

Amministrazioni Condominiali "

Via Montaspro n.58 47121 Forlì FC - 0543/550695 - 400601 - E-mail: info@coserforli.com

C.F. e P.I. 01983740406 - Reg. Soc. Trib. Fo n. 15952

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEL CONDOMINIO DENOMINATO "TORRE", VIA MAMELI N. 29/41 47121 FORLÌ:

Su invito dell'Amministratore Co.ser srl di Tassinari Vittorio, tramite lettera Raccomandata postale e PEC anticipata a mezzo mail a tutti il 10 gennaio 2026, è convocata per Giovedì 15.01.2026 alle ore 12:00 in 1a seduta l'Assemblea Straordinaria del condominio presso studio Co.ser srl sito in Forlì Fc Via Montaspro n°58 .

Per mancanza del numero legale l'Assemblea è andata deserta e rinviata in 2^ seduta alle ore 17:00 di Venerdì 16 Gennaio 2026, sempre c/o presso Studio

o tramite la piattaforma meet con il codice: qtfkngxbma. Tale opzione è stata inserita per acconsentire a chi fosse impossibilitato a presenziare all'adunanza in presenza, di partecipare.

Oggi Venerdì 16 Gennaio 2026 alle ore 17:00 si è riunita in 2^ seduta l'Assemblea Ordinaria del condominio, presso c/o presso la sala assemblee dello studio o a mezzo la piattaforma meet con il codice.: qtfngxbma. Sono presenti i seguenti sigg. Condomini.

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED] presente su Meet [REDACTED]
- 5) **IMMOBILIARE DELLE TORRI** presente Dott.ssa Raggi Micaela

Non essendo presenti valori millesimali la parte di quorum inerente i millesimi viene determinata in base alla caratura dell'edificio. Sono presenti n. 5 teste n° su 5 tali da rendere valida l'Assemblea in II^ convocazione ad ogni effetto di legge. Si nominano il Presidente ed il Segretario dell'Assemblea nelle persone dei Sig.ri [REDACTED] in presenza e **Tassinari Vittorio**. Il Presidente verificale le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con le modalità ed il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile. Constatata la validità dell'Assemblea, si passa alla disamina del 1° punto all'O.d.g:

- 1) **ANALISI PREVENTIVO PER CREAZIONE AREAZIONE LOCALE CONTATORI COME DA DISPOSIZIONI INRETE/HERA E RELATIVA DELIBERA:** Come da mail del 17 dicembre scorso, il locale contatori acqua e gas è mancante di areazione. A seguito di sopralluogo con addetto Hera, è emersa la necessità di creare due griglie di areazione nella porta di cemento/ferro. Il costo per la realizzazione di due griglie in metallo fuori e rete all'interno, ammonta ad € 350,00 + iva compreso la fornitura delle griglie. L'assemblea ne prende atto e definisce di conferire mandato al fabbro Masini alle cifre e modalità sopra indicate. Appena il lavoro sarà ultimato si invierà foto di conferma all'addetto Hera intervenuto.
- 2) **EVENTUALE ISTITUZIONE SERVIZIO DI PULIZIA LOCALI COMUNI-DEFINIZIONE FREQUENZA D'INTERVENTO E CONFERIMENTO MANDATO:** Al fine di istituire un mandato per la presa in carico della pulizia periodica delle parti comuni del fabbricato, si è reperito un preventivo dalla Ditta D.M. Multiservice, con frequenza mensile, fino a quando i lavori non saranno ultimati. Il costo è quantificabile in € 300,00 + iva. L'assemblea ne prende atto e definisce di partire con la pulizia mensile dal momento in cui la prima persona si insiederà permanentemente.
- 3) **RIMOZIONE IMMONDIZIE/GUANO CORTE E CORTILE COMUNE:** Sempre nel medesimo preventivo inviato congiuntamente a quello del punto 2, inviato con mail a dicembre, la ditta D. M Multiservice ha quantificato in € 500,00 + iva la pulizia straordinaria sia concernente il cortile al piano primo con idropulitrice al fine di rendere efficienti gli scarichi di detto cortile che funge anche da copertura, che della corte compreso rimozione del materiale/guano e guaina posta all'ingresso. Trattasi di intervento avente carattere di urgenza

al fine di ripristinare la funzionalità del sistema di deflusso delle acque. L'assemblea ne prende atto e definisce di procedere. L'assemblea definisce all'unanimità di suddividere la spesa in (settimi), salvo conguaglio alla chiusura dei conti con applicazione della tabella millesimale che si andrà a breve ad approvare. La quota di compartecipazione della procedura alla suddetta spesa sarà dei 2/7 ovvero di € 174,28

