

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 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 ordinaria;
- Bilancio preventivo gestione ordinaria 2019/2020 e relativo riparto spese;
- Bilancio preventivo gestione straordinaria 2019/2020 e relativo riparto spese;
- Lettera Sig.ri Moncelesan Sergio e Teresa.
- Bollettini spese condominiali ordinarie e straordinarie;

Si avvisano i signori condomini che dal giorno 26/08/2019 la nuova sede dell'amministratore si trova in Piazza Imbarcadero n. 27 - Porto Valtravaglia (di fronte al porticciolo).

CONDOMINIO "VILLA GRANADOS"

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

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 07/09/2019

Il giorno 07 settembre 2019 alle ore 15:00 presso la sala al piano terra del condominio Villa Granados in Piazza Roma n. 17 a Maccagno con Pino e Veddasca, si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria dei Condomini del suddetto condominio, in quanto la prima, tenutasi il giorno 06 settembre 2019 alle ore 19:00 presso lo studio dell'Amministratore in Piazza Imbarcadero n. 27 a Porto Valtravaglia, è andata deserta, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) Esame ed approvazione bilancio consuntivo gestione ordinaria 2018/2019 e relativo riparto spese;
- 2) Conferma o nomina amministratore;
- 3) Esame ed approvazione bilancio preventivo gestione ordinaria 2019/2020 e relativo riparto spese;
- 4) Discussione in merito alla richiesta da parte del Sig. Sergio Moncelesan di uso esclusivo del locale serra e realizzazione di un nuovo ingresso pedonale da via B. Fiora;
- 5) Discussione in merito alla diffida ricevuta dal condominio, da parte della signora Elena Bagnasco, in merito alla presunta illegittima interclusione dell'accesso alla proprietà della medesima mediante la posa di un lucchetto sul cancelletto condominiale;
- 6) Esame ed approvazione lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione, come demolizione con rifacimento porzione di muro di contenimento giardino in base al computo metrico redatto dal geom. Fenu, modifica e messa a norma impianto elettrico;
- 7) Varie ed eventuali.

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

Eredi Cantù Dondè Giuseppe	mill. 426,16	Presente	Cantù Dondè Laura e Paolo
Fischer J. / Windelen S.	mill. 172,00	Presenti	
Moncelesan Patrick c/o Rag. Anna Castiello	mill. 198,73	Presente	Anna Castiello
Moncelesan Sergio	mill. 203,11	Presente	

Sono presenti n. 4 su 4 Condomini, per complessivi millesimi 1000,00 su 1000,00.

Sono eletti: a Presidente Rag. Anna Castiello
a Segretario 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) Viene approvato da tutti i Condomini presenti il bilancio consuntivo della gestione 2018/2019 ed il relativo riparto spese.

Tutti i condomini al fine di poter verificare la costante esecuzione degli interventi di manutenzione richiedono ai manutentori (giardiniere, Ditta Ambrosetti, impresa pulizie) di lasciare al termine di ogni intervento un avviso di avvenuta esecuzione del lavoro nella cassetta delle lettere.

2) Viene confermato come Amministratore da tutti i condomini presenti l'Avv. Luca Gentilini, come da capitolato allegato.

3) Viene approvato da tutti i Condomini presenti un bilancio preventivo per la gestione 2019/2020 dell'importo di € 21.500,00 ripartito in 4 rate:

- 1^ rata al 01/10/2019 per il 25%;
- 2^ rata al 01/12/2019 per il 25%;
- 3^ rata al 01/02/2020 per il 25%;
- 4^ rata al 01/04/2020 per il 25%.

Si precisano all'amministratore il numero delle persone da indicare in bilancio in relazione alla ripartizione (per persona) delle spese di acqua calda e fredda.

PROPRIETARIO	ACQUA CALDA	ACQUA FREDDA
Eredi Cantù Dondè Giuseppe 1P	1	1
Eredi Cantù Dondè Giuseppe 2P	0	1
Fischer J. / Windelen S.	0	1
Moncelesan Patrick	1	1
Moncelesan Sergio	2	2

6) Tutti i condomini presenti approvano di conferire incarico di manutenzione del giardino a partire dall'anno 2020 alla ditta Sormani al costo di €. 4.500,00 oltre iva. Si chiede alla ditta Sormani di eseguire nel costo preventivato anche la pulizia delle aree esterne (comprese scale e cortili), l'innaffiatura dei fiori nei vasi, la pulizia delle gronde del terrazzo. Si chiede inoltre che la potatura degli oleandri sia eseguita all'inizio dell'estate.

