

Verbale Assemblea ordinaria e straordinaria del 23 agosto 2020

L'anno 2020, il giorno 23 del mese di agosto, alle ore 18,00, presso la sede del Consorzio, e più precisamente nei campi da tennis consortili, onde evitare l'affollamento e con un distanziamento a norma di legge, si è tenuta in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'Assemblea dei consorziati. Effettuati i controlli dei presenti, previo accreditamento all'ingresso, risultano presenti in proprio 70 consorziati per millesimi **346,82** e, per delega, **284,89** millesimi, il tutto per un totale di complessivi 631,71 millesimi; l'assemblea può pertanto deliberare sia in sede ordinaria che straordinaria.

Viene nominato **Presidente** il consorziato **Giuseppe Fasolino** e **segretario** il Consorziato **Giuseppe Ceccarelli**.

Il Presidente constata la validità dell'Assemblea lascia la parola all'Amministratore il quale comunica il ritiro della candidatura ad Amministratore del sig. Paolo Ceccarelli e chiede allo stesso la motivazione della scelta. Il sig. Paolo Ceccarelli prende la parola e chiarisce come la propria candidatura, oltre che per una affezione al Consorzio, sia scaturita dalla sollecitazione di alcuni consorziati e dello stesso Amministratore che, seguendo le indicazioni dello statuto, volevano un candidato interno del Consorzio.

Per la successiva presenza di polemiche generate da alcuni Consorziati e per non dividere l'Assemblea ha preferito rinunciare alla candidatura per evitare spaccature in seno al Consorzio.

A questo punto prende la parola il Presidente Fasolino che, in considerazione dell'importanza di alcuni argomenti all'O.D.G. chiede di procedere all'inversione dello stesso anticipando alcuni punti, e precisamente:

- **punto 2:** esame ed approvazione del rendiconto e del consuntivo di spesa 2019, come meglio precisato nella convocazione;
 - **punto 3:** esame ed approvazione del preventivo 2020 e relativa ripartizione, come meglio precisato nella convocazione;
 - **punto 7:** dimissioni e nomina Amministratore e dei componenti del Consiglio Consultivo, come meglio precisato nella convocazione;
 - **punto 1:** approvazione Tabelle millesimali implementate a seguito di ricognizione ing. Pannunzio, come meglio precisato nella convocazione;
- a seguire gli altri punti in ordine di convocazione.

Per alzata di mano l'assemblea approva.

Il Presidente si sofferma su alcune informazioni e possibili iniziative atte a migliorare i costi di gestione; in particolare sui verificati consumi anomali dell'acqua corrente quantizzabili in svariati migliaia di euro annui, causati da perdite delle condutture e su possibili sistemi di verifica ed intervento.

Inoltre evidenzia la possibilità di installare un impianto fotovoltaico a servizio dell'impianto luci e F.M. usufruendo delle agevolazioni governative.

Sull'argomento prende la parola l'Amministratore Dott. Ciammarughi che contesta le valutazioni formulate riferendo sui consumi idrici degli ultimi 10 anni e sugli interventi già approntati sui "pozzetti".

Esprime inoltre le sue valutazioni in merito ai costi delle utenze elettriche, già ridottisi con l'installazione dei nuovi pali led e delle lampade led sulle paline esistenti, attività decise insieme ai pregressi Consigli.

Si passa al Punto 2: l'Amministratore recepitò i ringraziamenti dell'Assemblea per la decennale cura del Consorzio e confermata la propria volontà di non ricandidarsi, illustra il proprio operato per l'ultima annualità 2019.

Si rende però disponibile a ricoprire la carica fino alla fine dell'anno per definire alcune attività delicate quali la rottamazione di cartelle esattoriali, l'applicazione dei nuovi millesimi ed una vertenza con il dipendente Di Prospero.

Per alzata di mano l'assemblea delibera di estendere il mandato dell'attuale amministratore fino al 31.12.20, termine naturale della gestione 2020.

