

VERBALE DI ASSEMBLEA
Ordinaria
(C.c., art. 1136)

- Condominio ERICA LESSINIA HOUSE -

Verbale di assemblea

Oggi **26/10/2024** alle ore 10:30, presso Rifugio Branchetto ubicato in località Branchetto, Bosco Chiesanuova (VR) , si è radunata in prima convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile ERICA LESSINIA HOUSE sito in Bosco Chiesanuova (VR) Loc. Branchetto, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. **NOMINA CONSIGLIO DI CONDOMINIO.**
2. **APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2023/2024 E RELATIVO RIPARTO.**
3. **RIPRISTINO SBARRA CONDOMINIALE A SEGUITO DEL DANNO CREATO DAL BESTIAME.**
4. **DELIBERA EVENTUALE FONDO PER LAVORI STRAORDINARI.**
5. **APPROVAZIONE BILANCIO PREVENTIVO 2024/2025 E RELATIVO RIPARTO.**
6. **DISCUSSIONE E DELIBERA REVISIONE TABELLE MILLESIMALI (come da richiesta di un condominio).**

L'assemblea elegge a Presidente [REDACTED] [REDACTED] , che chiama a fungere da segretario [REDACTED] [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 10:50, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
[REDACTED]		43,165
		41,515
		32,92
		23,45
		26,79
		34,005
		29,535
		31,67
		37,855
		28,835
		32,295
		28,665
		28,975
		34,935
		30,91
		37
		34,78
		50,765
		11,12
		27,275
		34,6
		29,19
PIMAZZONI E. - BRUNI S.		34,525

	25,235
	49,715
	49,395
	28,5

Risultano assenti, invece, i Signori:

Nominativo	Mill.
	29,635
	44,205
	28,54

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 27 condòmini su un totale di nr. 30 convocati, per complessivi millesimi 897,62 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.

L'Amministratore, prima di procedere con la trattazione del primo punto all'Ordine del Giorno, aggiorna l'Assemblea in merito alla PEC ricevuta il 23 ottobre 2024 dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] proprietari confinanti.

Interviene la Signora [REDACTED] la quale richiama l'attenzione sul divieto di accesso con le autovetture nelle aree comuni adibite a verde. L'amministratore ribadisce ai Condòmini che è vietato transitare con i veicoli sulle porzioni condominiali destinate a giardino. Riferisce che ogni Condòmino è responsabile delle proprie azioni, non potendo l'amministratore avere un controllo in tempo reale sul comportamento di ogni individuo. L'amministratore chiede ai Condòmini di documentare eventuali infrazioni in modo da poter richiamare puntualmente i singoli Condòmini.

Il Signor [REDACTED] richiede la possibilità di installare una pompa di calore sulla parte bassa del muro perimetrale adiacente la sua proprietà. L'Assemblea approva tale richiesta all'unanimità. L'Amministratore ricorda che l'Assemblea, in qualità di condominio, può autorizzare l'intervento, fermo restando che il soggetto richiedente dovrà provvedere alla verifica urbanistica e ottenere eventuali autorizzazioni da parte degli enti competenti.

In merito a dubbi sollevati su alcune proprietà, l'amministratore riferisce di aver aggiornato l'anagrafica condominiale per i soggetti che hanno presentato documentazione attestante i passaggi di proprietà e che, pertanto, allo stato attuale, risulta tutto regolare fino a prova contraria.

Punto 1° - NOMINA CONSIGLIO DI CONDOMINIO.

Alle ore 10:50 entra [REDACTED] [REDACTED]

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 28 condòmini su un totale di nr. 30, per complessivi millesimi 927,255 del valore totale.

L'assemblea nomina ad unanimità il Signor [REDACTED] [REDACTED]

Alle ore 10:54 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: tutti i presenti n. 28 per 927,255 mil.

Riepilogo votazione: 28 favorevoli (927,255 mil) - 0 contrari (0 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata all'unanimità.

Prende la parola il Signor [REDACTED] il quale segnala che i millesimi attualmente in uso non risultano corretti rispetto a quelli impiegati in passato. L'Amministratore specifica di aver utilizzato i millesimi ricevuti al momento del passaggio di consegne, riportando i 2.000 millesimi preesistenti a una base di 1.000 millesimi. Aggiunge che il condominio non dispone di una vera e propria tabella generale di proprietà, ma di n. 2 tabelle distinte: una relativa alle sole abitazioni e una alle sole autorimesse.

