

VERBALE DI ASSEMBLEA**ORDINARIA**

(C.c., art. 1136)

- Condominio LA TABACCAIA -

Oggi 12/01/2023 alle ore 18,00, presso [redacted], si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile LA TABACCAIA sito in Terranuova Bracciolini (AR) Località Piantravigne 73, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione Bilancio Consuntivo Gestione Ordinaria 18.11.2021-17.11.2022;
2. Conferma o revoca amministratore;
3. Approvazione Bilancio Preventivo Gestione Ordinaria dal 18.11.2022-17.11.2023;
4. Discussione ed eventuali approvazioni manutenzioni varie; Incarico per effettuare la messa a norma del pozzo condominiale;
5. Varie ed eventuali.

L'assemblea elegge a Presidente [redacted] che chiama a fungere da segretario [redacted]. 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 18:16, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
[redacted]	[redacted]	57,6
[redacted]	[redacted]	88,66
[redacted]	[redacted] videoconferenza	55,76
[redacted]		34,6
[redacted]		57,71
[redacted]		58,07
[redacted]		55,85
[redacted]		27,18

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 8 condomini su un totale di nr. 12 convocati, per complessivi millesimi 435,43 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* - Approvazione Bilancio Consuntivo Gestione Ordinaria 18.11.2021-17.11.2022;

L'amministratore dettaglia il bilancio Consuntivo relativo alla gestione ordinaria, che termina con un saldo in negativo di € -1.048,74. L'amministratore risponde in merito alla ripartizione di alcuni titoli di spesa. L'amministratore informa i condomini che è pronto il Decreto Ingiuntivo per i condomini morosi e l'importo del DI sarà inserito nel corso della prossima gestione ordinaria 2022-2023. I condomini propongono di attendere a fare partire la procedura del DI a partire dal

01.02.2023. I condomini chiedono di provare a sveltire la procedura di acquisizione dei 3 immobili [redacted] attraverso l'intervento del condomino [redacted]. L'amministratore invita i condomini a procedere con la votazione.

- Favorevoli: tutti i presenti n. 8 per 435,43 mil.

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (435,43 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 2° - Conferma o revoca amministratore;

I presenti concordano di confermare come amministratore del condominio, [redacted]
[redacted] per lo stesso importo dell'anno precedente. I presenti mettono all'approvazione l'argomento:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 8 per 435,43 mil

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (435,43 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata.

Punto 3° - Approvazione Bilancio Preventivo Gestione Ordinaria dal 18.11.2022-17.11.2023;

L'amministratore consegna ad ogni condomino presente in assemblea, una copia del bilancio preventivo 2020, per un importo di € 17.277,22 da soddisfare da parte dei condomini in 3 rate di competenza così concordate: 1° rata 13.01.2023 - 2° rata 01.03.2023 - 3° rata 01.06.2023 - 4° rata 01.09.2023. I condomini sono chiamati all'approvazione del presente bilancio:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 8 per 435,43 mil.

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (435,43 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Punto 4° - Discussione ed eventuali approvazioni manutenzioni varie; incarico per effettuare la messa a norma del pozzo condominiale;

Il condomino [redacted] relativamente all'agibilità, informa i condomini che sarebbe opportuno il conferimento di incarico ad uno studio tecnico ad effettuare il rilievo dello stato attuale attraverso una relazione dove si attesta i lavori effettuati e richiesti dal Comune di Terranuova B.ni. Tale relazione dovrà essere inoltrata e firmata da un ingegnere idraulico, dove si indica la situazione attuale e, in una fase successiva, trattare con il comune di Terranuova l'importo da sostenere da parte dei condomini. L'importo per redigere la relazione, in nostro possesso, proposto dallo studio [redacted], è di € 1.522,56. L'altro preventivo necessario per redigere la relazione tecnica e relativo al depuratore ha un importo di circa 1.000,00 Euro più IVA 22%. Con le 2 relazioni tecniche in più con la piantumazione degli alberi (al momento non ci è pervenuto alcun preventivo), potremo prendere accordi con il Comune per definire gli importi da versare. I condomini concordano, oltre all'approvazione dell'incarico ai tecnici per redigere le relazioni, di richiedere la verifica di funzionamento del depuratore attraverso la nostra ditta manutentrice e l'eventuale messa a norma dello stesso. Si richiede quindi un preventivo da parte della nostra ditta manutentrice, per la messa in attività del depuratore. Relativamente al pozzo, dopo una verifica del [redacted], è risultato che questo dovrebbe essere stato denunciato. Comunque il condomino [redacted] sta facendo l'iter per effettuare questa verifica; nel caso che risulti che non sia stato denunciato, potrebbe essere sanato attraverso l'intervento di un geologo. Dopo questa verifica [redacted] farà conoscere l'esito di questa ricerca a tutti i condomini. L'importo relativo alla spesa dei tecnici sarà ripartito nelle seguenti tabelle millesimali: in 50% parti uguali e 50% in proprietà generale.