Questo ulteriore periodo di gestione sarà utilizzato dallo stesso per avviare a definizione gli aspetti critici sopra menzionati, oltre che per la gestione del consorzio ed a garantire i necessari contatti con il nuovo Amministratore Dott. Massimo Donà per l'esame dei documenti contabili, dei nuovi millesimi, della documentazione allegata all'Assemblea, per i rapporti bancari, vertenze legali, urgenze, etc.

Quest'ultimo dovrà lasciare traccia dei predetti contatti.

La condomina M. Bernardini anticipa di non approvare il bilancio in quanto non risultano stornati importi di presunti consumi anomali di acqua corrente.



L'Amministratore spiega che per i consumi "anomali" riscontrati nel 2017/2018 attende ancora dalla Cooperativa Fi.Gi i dettagli delle letture dei singoli contatori e che storerà quanto in contestazione.

Il condomino Di Marco Carmelina chiede chiarimenti su presunte morosità e su pagamenti non contabilizzati: l'Amministratore chiarisce che i pagamenti vengono accreditati quando "arrivano" in banca.

Evidentemente i loro pagamenti sono pervenuti dopo la data del 30 giugno 2020.

Alle h 19,30 c.s. la sig. Milana lascia l'Assemblea e comunica di aver affidato la delega alla sig.ra Maletti-Cittadini.

Il condomino Celon chiede chiarimenti sulle voci consulenze e cause legali, tra cui quella legate alla vicenda Di Prospero.

L'Amministratore illustra la situazione della vertenza legata a presunte differenze retributive e presunti mancati conteggi degli straordinari (stante peraltro il diverso inquadramento di rapporto di lavoro), dell'accordo intervenuto presso l'Ispettorato del Lavoro, dei pagamenti in acconto effettuati al Di Prospero per Euro 15.000,00 e sulla successiva citazione del Di Prospero la cui udienza è prevista a gennaio presso il giudice del lavoro, comunicando che - senza oneri per il Condominio - potrà presenziare in Tribunale per nome e conto del Consorzio per chiarire la situazione.

Per alzata di mano l'Assemblea, dopo ulteriori richieste di chiarimenti, con la menzionata astensione della sig.ra M. Bernardini, approva il consuntivo di Euro 326.998,91 con un disavanzo di gestione di 15.998,91 e relativo piano di riparto, con immediata esecutività; nessuno contrario.

Si passa al punto 3: preventivo 2020.

L'Amministratore, conferma l'urgenza di recepire il pagamento delle rate previste e di recente comunicate per l'anno 2020 e chiede l'approvazione di una rateizzazione in 3 rate.

L'assemblea dopo un breve discussione approva il bilancio 2020 con le seguenti modalità di pagamento:

- **1° rata, i cui termini di pagamento sono già scaduti;**
- **2° rata da pagare entro il 30.08.2020;**
- **3° rata da pagare, con invio di conguaglio, conguaglio entro il 31.10.2020.**

L'Amministratore chiede all'Assemblea il rispetto di tali termini in quanto, entro novembre c.a., dovrà provvedere al pagamento di 4 rate di rottamazione per circa 60.000 Euro, oltre a sostenere le spese correnti.

Nel caso di mancato rispetto dei termini perentori citati, l'Assemblea approva di addebitare a coloro che risulteranno morosi alla data del 31 ottobre 2020 tutti i costi degli interessi e delle sopravvenienze passive.

Si precisa che l'approvazione verte sull'importo del PREVENTIVO 2020, mentre sono escluse dall'approvazione le voci: proposta di rifacimento strade e tennis ed esame dei preventivi, in quanto questi ultimi non sono pervenuti e necessitano di un preliminare dettaglio tecnico.

Per alzata di mano l'Assemblea approva il preventivo di 300.000,00€ di cui 260.000,00€ di gestione e 40.000,00€ di vigilanza e relativa ripartizione come indicato nelle allegate Tabelle.

Nessuno contrario nessun astenuto.

La condomina Cerroni ha comunicato all'Amministratore che avrebbe dato la delega a Calamida e che non avrebbe approvato le spese strade e campi da tennis.

Tale dichiarazione di voto risulta pertanto inconferente, visto il rinvio della discussione .

