

Oggi **24/05/2023** alle ore 11:30, presso Scandicci, presso Abitare Servizi srl, P.zza A. Gramsci 4/B - oppure in videoconferenza, si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile SAN DONATO E2 E3 sito in Firenze (FI) Via Forlanini / Via Piovani / Via Miele, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. Bilancio consuntivo 01/01/2022 - 31/12/2022 e riparto;
2. Bilancio consuntivo gestione straordinaria "Facciata vetrocemento+interne" e riparto; Stanziamento rata a saldo (cfr allegato "Relazione di fine lavori").
3. Bilancio preventivo 01/01/2023 - 31/12/2023, riparto e rate;
4. Esame situazione relativa a stato impianto idraulico e tubazioni (cfr allegato "Nota tecnica tubazioni"). Incarico professionale per redazione computo metrico;
5. Incarico professionale per manutenzione straordinaria e implementazione impianto di contabilizzazione;
6. Varie ed eventuali;

L'assemblea elegge a Presidente **Andrea Franci**, che chiama a fungere da segretario **Marco Fabbrini**. 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 11:35, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
ARDSU - MENSA	Lagioia/Franci	134,850
ARDSU RESIDENZA	Lagioia/Franci	688,740
ISTITUTO SAN GIUSEPPE Soc.Coop.Sociale		47,150
SANDONATO srl		72,260

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 4 condòmini su un totale di nr. 6 convocati, per complessivi millesimi 943,000 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° - Bilancio consuntivo 01/01/2022 - 31/12/2022 e riparto;

L'amministratore illustra il bilancio consuntivo mettendo a disposizione tutti i giustificativi di spesa. Il bilancio consuntivo 1/1/2022-31/12/2022 chiude con maggiori spese rispetto al preventivo approvato. Infatti a fronte di un preventivo di € 190.038,17, si chiude un consuntivo di € 207.505,36 con una differenza di € 17.467,19. Tale differenza è dovuta esclusivamente da maggiori costi di energia elettrica +23.251,41 a causa dei noti aumenti, mentre minori spese generali. Il bilancio consuntivo globale chiude con un saldo a debito per euro 6.617,18. Dopo alcune delucidazioni, l'assemblea approva all'unanimità consuntivo e riparto.

Punto 2° - Bilancio consuntivo gestione straordinaria "Facciata vetrocemento+interne" e riparto; Stanziamento rata a saldo (cfr allegato "Relazione di fine lavori").

L'assemblea rimanda l'argomento ad una prossima assemblea da tenersi a Giugno per una verifica approfondita della contabilità lavori.

Punto 3° - Bilancio preventivo 01/01/2023 - 31/12/2023, riparto e rate;

L'assemblea approva all'unanimità preventivo, riparto e rate. L'amministratore informa l'assemblea della posizione di forte morosità, riscontrabile dal bilancio, del condomino. Quest'ultimo, tramite il proprio legale, a fronte di un acconto già effettuato di euro 6.000, richiede all'assemblea un piano di rientro del debito in 18 mensilità, a partire dal mese di febbraio 2023 (data in cui è stata fatta la proposta), e contestualmente il pagamento puntuale delle rate correnti. L'assemblea acconsente a tale proposta, purchè siano rispettate puntualmente entrambe le condizioni, e con la decadenza del beneficio qualora venga meno anche solo una delle due.

Punto 4° - Esame situazione relativa a stato impianto idraulico e tubazioni (cfr allegato "Nota tecnica tubazioni"). Incarico professionale per redazione computo metrico;

Viene data lettura della nota tecnica circa lo stato dell'impianto idraulico e delle tubazioni. L'assemblea delibera all'unanimità di approfondire la tematica, e di procedere ad un sopralluogo congiunto come primo step.

Punto 5° - Incarico professionale per manutenzione straordinaria e implementazione impianto di contabilizzazione;

A causa del progressivo spegnimento/malfunzionamento dei contabilizzatori termici, e della diversa consistenza dell'immobile rispetto all'inizio (nuove unità, nuovi utilizzatori, ecc), si ravvede la necessità di procedere a una manutenzione straordinaria dell'impianto di contabilizzazione, con l'implementazione dello stesso utilizzando le moderne tecnologie e con possibilità di gestione/lettura in remoto, anche nell'ottica di risparmio energetico. L'assemblea delibera all'unanimità il conferimento incarico allo Studio dell'Ing. Corsi per verifica del sistema di contabilizzazione condominiale e redazione di computo metrico dei lavori di sostituzione dello stesso per un importo di euro 800,00 oltre oneri.

Alle ore 13.00 non avendo altri argomenti da trattare e non avendo altri chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Presidente
Andrea Franci

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Segretario
Marco Fabbrini