- 4) **PULIZIA CANALI DI GRONDA:** La lattoneria GRG ha quantificato la pulizia dei canali di gronda in € 350,00 + IVA. L'assemblea definisce di procedere affidando l'intervento alla ditta GRG ai costi sopra indicati. Qualora fosse necessario si procederà anche alla pulizia della fognatura bianca. Trattasi di intervento avente carattere di urgenza al fine di ripristinare la funzionalità del sistema di deflusso delle acque. L'assemblea ne prende atto e definisce di procedere. L'assemblea definisce all'unanimità di suddividere la spesa in (settimi), salvo conguaglio alla chiusura dei conti con applicazione della tabella millesimale che si andrà a breve ad approvare. La quota di compartecipazione della procedura alla suddetta spesa sarà dei 2/7 ovvero di € 122,00
- 5) **INTERVENTI DA ESEGUIRE SULLA FALDA INTERNA DEL TETTO LATO SUD-EST:** Durante il sopralluogo eseguito dal lattoniere, lo stesso ha evidenziato che la falda interna del tetto, manifesta diversi coppi scesi, che lasciano scoperto il coibentante. Il tetto non ha guaina, per cui si suppone vi siano alcune infiltrazioni nell'immobile al piano terzo ancora oggetto di aggiudicazione (vedi foto); lo stesso propone di integrare le aree scoperte con altri coppi, il costo è quotato in € 2.000,00 + iva. Al custode si chiede se anche la procedura possa compartecipare alla spesa. Trattasi di intervento avente carattere di urgenza al fine di ripristinare la funzionalità del sistema di deflusso delle acque. L'assemblea ne prende atto e definisce di procedere. L'assemblea definisce all'unanimità di suddividere la spesa in (settimi), salvo conguaglio alla chiusura dei conti con applicazione della tabella millesimale che si andrà a breve ad approvare. La quota di compartecipazione della procedura alla suddetta spesa sarà 2/7 ovvero di € 697,14.
- 6) **EVENTUALE INSTALLAZIONE RETE PARAPICZIONE IN CORTE INTERNA PIANO PRIMO:** Al fine di arginare la presenza di guano e piccioni morti, si propone l'installazione di una rete nel cortile al piano 1. Il costo è quantificato in € 1.645,00 + iva compreso manodopera. L'assemblea al momento decide di soprassedere.
- 7) **ANALISI PREVENTIVO PREDISPOSTO DA DITTA TECNOIMPIANTI PER RIATTIVAZIONE CANCELLI E MODALITA' DI FUNZIONAMENTO:** La ditta Tecnoimpianti che ha realizzato entrambi i portoni per Immobiliare delle Torri, ha eseguito un sopralluogo e predisponendo un'offerta. Per quanto concerne il portone ingresso hanno preventivato di sostituire le fotocellule esterne, il ripristino delle serrature interne (1 da sostituire), sostituzione ricevente a due canali e timer per apertura giornaliera con rabbocco olio motori per € 560,00 + iva. Per quanto concerne invece il portone dell'androne, hanno preventivato, per la sostituzione della serratura a pavimento, la ricevente bicanale, il timer giornaliero e l'olio idraulico, una spesa di € 580,00 + iva. Il costo a telecomando ammonta ad € 40,00 + iva cadauno. L'assemblea definisce di conferire mandato alla ditta Tecno impianti per eseguire le lavorazioni sopra esposte. L'intervento sarà commissionato nel momento in cui si insedierà la prima abitazione/ufficio.
- 8) **IDENTIFICAZIONE EVENTUALI CAMBI D'USO IN CORSO:** In fase di redazione delle tabelle millesimali, come già indicato nella mail del 29 dicembre, sarebbe bene già considerare i coefficienti di destinazione futuri per chi avesse già previsto un cambio. Si chiede cortesemente a tutti i Condomini di inviare gli elaborati di progetto inerenti eventuali trasformazioni delle proprie unità al fine di poter redigere la tabella millesimale.

Si informa l'assemblea di aver contattato l'azienda Kone ha eseguito un sopralluogo nel locale macchine dell'impianto elevatore rilevando alcune carenze: 1) le porte sono senza i contatti di sicurezza idonei, occorrerebbe sostituire le sospensioni delle porte di piano e dell'operatore di cabina; 2) la centralina ed il quadro di manovra risultano vetusti. Con ogni probabilità al momento della riattivazione, quantificabile in € 2.000,00 + iva, l'ente certificatore potrebbe con certezza prescrivere l'ammodernamento. Questi costi iniziali di rimessa in esercizio non garantiscono il corretto funzionamento e la sua durata. Trattandosi di impianto SCHINDLER si chiederà offerta anche alla casa madre. Se ne riparlerà quando si potrà valutare un'offerta alternativa.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'assemblea chiede di reperire un paio di preventivi di spesa per il rifacimento della pavimentazione del terrazzo avente funzione di copertura a servizio dell'appartamento del piano attico. Non appena ottenute le offerte si convocherà apposita assemblea.

Non essendovi più nulla da verbalizzare l'assemblea si chiude così alle ore 19:30 del che è verbale letto approvato e sottoscritto. **Forlì 16/01/2026.**

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO
TASSINARI VITTORIO