Alle h 20,15 si allontana la condomina Marzoli-Bernardini che comunica che ha lasciato la delega alla Sig.ra Fulvia Mezi.

Sempre per alzata di mano, l'Assemblea approva inoltre la convocazione di una Assemblea presso il campo da tennis o, in alternativa in caso maltempo, presso i locali del Gulf Residence, sempre con le modalità alla data vigenti in materia sanitaria, per sabato 14 novembre alle ore 7,30 in prima convocazione e **domenica il 15.11.2020 alle ore 11 in seconda**, per deliberare sui seguenti lavori **elencati in ordine non prioritario**:

- rifacimento totale o parziale strade: esame preventivi;
- rifacimento campi tennis: esame preventivi;
- abbattimenti, piantumazioni nuove essenze e verde consortile: esame problematiche autorizzative Regionali e comunali e preventivi;
- possibile utilizzo di aree scoperte ad uso ludici: esame problematiche autorizzative Regionali e comunali, progettazione e preventivi;
- progetto individuazione interventi su perdite idriche: esame problematiche e preventivi;
- progetto utilizzo agevolazioni per lavori di risparmio energetico: pannelli fotovoltaici, corpi illuminati con pannelli e batterie di accumulo; nuova rete di illuminazione e F.M., etc
- varie necessità che emergeranno nel futuro a breve.

Si passa al punto 7 dell'O.D.G.: dimissioni e nomina Amministratore e Consiglio Consultivo.

Constatato il ritiro della Candidatura del sig. Paolo Ceccarelli e le descritte motivazioni, si passa alla votazione dei candidati, con i seguenti risultati:

- De Angelis: voti zero;
- Del Monte: voti zero;
- L.B.M.: voti zero;
- Donà: approvazione a maggioranza;

Dal 01.01.2021 nuovo Amministratore del Consorzio viene nominato dall'Assemblea a maggioranza il Dott. Massimo Donà con il compenso dallo stesso richiesto nel 2018, come riscontrabile negli allegati all'Assemblea.

Si passa alla votazione del **Consiglio Consultivo**.

Il Consigliere uscente Ceccarelli ribadisce come la carica non sia onorifica ma debba intendersi come ausiliaria e proponente all'Amministratore – come effettuato dai precedenti Consigli, escluso l'ultimo-, per cui viene chiesto ai neo consiglieri un impegno in riunioni ed accessi in loco, anche fuori stagione.

Vengono eletti:

1. Giuseppe Fasolino;
2. Paolo Ceccarelli;
3. Carlo Fracassi;
4. David Di Capua
5. Marco Melloni;

In considerazione che, in caso di assenze ripetute, il Consigliere decade si autopropongono alcuni consorziati che, in ordine prioritario, potranno essere chiamati subentrare al Consigliere decaduto, e precisamente: Enrico Ciammarighi, Francesco Pelullo e Roberto Tanca;

Le candidature dei Consiglieri eletti dovranno rispettare le normative del regolamento del Consorzio.

L'Assemblea approva a maggioranza.

I sigg. A. Casillo e F. Pastorino si allontanano alle h 20.

Si passa alla votazione sul **punto 1 O.d.G:**

Nuovi valori millesimali di ripartizione delle spese implementate, con le specifiche indicate nella convocazione.

Il Presidente dà la parola al condomino Marco Melloni, delegato dall'Assemblea u.s. unitamente al condomino Giuseppe Ceccarelli per assistere l'ing. Pannunzio nella redazione delle tabelle millesimali aggiornate.

Data per letta la Relazione dei condomini delegati, già in possesso dei condomini e che viene allegata al presente verbale, il condomino Melloni ne fa una breve sintesi.

Si apre quindi un ampio dibattito e vengono forniti vari chiarimenti.

In particolare, viene spiegato che in base alle recenti norme l'aggiornamento delle tabelle è particolarmente semplificato e che quindi, anche grazie all'archiviazione in Excel di tutti i calcoli, sarà d'ora in avanti possibile con regolarità e tempestività registrare eventuali aggiornamenti delle consistenze immobiliari, come pure correggere eventuali residui errori od omissioni.