Alcuni Condòmini intervengono per precisare che le autorimesse sono state costruite in un secondo

momento rispetto alle abitazioni e che i millesimi relativi alle autorimesse sono stati definiti successivamente.

Alcuni Condòmini riferiscono che il condominio ha subito quattro passaggi di amministrazione e manifestano dubbi sull'affidabilità dei millesimi attualmente in uso. Il Signor [REDACTED] dichiara di non essere disposto ad approvare il bilancio preventivo sulla base degli attuali millesimi, e altri Condòmini si uniscono alla richiesta di rifacimento delle tabelle millesimali per consentire l'approvazione del bilancio preventivo per il nuovo anno di gestione.

Viene segnalato da alcuni Condòmini che alcune abitazioni, pur avendo la medesima metratura, presentano differenze significative nei millesimi assegnati e, in alcuni casi, abitazioni con una consistenza inferiore risultano avere millesimi maggiori.

Alla luce delle contestazioni emerse, l'amministratore chiede al Presidente dell'assemblea di anticipare il punto n. 6 all'Ordine del Giorno, riguardante le tabelle millesimali. Il Presidente acconsente.

Punto 6° - DISCUSSIONE E DELIBERA REVISIONE TABELLE MILLESIMALI (come da richiesta di un condominio).

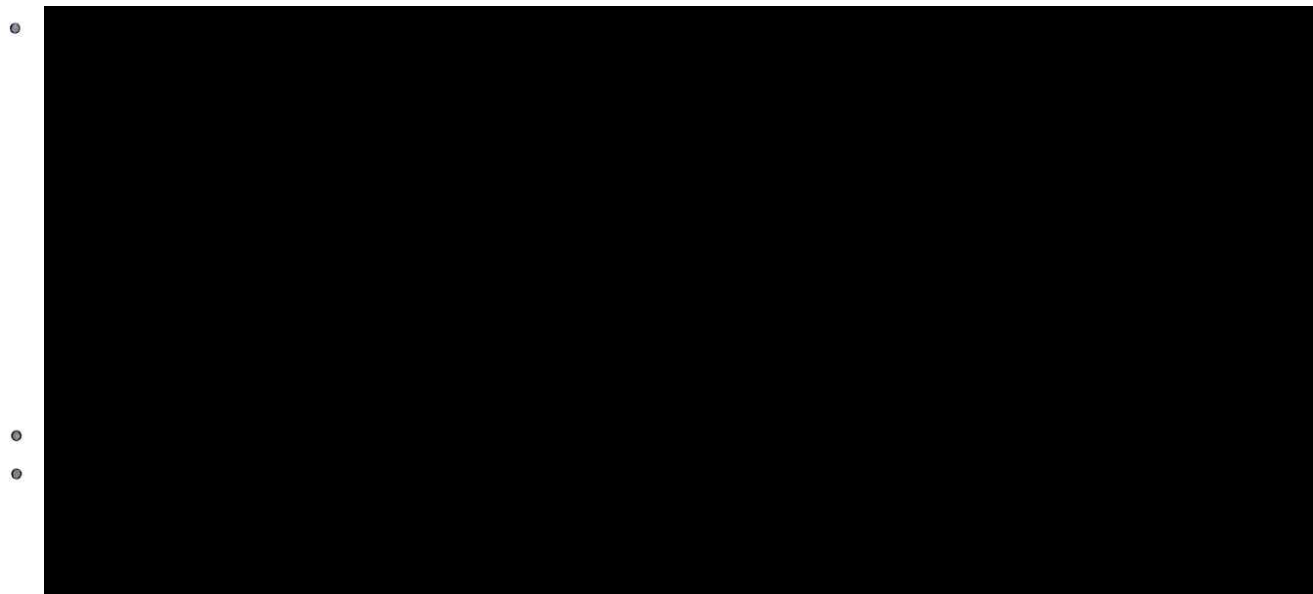
Giunti a questo punto e considerate le diverse contestazioni pervenute, l'Amministratore interpella l'Assemblea sulla modalità con cui intende procedere, sottolineando che è essenziale avere certezza sull'affidabilità dei dati per garantire una corretta ripartizione delle spese condominiali ed evitare contestazioni che possano compromettere la contabilità condominiale. L'amministratore propone e chiede all'assemblea la possibilità di mantenere le attuali tabelle millesimali per l'approvazione del bilancio consuntivo 2023/2024, senza mettere in discussione il passato, anche in considerazione dei costi che una verifica retrospettiva comporterebbe.