Con riferimento ai lavori straordinari il Sig. Cantù Dondè Paolo chiede il rinvio della discussione ad una prossima assemblea in considerazione del fatto che è in corso la pratica di successione. Medesima richiesta viene avanzata sulle altre questioni importanti all'ordine del giorno (punti 4 e 5).

È presente in assemblea il Geom. Fenu il quale spiega ai condomini l'attuale situazione relativa al muro di contenimento condominiale in relazione al quale è già stato realizzato un computo metrico per raccogliere i dovuti preventivi.

Il Geom. Fenu spiega che a distanza di un anno dal primo sopralluogo la situazione è rimasta invariata, le criticità per tanto sono quelle già individuate lo scorso anno.

Si conferma l'opportunità di intervenire per la demolizione della parte del muro ammalorata (circa 5 metri) e la ricostruzione con caratteristiche estetiche analoghe a quelle esistenti.

Vengono presentati i preventivi delle ditte Edilgre (€. 14.771,21 + iva), Bonù (€. 16.048,80 + iva), Mondo Garden (€. 8.700,00 + iva), con la precisazione che tutte le ditte che hanno presentato l'offerta hanno fatto anche un preliminare sopralluogo con il Geom. Fenu.

Si precisa che la ditta Bonù ha anche previsto un'ipotesi di variante, rispetto al lavoro progettato con inserimento di cambre con chimico nelle aperture di crepe esistenti, al costo di €. 6.850,00 + iva; si precisa altresì che la ditta Bonù interrogata a riguardo, in caso di conferimento di incarico, si impegna a riconoscere in favore del condominio garanzia decennale in relazione ai soli punti del muro su cui eseguirà gli interventi di fissaggio con cambre poste con chimico (4 o 5 punti); l'intervento variante previsto dalla ditta Bonù prevede la posa di una rete finale con sistemazione parti del muro deteriorato con malta in cemento.

Tutti i condomini presenti ad eccezione del Sig. Cantù Dondè Paolo che si astiene, sono favorevoli a conferire incarico alla ditta Bonù al costo di €. 6.850,00 + iva 10% di eseguire il lavoro di sistemazione/messa in sicurezza del muro esistente.

Conferma l'adeguatezza di questo tipo di intervento anche il Geom. Fenu, tenuto anche conto della garanzia decennale riconosciuta dall'impresa.

Il conferimento dell'incarico è condizionato all'inizio dei lavori nel mese di marzo 2020 salvo condizioni climatiche e meteorologiche avverse.

Si chiede di poter usufruire delle detrazioni fiscali per recupero edilizio, sia in relazione al costo del lavoro sia in relazione al costo di supervisione/ direzione lavori, già preventivato dal Geom. Fenu e approvato nella precedente assemblea.

Viene approvato da tutti i condomini presenti un bilancio straordinario di massima di €. 8.000,00 ripartito per millesimi di proprietà; si approva la ripartizione in due rate:

- 1^ rata al 01/01/2020 per il 50%;
- 2^ rata al 01/03/2020 per il 50%;

7) Il Sig. Fischer precisa che risultano depositate presso le parti comuni (ad esempio il fortino) molti beni anche abbandonati che sarebbe opportuno rimuovere e smaltire; provvederanno direttamente i condomini.

Prima di passare alla discussione in merito al quarto punto all'ordine del giorno il Geom. Fenu premette di aver verificato sotto il locale serra la presenza di un problema di tipo strutturale, che potrebbe essere risolto con l'installazione di una putrella o la posa di un pilastro interno al locale sottostante. Essendo un problema legato ad un innesto laterale non si pongono comunque, almeno per il momento, problemi di utilizzo dell'area. Sarà comunque opportuno valutare in futuro come intervenire.

4) Interviene in assemblea il Geometra Fenu nell'interesse del Sig. Sergio Moncelesan il quale esibisce in assemblea un progetto per la realizzazione di un ingresso pedonale da via Fiora che garantirebbe un accesso più agile alla parte superiore del condominio. Una parte della scala sarebbe di uso condominiale mentre la parte finale della stessa si propone possa essere di uso esclusivo del Sig. Sergio Moncelesan unitamente al locale serra, punto in cui arriverebbe la parte finale della nuova scala. A compensazione dell'eventuale concessione della serra in uso esclusivo il Sig. Moncelesan Sergio propone la sistemazione del basamento della vecchia vasca dei pesci e la sistemazione sopra di essa di un nuovo manufatto ad uso deposito. Si precisa che il terrazzo rimarrebbe invece di uso condominiale.