Si stabilisce inoltre di pubblicare sul sito del supercondominio il confronto delle vecchie e nuove tabelle con indicazione delle singole variazioni percentuali.

I condomini delegati si impegnano infine a esaminare con sollecitudine i rilievi dei condomini Pelullo e Fasolino (come pure quelli che dovessero pervenire da altri condomini) affinché, con l'intervento dell'ing. Pannunzio, sia possibile correggere eventuali residui errori sin dalla prossima assemblea. A tale scopo sarà ancora mantenuto attivo lo specifico indirizzo email **supercondominio.golfosereno2019@gmail.com**.

Viene quindi approvata a maggioranza con alzata di mano la Relazione dei condomini delegati e in particolare le nuove tabelle millesimali aggiornate, che entrano immediatamente in vigore e che quindi producono effetti sin dal consuntivo 2020.

Vota contro il condomino Pelullo.

Le tabelle A e B saranno utilizzate come stabilito dalla sentenza 2259/06 e la tabella Vigilanza come da vigente Regolamento.

L'Assemblea impegna l'Amministratore a vigilare, anche tramite i dipendenti del Supercondominio, affinché nuove alterazioni siano subito rilevate e ad attivare al termine dei lavori il procedimento di nuovo periodico aggiornamento delle tabelle millesimali.

Conguagli spese passati esercizi.

Vista l'ora tarda, il Presidente propone il rinvio della decisione circa eventuali conguagli per le spese dei passati esercizi, ma l'assemblea stabilisce di esaminare anche tale questione.

Al termine della discussione, **l'Assemblea approva** a maggioranza la Relazione dei condomini sul punto (**vedi allegato**), e in particolare l'opportunità di una transazione che possa rappresentare un punto di equilibrio tra le contrapposte aspettative dei singoli condomini, e autorizza l'Amministratore, come già deliberato all'unanimità dall'Assemblea del 27 agosto 2016, a eseguire i conguagli retroattivi utilizzando i valori espressi dalle nuove tabelle a decorrere dall'esercizio 2016 (secondo semestre).

In particolare, viene approvata l'ipotesi a somma zero predisposta già pubblicata dall'Amministratore sul sito del supercondominio (e che qui si allega) con le precisazioni che seguono.

Per gli immobili alterati dopo il 31 dicembre 2016 (ampliamenti Felicini - es. 2017 e Pelullo - es. 2018 e nuova costruzione Melloni 57 bis - es. 2019) o per i quali siano stati applicati millesimi provvisori (nuova costruzione Magnarelli - es. 2014/2015) l'Amministratore eseguirà ovviamente i conguagli retroattivi solo dall'esercizio sopra specificato, in cui è avvenuta l'alterazione.

Per gli errori di cui alle controversie Micarelli Sigalot (aperta con RR del 15 gennaio 2010) e Melloni 57 (aperta con RR del 3 giugno 2010) l'Amministratore è autorizzato a chiudere il contenzioso estendendo transattivamente le rettifiche sino all'esercizio 2014/2015.

Vista l'impossibilità di verifica immediata dell'esattezza dei conguagli, l'Amministratore effettuerà i conteggi definitivi, fermi restando i principi di cui sopra, avvalendosi anche della collaborazione dei condomini delegati.

Votano contro tale decisione di conguagli parziali il condomino Raffi.

Il presente Verbale corredato di tutti gli allegati, compresa la "Relazione sui millesimi" dovrà essere obbligatoriamente inviato:

- a mezzo PEC ai condomini che ne siano provvisti;
- a mezzo r/r ai restanti condomini

Alle ore 20,47, si chiude l'Assemblea rimandando i residui punti all'ODG, compresi quelli precisati nella trattazione del punto 3, **all'Assemblea Ordinaria sin d'ora convocata per sabato 14 novembre h 7,30 in prima convocazione e domenica il 15.11.2020 in seconda**, presso i campi da tennis consortili, o in alternativa in caso maltempo, presso i locali del Gulf Residence alla h 11 .

Letto firmato e sottoscritto

Il Presidente
Giuseppe Fasolino



il Segretario
Giuseppe Ceccarelli

