministratore pezze giustificative delle spese di pulizia, estratto conto di ottobre 2017, riepilogo movimenti c/c dal 01/06/2017 al 04/05/2018 con saldo finale al 04/05/2018 pari a €. 6.877,25.

Con riferimento alla gestione in corso, tutti i condomini presenti riconoscono la correttezza delle seguenti spese per le quali all'amministratore non sono state consegnate fatture ma solo pezze giustificative:

- F.lli Luvini ft. 55 di €. 97,60
- Spesa scavo installazione frigorifero €. 180,00
- Pulizia canale €. 30,00
- Pulizia scale €. 20,00
- Pulizia scale €. 387,00
- Spese postali precedente convocazione ed invio verbale €. 37,20
- Duplicazione chiavi parte comune €. 16,00

L'amministratore provvede al rimborso di quest'ultimo importo (€. 16,00) mediante utilizzo del fondo cassa di €.23,00 consegnato in occasione del passaggio di consegne, residuando dunque fondo cassa di €. 7,00;

- 2) Tutti i condomini presenti autorizzano l'amministratore alla richiesta in Agenzia delle Entrate del codice fiscale del condominio. Autorizzano altresì l'amministratore a provvedere alla voltura delle utenze attualmente intestate al sig. Moncelesan Sergio in favore del condominio o, in subordine, se non fosse possibile la voltura, autorizzano l'amministratore a sottoscrivere nuovi contratti di fornitura con i medesimi fornitori;
- 3) Tutti i condomini presenti autorizzano l'amministratore all'apertura di un nuovo c/c intestato al Condominio Villa Granados presso la Banca Popolare di Sondrio, filiale di Luino, come da condizioni sottoposte all'assemblea (spese tenuta conto €. 20,00 trimestrali).
- 4) L'amministratore in seguito al passaggio di consegne conferma all'assemblea di riservarsi di effettuare la verifica contabile della situazione condominiale al momento del ricevimento delle somme residue della gestione 2017/2018 attualmente depositate su c/c intestato al sig. Moncelesan Sergio e alla sig.ra Sinopoli.

L'amministratore precisa di aver contabilizzato i versamenti in base alla risultanza del registro contabilità e precisa quali sono le somme ancora dovute dai condomini in base al riparto preventivo. In particolare si da atto che le somme dovute da Moncelesan Patrick sono in realtà oggetto delle spese postali anticipate nell'interesse del condomino e le somme dovute da Cantù e Dondè sono oggetto delle anticipazioni di cui sarà discusso al punto 5).

- 6) Tutti i condomini presenti approvano di conferire incarico di conduzione dell'impianto termico con assunzione di terzo responsabile alla Ditta Ambrosetti, al costo di €. 600,00 + IVA annui a decorrere da maggio 2018 autorizzando l'amministratore alla firma del contratto. Tutti i condomini approvano di ripartire la spesa relativa al terzo responsabile nella quota fissa dei costi di riscaldamento.

Tutti i condomini presenti conferiscono incarico per la pulizia delle parti comuni del fabbricato alla Ditta Cleaning Service di Gentili Roberta al costo di €. 100,00 + IVA per un intervento al mese. Si chiede alla Ditta di eseguire gli interventi a partire dal mese di giugno (all'inizio del mese), e di eseguire nel prezzo concordato anche la pulizia del locale lavanderia e caldaia. Tutti i condomini presenti approvano di ripartire la predetta spesa in base ai millesimi di proprietà.

Tutti i condomini presenti approvano di conferire incarico alla Ditta Mondo Garden di Marku per la manutenzione del verde per l'anno 2018 al costo di €. 4.250,00 + IVA, che si approva di suddividere al 50% nella gestione 2017/2018 e al 50% nella gestione 2018/2019.