Il Sig. Fischer propone che come opere di compensazione si potrebbe sistemare il fortino, da adibire a locale deposito. Si manifesta favorevole rispetto a quest'ultimo tipo di intervento in compensazione anche la Sig.ra Castiello e la Sig.ra Laura Cantù Dondè. Si astiene invece nella valutazione nel merito il Sig. Paolo Cantù Dondè, in considerazione delle pratiche di successione in corso.

Si rinvia quindi la discussione al futuro se ci saranno i presupposti per un accordo unanime di tutti i partecipanti al condominio.

5) L'amministratore riferisce ai condomini in merito alla lettera di diffida ricevuta dalla sig.ra Bagnasco e della gestione fino ad ora effettuata da parte dell'amministratore con il legale della controparte. Si precisa che a seguito dell'ultimo incontro con la Sig.ra Bagnasco con il proprio legale non sono più pervenute richieste e quindi per il momento si attendono eventuali sviluppi. Nel caso fosse necessario si valuterà la nomina di un legale a tutela degli interessi del condominio.

L'assemblea si chiude alle ore 18:05

Il Presidente
Anna Castiello

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 2019/2020

01/07/2019 - 30/06/2020

N. Rate 4

Scadenze rate : 01/10/2019 01/12/2019 01/02/2020 01/04/2020

1 SPESE DI GESTIONE		11.835,00
1	AMMINISTRAZIONE	1.250,00
2	COMPILAZIONE E INVIO TELEMATICO MOD. 770	300,00
3	SPESE FORFETTARIE DI CANCELLERIA E TELEFONIC	80,00
4	ASSICURAZIONE	1.350,00
5	ENEL PARTI COMUNI 75%	450,00
6	TARI	200,00
7	MANUTENZIONE AREA VERDE	4.250,00
8	SPESE DI PULIZIA PARTI COMUNI	1.464,00
9	SPESE VARIE	940,00
10	MANUTENZIONI VARIE	851,00
11	SPESE BANCARIE	300,00
12	SPESE POSTALI	100,00
13	IMU	300,00

2 RISCALDAMENTO QUOTA FISSA		3.300,00
1	ENIGAS 25%	1.800,00
2	MANUTENZIONE CALDAIA E TERZO RESPONSABILE	1.500,00

3 RISCALDAMENTO QUOTA A CONSUMO		3.065,00
1	ENIGAS 50%	3.000,00
2	ENEL 10%	65,00

4 ACQUA CALDA		1.900,00
1	ENIGAS 25%	1.800,00
2	ENEL 15%	100,00

5 ACQUA POTABILE		900,00
1	ACQUA POTABILE	900,00

7 SPESE SERVOSCALA		500,00
1	MANUTENZIONE	500,00

Totale generale preventivo		21.500,00
-----------------------------------	--	------------------

Tabulato Preventivo ORDINARIO 2019/2020

01/07/2019 - 30/06/2020

N. Rate 4

Scadenze rate : 01/10/2019 01/12/2019 01/02/2020 01/04/2020

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 2019/2020

01/07/2019 - 30/06/2020

CONDOMINO	SPESE DI GESTIONE		RISCALDAMENTO QUOTA FISSA		RISCALDAMENTO QUOTA A CONSUMO		ACQUA CALDA	
	MILLESIMI	IMPORTO	UNITA'	IMPORTO	QUOTE	IMPORTO	PERSONE	IMPORTO
1 Cantu'/Donde' Giuseppe	201,0100	2.378,95	1,0000	660,00	1.393,0000	619,47	1,0000	475,00
2 Cantu'/Donde' Giuseppe	225,1500	2.664,65	1,0000	660,00	2.762,0000	1.228,28		
3 Moncelesan Patrick	198,7300	2.351,97	1,0000	660,00	1.132,0000	503,41	1,0000	475,00
4 Fischer J./ Windelen S.	172,0000	2.035,62	1,0000	660,00	451,2000	200,65		
5 Moncelesan Sergio	203,1100	2.403,81	1,0000	660,00	1.154,0000	513,19	2,0000	950,00
TOTALE GENERALE	1.000,0000	11.835,00	5,0000	3.300,00	6.892,2000	3.065,00	4,0000	1.900,00