L'Assemblea, all'unanimità, concorda sull'utilizzo delle tabelle attuali per l'approvazione del bilancio consuntivo 2023/2024, richiedendo invece l'applicazione delle nuove tabelle millesimali a partire dal bilancio consuntivo 2024/2025 e per gli esercizi futuri.

A seguito di ciò, si procede con la votazione per il ricalcolo delle nuove tabelle millesimali, al costo di Euro 100,00 + IVA per ogni unità principale, comprensivo di locali accessori, autorimesse e relative tabelle derivate. Il medesimo costo verrà applicato anche ai Condòmini che possiedono esclusivamente autorimesse. L'Amministratore specifica che, in caso di approvazione, le nuove tabelle verranno inviate anticipatamente ai Condòmini per una verifica, al fine di permettere una successiva approvazione senza ulteriori contestazioni.

Le nuove tabelle millesimali, una volta approvate, verranno applicate al bilancio preventivo 2024/2025. Si ribadisce che, per quanto riguarda il bilancio consuntivo 2023/2024, verranno applicate le tabelle attuali, senza mettere in discussione i dati pregressi.

Alle ore 11:58 si perviene alla votazione:



Riepilogo votazione: 21 favorevoli (677,27 mil) - 1 contrari (29,19 mil) - 6 astenuti (220,795 mil).
Delibera approvata.

Punto 2° - APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2023/2024 E RELATIVO RIPARTO.

Interviene l'avvocato [REDACTED] il quale si avvicina all'amministratore per consegnare dei documenti, chiede che tale documentazione mai pervenuta all'amministrazione venga allegata al verbale di assemblea. I documenti riguardano una perizia a firma del Signor [REDACTED] [REDACTED] datata 02/10/2024, incaricato dal Signor [REDACTED] avente per oggetto la verifica tecnica per danni alla sbarra stradale di accesso carraio parcheggio condominiale, e altro documento inerente una mail ricevuta dall'assicurazione condominiale su richiesta del Signor [REDACTED]

Si accende una discussione in maniera molto animata. Alcuni Condòmini contestano il bilancio consuntivo 2023/2024 e la relativa ripartizione, fermo restando quanto approvato precedentemente per i millesimi. Questa volta le motivazioni della contestazione riguardano il debito del Signor [REDACTED] pari a Euro 3.067,43, ereditato e gestito dal precedente amministratore rimasto in corpo al Condominio, e la ripartizione della spesa per la sostituzione della sbarra, per la quale l'assemblea aveva già approvato l'operato dell'amministratore.

L'avvocato [REDACTED] in rappresentanza del Signor [REDACTED] la Signora [REDACTED] e delegati, il Signor [REDACTED] e delegati, nonché il Signor [REDACTED] chiedono che la spesa per il ripristino della sbarra venga imputata al responsabile del danno.

Segue un'accesa discussione sulla ripartizione dei costi relativi alla sbarra; il Signor [REDACTED] interviene, chiedendo che le spese siano attribuite al Signor [REDACTED] dichiarando di non voler contribuire alla spesa per la sbarra confermato anche da altri Condòmini.

I proprietari delle unità facenti parte della scala C intervengono, richiedendo che le spese straordinarie per la copertura siano suddivise tra tutti i Condòmini, come avvenuto in passato richiamando il bilancio consuntivo 2020/2021 gestito dalla precedente amministrazione.

La discussione si intensifica ulteriormente, diventando incontenibile. L'Amministratore non riesce più a prendere la parola per condurre l'assemblea.

A questo punto, il Presidente, Signor [REDACTED] [REDACTED] interviene chiedendo l'interruzione dell'Assemblea, constatando l'impossibilità di proseguire in queste condizioni.

Considerata la confusione e l'orario scaduto per la sala riunioni, l'amministratore, non potendo continuare, annuncia che sarà costretto a riconvocare una nuova Assemblea nei prossimi mesi. Poiché i bilanci non sono stati approvati, e al fine di tutelare il condominio e garantire la continuità della gestione, l'amministratore comunica l'invio di una rata provvisoria, in attesa dell'approvazione formale del bilancio consuntivo e preventivo, che saranno rivisti e sottoposti a nuova deliberazione.

La delibera dei punti 2, 3, 4 e 5 all'Ordine del Giorno è rimandata alla prossima Assemblea.

Il presidente dichiara chiusa l'assemblea.

Alle ore 12:46 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

[REDACTED]

Il Segretario

[REDACTED]