- 4) Tutti i condomini presenti, considerato che sono previsti maggiori costi per la gestione 2017/2018, approvano di integrare il bilancio di previsione approvato in data 24/06/2017 (di €. 15.600,00) mediante un'ulteriore somma di €. 3.900,00, che sarà ripartita in una sola rata con scadenza al 31/05/2018. L'amministratore provvederà ad inviare insieme al verbale il bilancio integrativo di €. 3.900,00 e le coordinate bancarie intestate al Condominio per l'esecuzione del relativo pagamento in base alla ripartizione.
- 2) Tutti i condomini presenti, preso atto che al momento esiste una polizza assicurativa stipulata con Helvetia ed intestata ai singoli proprietari con scadenza 31/03/2019, approvano di conservare tale contratto fino a scadenza prevedendo, fin d'ora, di dare disdetta mediante raccomandata a.r. nei termini di cui al contratto di assicurazione. L'amministratore è autorizzato a stipulare un nuovo contratto assicurativo globale fabbricato a medesime o migliori garanzie con l'assicurazione Helvetia o con altra assicurazione che dovesse risultare più competitiva con decorrenza 01/04/2019. In ogni caso si rinvia alla prossima assemblea ordinaria un primo esame dei preventivi che si chiede all'amministratore di raccogliere.
- 5) I sig.ri Cantù/Dondè riferiscono all'assemblea di aver dovuto anticipare delle spese urgenti nell'interesse del Condominio essendoci stata una grave occlusione nel mese di marzo 2018. Riferiscono altresì che in seguito all'occlusione la Ditta Luvini snc è intervenuta per la completa installazione di un tratto di tubo fognario che risultava deteriorato ed in Gress, in un punto collocato oltre l'innesto dei servizi privati con la condotta fognaria condominiale, come peraltro riportato nella relazione dell'idraulico Luvini del 03/05/2018 che ha eseguito l'intervento in data 24/04/2018 peraltro senza ulteriori costi a carico del condominio grazie all'intervento dell'avv. Bergamaschi.

Vengono esposte all'assemblea le seguenti spese per le necessarie deliberazioni:

- Ft. del 15/03/2018 n. 161 di €. 219,00 ditta Lombardia Spurghi;
- Ft. del 20/03/2018 n. 172 di €. 305,00 ditta Lombardia Spurghi;
- Pezze giustificative di €. 35,00 per rimborso spese di pulizia.

Si da lettura in assemblea anche della relazione della ditta Lombardia Spurghi del 03/05/2018 che fornisce una dettagliata spiegazione in relazione agli interventi eseguiti di cui alle predette fatture.

Il Sig. Moncelesan Sergio eccepisce che come da fattura n. 161 del 15/03/2018 veniva eseguito un intervento di sostituzione della colonna verticale scarico wc; precisa altresì che le di lui unità abitative sono munite di autonomi ed indipendenti scarichi e che pertanto l'unico scarico che si allaccia al condotto fognario nel quale si verificava l'ostruzione è rappresentato dalla lavatrice e lavello situati nel locale comune al primo piano, dove scarica anche altra lavatrice di utilizzo dei sig.ri Cantù Dondè.

Il Sig. Moncelesan Sergio, rilevato che trattasi di condotta fognaria destinata a servire i condomini in misura diversa, chiede che le spese per la manutenzione della medesima siano ripartite in proporzione dell'uso.

L'avv. Paola Maria Bergamaschi nell'interesse del Sig. Cantù Giuseppe fa presente che è impossibile stabilire il criterio di ripartizione dell'utilizzo dello scarico fognario in questione, si oppone a questo tipo di proposta rimettendosi naturalmente alle deliberazioni dell'assemblea in proposito.

L'avv. Nora Maccechini segnala, nell'interesse del Sig. Moncelesan Sergio, che in seguito all'infiltrazione di marzo 2018 vi sono stati dei danni che hanno interessato dei beni di proprietà esclusiva del Sig. Moncelesan Sergio che erano posizionati nella cantina comune (damigiana di vino).

L'avv. Bergamaschi fa presente che anche la proprietà Cantù Dondè Giuseppe ha subito rilevanti danni al parquet dell'ingresso notte in conseguenza dell'occlusione del condotto comune che si riserva, quindi, di richiedere al condominio il risarcimento dei predetti danni. Medesima riserva viene elevata anche dal Sig. Moncelesan Sergio in merito al danno dallo stesso subito

Sono a favore di ripartire le spese predette, per complessivi €. 554,60, riconoscendo l'effettiva esistenza dell'urgenza dell'intervento necessario, i cui costi sono stati anticipati dal condomino Cantù Dondè, i signori Moncelesan Patrick e Cantù Dondè per complessivi millesimi 624,89. È contrario il Sig. Moncelesan Sergio per millesimi 375,11.

L'assemblea approva che la spesa sia imputata al condominio e ripartita in base ai millesimi di proprietà.