Le eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

Riparto preventivo

ORDINARIO 2019/2020

01/07/2019 - 30/06/2020

	CONDOMINO	ACQUA POTABILE		SPESE SERVOSCALA		IMPORTO	IMPORTO	
		PERSONE	IMPORTO	MILLESIMI	IMPORTO			
1	Cantu'/Donde' Giuseppe	1,0000	150,00	201,0100	160,84			4.444,26
2	Cantu'/Donde' Giuseppe	1,0000	150,00	225,1500	180,15			4.883,08
3	Moncelesan Patrick	1,0000	150,00	198,7300	159,01			4.299,39
4	Fischer J./ Windelen S.	1,0000	150,00					3.046,27
5	Moncelesan Sergio	2,0000	300,00					4.827,00
TOTALE GENERALE		6,0000	900,00	624,8900	500,00			21.500,00

Le eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

Rateizzazione

ORDINARIO 2019/2020

01/07/2019 - 30/06/2020

CONDOMINO	CONGUAGLIO 0,00% 01/10/2019	RATA N. 1 25,00% 01/10/2019	RATA N. 2 25,00% 01/12/2019	RATA N. 3 25,00% 01/02/2020	RATA N. 4 25,00% 01/04/2020	TOTALE
1 Cantu'/Donde' Giuseppe	-271,86	1.111,06	1.111,06	1.111,06	1.111,06	4.172,38
2 Cantu'/Donde' Giuseppe	-221,74	1.220,77	1.220,77	1.220,77	1.220,77	4.661,34
3 Moncelesan Patrick	-888,16	1.074,85	1.074,85	1.074,85	1.074,85	3.411,24
4 Fischer J./ Windelen S.	-454,36	761,57	761,57	761,57	761,57	2.591,92
5 Moncelesan Sergio	-181,77	1.206,75	1.206,75	1.206,75	1.206,75	4.645,23
TOTALE GENERALE	-2.017,89	5.375,00	5.375,00	5.375,00	5.375,00	19.482,11

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 STRAORDINARIO 2019/2020

01/07/2019 - 30/06/2020

N. Rate 2

Scadenze rate : 01/01/2020 01/03/2020

8	LAVORI STRAORDINARI	8.000,00
1	LAVORI STRAORDINARI	8.000,00
Totale generale preventivo		8.000,00

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

STRAORDINARIO 2019/2020

01/07/2019 - 30/06/2020

	CONDOMINO	LAVORI STRAORDINARI		IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO
		MILLESIMI	IMPORTO				
1	Cantu'/Donde' Giuseppe	201,0100	1.608,08				1.608,08
2	Cantu'/Donde' Giuseppe	225,1500	1.801,20				1.801,20
3	Moncelesan Patrick	198,7300	1.589,84				1.589,84
4	Fischer J./ Windelen S.	172,0000	1.376,00				1.376,00
5	Moncelesan Sergio	203,1100	1.624,88				1.624,88
TOTALE GENERALE		1.000,0000	8.000,00				8.000,00

Le eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti effettuati dal programma

Rateizzazione

STRAORDINARIO 2019/2020

01/07/2019 - 30/06/2020

CONDOMINO	RATA N. 1 50,00% 01/01/2020	RATA N. 2 50,00% 01/03/2020				TOTALE
1 Cantu'/Donde' Giuseppe	804,04	804,04				1.608,08
2 Cantu'/Donde' Giuseppe	900,60	900,60				1.801,20
3 Moncelesan Patrick	794,92	794,92				1.589,84
4 Fischer J./ Windelen S.	688,00	688,00				1.376,00
5 Moncelesan Sergio	812,44	812,44				1.624,88
TOTALE GENERALE	4.000,00	4.000,00				8.000,00

Egr. Avvocato

alla luce del cambiamento, visto che Villa Granados non è più una casa di famiglia, chiediamo ai signori condomini di discutere per l'apertura di un nuovo accesso al locale serra, in quanto non intendiamo concedere il passaggio sul nostro cortiletto di proprietà privata a gente estranea.

Vista l'importanza dell'argomento, poichè vorremmo risolvere il problema entro la prossima primavera, Le chiediamo gentilmente di allegare la presente alla documentazione (bilancio preventivo ultima assemblea) che invierà prossimamente ai condomini.

Si chiede fin d'ora la disponibilità degli altri condomini a trovarci al più presto per discutere di quanto sopra in occasione di una assemblea straordinaria.

Cordiali saluti

Sergio e Teresa Moncelesan

Dear Lawer,

considering that "Villa Granados" is not a family house anymore, we kindly ask you the possibility to open a new garden conservatory in a different area, due to we wouldn't like to provide the pass right in our private area close to our apartment.

Due to the high relevance of this issue, we kindly ask you to add our request at the minutes of meeting which you will send to all the attendees due to we wish to solve this topic by the next spring.

We kindly ask to all the condos the possibility to manage a new "extra" meeting to discuss about this topic.

Best regards.

Sergio e Teresa Moncelesan