La riattivazione del depuratore invece sarà suddivisa per millesimi di proprietà generale. Già da domani

sarà richiesta la verifica e riattivazione del depuratore. Gli importi relativi alle notule dei tecnici saranno inseriti in un bilancio straordinario. Relativamente al ripristino dell'intonaco in questa sede non è possibile affrontare questo problema a causa della mancanza di millesimi necessari all'approvazione essendo i preventivi in nostre mani, molto onerosi. I condomini propongono di intervenire con idropulitrice per togliere l'intonaco pericolante. L'importo sarebbe compreso nelle prime 3 voci del preventivo di [REDACTED] per l'importo di € 2.300,00 più IVA 10%. L'importo accettato in data odierna verrà inserito nel bilancio ordinario e sarà inviato domani ai condomini insieme al verbale della presente assemblea.

• Favorevoli: tutti i presenti n. 8 per 435,43 mil.

Riepilogo votazione: 8 favorevoli (435,43 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata.

Punto 5* - Varie ed eventuali.

Niente da dichiarare

Alle ore 20,30 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

[REDACTED]

Il Segretario

[REDACTED]

Bilancio preventivo individuale

Condominio LA TABACCAIA

Località Piantravigne 60 - 52028 Terranuova Bracciolini (AR)

Esercizio straordinario
"Notule tecnici per
agibilità"
Periodo: 18/11/2022 -
17/11/2023

Unità: A5 Abitazione Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Parti Uguali / Notula per relazione idraulica compreso IVA e CP	-776,28	71,43/1000,00		-55,45
Parti Uguali / Notula per relazione depuratore compreso IVA e CP	-640,50	71,43/1000,00		-45,75
Proprietà Generale / Notula per relazione idraulica compreso IVA e CP	-776,28	112,48/1000		-87,32
Proprietà Generale / Notula per relazione depuratore compreso IVA e CP	-640,50	112,48/1000		-72,04
Totale unità A5				-260,56

Unità: A7 Abitazione Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Parti Uguali / Notula per relazione idraulica compreso IVA e CP	-776,28	71,42/1000,00		-55,44
Parti Uguali / Notula per relazione depuratore compreso IVA e CP	-640,50	71,42/1000,00		-45,74
Proprietà Generale / Notula per relazione idraulica compreso IVA e CP	-776,28	112,78/1000		-87,55
Proprietà Generale / Notula per relazione depuratore compreso IVA e CP	-640,50	112,78/1000		-72,24
Totale unità A7				-260,97

Unità: A13 Abitazione Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Parti Uguali / Notula per relazione idraulica compreso IVA e CP	-776,28	71,43/1000,00		-55,45
Parti Uguali / Notula per relazione depuratore compreso IVA e CP	-640,50	71,43/1000,00		-45,75
Proprietà Generale / Notula per relazione idraulica compreso IVA e CP	-776,28	112,48/1000		-87,32
Proprietà Generale / Notula per relazione depuratore compreso IVA e CP	-640,50	112,48/1000		-72,04
Totale unità A13				-260,56

Riepilogo	Totale quote	-782,09
	Saldo complessivo	-782,09

L'Amministratore

Bilancio preventivo individuale

Condominio LA TABACCAIA

Località Piantravigne 60 - 52028 Terranuova Bracciolini (AR)

Esercizio ordinario
"2022/2023"

Periodo: 18/11/2022 -
17/11/2023

Unità: A5 Abitazione Pr				
Spese di tutto il condominio	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Parti Uguali / Spese Generali / Modello 770 Quadro A/C	-100,00	71,43/1000,00		-7,14
Parti Uguali / Spese Generali / SALDO Ft. 26/22	-1.707,00	71,43/1000,00		-121,93
Elaborazione tabelle millesimali				
Parti Uguali / Spese Generali / Anticipo spese per DI	-1.000,00	71,43/1000,00		-71,43
Parti Uguali / Spesa tenuta conto corrente bancario / Imposta di Bollo Trimestrale	-100,00	71,43/1000,00		-7,14
Parti Uguali / Spesa tenuta conto corrente bancario / Interessi e Competenze Trimestrali	-40,00	71,43/1000,00		-2,86
Parti Uguali / Spesa tenuta conto corrente bancario / Spese bancarie accessorie per servizi di pagamento bonifici	-20,00	71,43/1000,00		-1,43
Proprietà Generale / Spese Generali / Assicurazione Fabbriato anno 2023	-1.380,00	112,48/1000		-155,22
Proprietà Generale / Spese Generali / Compenso Amministratore Gestione Ordinaria	-1.464,00	112,48/1000		-164,67
Proprietà Generale / Spese Generali / Fondo Riserva	-1.000,00	112,48/1000		-112,48
Proprietà Generale / Spese Generali / Preventivo per manutenzione annuale acqua	-1.383,48	112,48/1000		-155,61
Proprietà Generale / Enel Condominiale Anno 2023 / Fatture Enel Condominiale anno 2023	-2.500,00	112,48/1000		-281,20
Proprietà Generale / Manutenzione verde condominiale / Manutenzione verde Condominiale anno 2023	-1.752,00	112,48/1000		-197,07
Proprietà Generale / Manutenzione verde condominiale / SALDO Ft. 22-2022 Manutenzione verde Condominiale anno 2022	-1.252,00	112,48/1000		-140,83
Proprietà Generale / Lavoro con idropulitrice per rimozione intonaco pericolante	-2.530,00	112,48/1000		-284,57
Totale unità A5				-1.703,58