- 7) Si apre una discussione in merito ai costi di manutenzione del montascale, che erano stati oggetti di una delibera del 30/08/2015, in base alla quale veniva definito un criterio di ripartizione a millesimi. Sono favorevoli affinché sia estromesso dalle spese di manutenzione del montascale il Sig. Sergio Moncelesan, atteso che trattasi di impianto installato nell'interesse della proprietà Cantù Dondè, i signori Moncelesan Patrick e Moncelesan Sergio per millesimi 573,84, con espressa richiesta di esclusione già per la gestione in corso 2017/2018. Diversamente è altresì favorevole ad estromettere dalla spesa il Sig. Sergio Moncelesan il condomino Cantù Dondè, con l'espressa richiesta che l'esclusione sia solo da questo momento e non retroattiva.

L'assemblea approva che, a decorrere dalle spese della gestione 2017/2018, il Sig. Moncelesan Sergio sia escluso dalla ripartizione che, pertanto, rimarrà a carico dei soli Sig.ri Cantù Dondè e Moncelesan Patrick.

La rag. Anna Castiello richiede che sia conferito incarico ad un elettricista per la verifica delle prese delle scale e delle parti comuni, ivi comprese quelle della lavanderia, per capire a quali contatori sono allacciate, tenuto conto che esiste un contatore di parte comune e che è necessario che le prese delle parti comuni siano allo stesso allacciate (salvo che la singola presa serva ad elettrodomestico di uso privato ad es. lavatrice).

Tutti i condomini approvano che sia conferito incarico ad un elettricista, al quale si richiede altresì di realizzare un preventivo per la messa a norma delle parti comuni.

L'assemblea si chiude alle ore 20:05.

L.C.S.

Il Presidente  
Paolo Cantù Dondè

Il Segretario  
Avv. Luca Gentilini

Copia conforme all'originale  
L'Amministratore Avv. Luca Gentilini

**AVV. LUCA GENTILINI**  
Via Roma, 53/B  
21010 PORTO VALTRAVAGLIA VA  
Cod. fisc. **GNTLCU88H06L682U** P.I. **03416440125**  
Telefono **0332548363** Fax **0332548363**  
E-mail **condominio@studiolegalegentilini.it** Sito **www.studiolegalegentilini.it**

**CONDOMINIO VILLA GRANADOS**  
Piazza Roma 17  
21061 Maccagno con Pino e Veddas VA  
92034030129

**Tabulato Preventivo** ORDINARIO 2017/2018 INTEGRATIVO V RATA  
01/07/2017 - 30/06/2018 N. Rate 1

Scadenze rate : 31/05/2018

<b>6</b>	<b>V° RATA INTEGRATIVA GEST 2017/2018</b>	<b>3.900,00</b>
	1 V° RATA INTEGRATIVA	3.900,00
<b>Totale generale preventivo</b>		<b>3.900,00</b>

Le eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

**AVV. LUCA GENTILINI**

**Via Roma, 53/B**

**21010 PORTO VALTRAVAGLIA VA**

Cod. fisc. **GNTLCU88H06L682U** P.I. **03416440125**

Telefono **0332548363** Fax **0332548363**

E-mail **condominio@studiolegalegentilini.it** Sito **www.studiolegalegentilini.it**

**CONDominio VILLA GRANADOS**

**Piazza Roma 17**

**21061 Maccagno con Pino e Veddas VA**

**92034030129**

## Riparto preventivo

ORDINARIO 2017/2018 INTEGRATIVO V RATA

01/07/2017 - 30/06/2018

	CONDOMINO	V° RATA INTEGRATIVA GEST 2017/2018		IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	
		QUOTE	IMPORTO				
1	Cantu'/Donde'		664,23				664,23
2	Cantu'/Donde'		912,80				912,80
3	Moncelesan Patrick		744,68				744,68
4	Moncelesan Sergio		856,08				856,08
5	Moncelesan Sergio		722,20				722,20
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>3.899,99</b>				<b>3.899,99</b>

Le eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

# Rateizzazione

ORDINARIO 2017/2018 INTEGRATIVO V RATA

01/07/2017 - 30/06/2018

CONDOMINO	RATA N. 1 100,00% 31/05/2018					TOTALE
1 Cantu'/Donde'	664,23					664,23
2 Cantu'/Donde'	912,80					912,80
3 Moncelesan Patrick	744,68					744,68
4 Moncelesan Sergio	856,08					856,08
5 Moncelesan Sergio	722,20					722,20
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>3.899,99</b>					<b>3.899,99</b>