Unità: A7 Abitazione Pr				
Spese di tutto il condominio	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Parti Uguali / Spese Generali / Modello 770 Quadro A/C	-100,00	71,42/1000,00		-7,14
Parti Uguali / Spese Generali / SALDO Ft. 26/22	-1.707,00	71,42/1000,00		-121,91
Elaborazione tabelle millesimali				
Parti Uguali / Spese Generali / Anticipo spese per DI	-1.000,00	71,42/1000,00		-71,42
Parti Uguali / Spesa tenuta conto corrente bancario / Imposta di Bollo Trimestrale	-100,00	71,42/1000,00		-7,14
Parti Uguali / Spesa tenuta conto corrente bancario / Interessi e Competenze Trimestrali	-40,00	71,42/1000,00		-2,86
Parti Uguali / Spesa tenuta conto corrente bancario / Spese bancarie accessorie per servizi di pagamento bonifici	-20,00	71,42/1000,00		-1,43
Proprietà Generale / Spese Generali / Assicurazione Fabbriato anno 2023	-1.380,00	112,78/1000		-155,64
Proprietà Generale / Spese Generali / Compenso Amministratore Gestione Ordinaria	-1.464,00	112,78/1000		-165,11
Proprietà Generale / Spese Generali / Fondo Riserva	-1.000,00	112,78/1000		-112,78
Proprietà Generale / Spese Generali / Preventivo per manutenzione annuale acqua	-1.383,48	112,78/1000		-156,03

05/07/2023

Pag. 1

Bilancio preventivo individuale

Condominio LA TABACCAIA

località Piantravigne 60 - 52028 Terranuova Bracciolini (AR)

Esercizio ordinario
"2022/2023"

Periodo: 18/11/2022 -
17/11/2023

Proprietà Generale / Enel Condominiale Anno 2023 / Fatture Enel Condominiale anno 2023	-2.500,00	112,78/1000	-281,95
Proprietà Generale / Manutenzione verde condominiale / Manutenzione verde Condominiale anno 2023	-1.752,00	112,78/1000	-197,59
Proprietà Generale / Manutenzione verde condominiale / SALDO Ft. 22-2022 Manutenzione verde Condominiale anno 2022	-1.252,00	112,78/1000	-141,20
Proprietà Generale / Lavoro con idropulitrice per rimozione intonaco pericolante	-2.530,00	112,78/1000	-285,33
Totale unità A7			-1.707,53

Unità: A13 Abitazione Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
Parti Uguali / Spese Generali / Modello 770 Quadro A/C	-100,00	71,43/1000,00		-7,14
Parti Uguali / Spese Generali / SALDO Ft. 26/22 Elaborazione tabelle millesimali	-1.707,00	71,43/1000,00		-121,93
Parti Uguali / Spese Generali / Anticipo spese per DI	-1.000,00	71,43/1000,00		-71,43
Parti Uguali / Spesa tenuta conto corrente bancario / Imposta di Bollo Trimestrale	-100,00	71,43/1000,00		-7,14
Parti Uguali / Spesa tenuta conto corrente bancario / Interessi e Competenze Trimestrali	-40,00	71,43/1000,00		-2,86
Parti Uguali / Spesa tenuta conto corrente bancario / Spese bancarie accessorie per servizi di pagamento bonifici	-20,00	71,43/1000,00		-1,43
Proprietà Generale / Spese Generali / Assicurazione Fabbricato anno 2023	-1.380,00	112,48/1000		-155,22
Proprietà Generale / Spese Generali / Compenso Amministratore Gestione Ordinaria	-1.464,00	112,48/1000		-164,67
Proprietà Generale / Spese Generali / Fondo Riserva	-1.000,00	112,48/1000		-112,48
Proprietà Generale / Spese Generali / Preventivo per manutenzione annuale acqua	-1.383,48	112,48/1000		-155,61
Proprietà Generale / Enel Condominiale Anno 2023 / Fatture Enel Condominiale anno 2023	-2.500,00	112,48/1000		-281,20
Proprietà Generale / Manutenzione verde condominiale / Manutenzione verde Condominiale anno 2023	-1.752,00	112,48/1000		-197,07
Proprietà Generale / Manutenzione verde condominiale / SALDO Ft. 22-2022 Manutenzione verde Condominiale anno 2022	-1.252,00	112,48/1000		-140,83
Proprietà Generale / Lavoro con idropulitrice per rimozione intonaco pericolante	-2.530,00	112,48/1000		-284,57
Totale unità A13				-1.703,58

Riepilogo	Saldo precedente	0,00
	Totale quote	-5.114,69
	Saldo complessivo	-5.114,69

L'Amministratore

05/07/2023

Pag. 2