

Da: amm.gavioli@libero.it
Inviato: mercoledì 8 novembre 2023 15:59
A: Studio filippozi
Oggetto: Re: Richiesta documentazione_Esecuzione 191.2023
Allegati: Bilancio consuntivo individuale 22-23 [REDACTED].pdf; Prospetto rate e situazione individuale 23-24 L [REDACTED].pdf; MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE.pdf; REGOLAMENTO CONDOMINIO AURORA.pdf; VERBALE ASS 23_10_2023.pdf

Buongiorno, in relazione alla richiesta in calce siamo gentilmente a produrre tutta documentazione in Nostro possesso.

Alla data odierna la [REDACTED] non ha pendenze nei confronti del Condominio.

In relazione a questioni pendenti da risolvere, vi informiamo che è in essere un contenzioso con un'azienda in relazione alla progettazione per le opere di riqualificazione energetica del fabbricato per complessivi € 164.000,00. Opportuni aggiornamenti verranno forniti una volta risolto il contenzioso.

A disposizione per ogni eventuale integrazione documentale.

Cordialmente

AG

Il 03/11/2023 11:35 CET Studio filippozi <studio@filippozi.eu> ha scritto:

Preg.mo Geom. Gavioli,

scrivo la presente nella mia qualità di perito stimatore dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come da decreto di nomina che allego alla presente.

In ragione di tale funzione, mi rivolgo a Lei per le seguenti necessità in relazione agli immobili di proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

siti in **Via Marin Faliero, n°8 / Via Franchetto a Verona**, identificati catastalmente al CF del Comune di Verona al

fg 205, mn 141, sub 23 (A/2);

fg 205, mn 141, sub 123 (C/6).



VIA M. FALIERO, 8 scala CD - 37138 Verona (VR) Italia

Unità: CD 10 Abitazione Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
Spese di tutto il condominio				
PROPRIETA' / PROPRIETA' / Assicurazione	-5.213,80	15,49/1000,00		-80,76
PROPRIETA' / PROPRIETA' / Amministrazione 2021/2022 ARRETRATI	-2.030,08	15,49/1000,00		-31,45
PROPRIETA' / PROPRIETA' / Amministrazione 2022/2023	-3.806,40	15,49/1000,00		-58,96
PROPRIETA' / PROPRIETA' / Spese bancarie	-336,43	15,49/1000,00		-5,21
PROPRIETA' / PROPRIETA' / Spese varie Proprietà	-3.499,50	15,49/1000,00		-54,21
PROPRIETA' / PROPRIETA' / Spese straordinarie	-2.664,68	15,49/1000,00		-41,28
PROPRIETA' / PROPRIETA' / Adempimenti fiscali 2022 (770 e CU)	317,20	15,49/1000,00		4,91
PROPRIETA' / PROPRIETA' / Sala assemblee	-297,00	15,49/1000,00		-4,60
GENERALI / SPESE GENERALI / Energia elettrica POD 8088	-1.745,85	15,49/1000,00		-27,04
GENERALI / SPESE GENERALI / Acqua irrigazione 63542	-1.571,48	15,49/1000,00		-24,34
GENERALI / SPESE GENERALI / Acqua bocche antincendio 63545	-79,29	15,49/1000,00		-1,23
GENERALI / SPESE GENERALI / Manutenzione giardino	-3.821,00	15,49/1000,00		-59,19
GENERALI / SPESE GENERALI / Pulizia scale	-11.272,80	15,49/1000,00		-174,62
GENERALI / SPESE GENERALI / Spese varie Conduzione	-2.731,23	15,49/1000,00		-42,31
GENERALI / SPESE GENERALI / Manutenzione presidi antincendio	-366,00	15,49/1000,00		-5,67
GENERALI / SPESE GENERALI / Pozzi neri	-1.281,94	15,49/1000,00		-19,86
SCALA CD / SCALA CD / Spese varie	-411,07	15,49/198,90		-32,01
ASCENSORE CD / ASCENSORE CD / Forza motrice POD 8102	-1.274,94	125,31/1000,00		-159,76
ASCENSORE CD / ASCENSORE CD / Manutenzione impianto	-522,11	125,31/1000,00		-65,43
TLR volontari 22-23 / RIPARTIZIONE CONSUMI RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA / Telerisc. VOLONTARI	-46.686,11	760,98/46685,74		-760,99
MILLESIMI X INV TLR / RIPARTIZIONE CONSUMI RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA / Manutenzione centrale termica	-330,00	14,4/1000		-4,75
ACS 22-23 volontari / RIPARTIZIONE CONSUMI RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA / ACS VOLONTARI	-21.957,54	533,24/21957,47		-533,24
MILLESIMI ACS INVOLONTARI / RIPARTIZIONE CONSUMI RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA / Manutenzione centrale termica	-330,00	15,77/999,95		-5,20
LETTURE RIPARTITORI / RIPARTIZIONE CONSUMI RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA / Letture ripartitori	-924,00	1/60		-15,40
ACS 22-23 involontari / RIPARTIZIONE CONSUMI RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA / ACS INVOLONTARI	-7.058,54	111,32/7058,49		-111,32
TLR involontari 22-23 / RIPARTIZIONE CONSUMI RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA / Telerisc. INVOLONTARI	-11.614,64	167,25/11614,65		-167,25
Arrotondamenti				0,01
Spese individuali				
24/08/2022 - Rimborso spese postali (sollecito completamento rate 2021/2022)				-1,20

VIA M. FALIERO, 8 scala CD - 37138 Verona (VR) Italia

01/03/2023 - SPESE POSTALI DOCUMENTAZIONE ASSEMBLEA 110%	-2,80
Totale unità CD 10	-2.494,98

Versamenti rate	
30/12/2022 - Versamento quote	461,09
30/01/2023 - Versamento quote	487,28
01/03/2023 - Versamento quote	487,28
29/03/2023 - Versamento quote	487,28
02/05/2023 - Versamento quote	487,27
30/05/2023 - Versamento quote	487,27
Totale rate versate	2.897,47

Riepilogo	
Saldo precedente	-461,09
Totale quote	-2.494,98
Totale rate versate	2.897,47
Saldo complessivo	-58,60



Palazzina 1		GENERALI
██████████	████████████████████	████
████	████████████████	████
████	████████████████	████
████	████████████████	████
████	████████████████████████	████
████	████████████████	████
████	████████████	████
████	████████████████	████
	████████████████████	████
██████████	████████████	████
████	████████████████	████
████	████████████	████
████	████████████	████
████	████████████	████
	████████████	
████	████████████████████	████
████	████████████████████████	████
████	████████████████	████
████	████████████	████
████	████████████	████
████	████████████	████
	████████████████████	
████	████████████████	████
	████████████████████	████
	████████████	1000,00



Unità imm. [REDACTED]

Rata	Da versare	Versato	Saldo
20/10/2023 ANTICIPO 23-24	487,28	487,28	0,00
30/11/2023 Rata n. 2	150,70	0,00	-150,70
30/12/2023 Rata n. 3	637,98	0,00	-637,98
28/02/2024 Rata n. 4	637,98	0,00	-637,98
30/03/2024 Rata n. 5	637,98	0,00	-637,98
Totale	2.551,92	487,28	-2.064,64

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
31/10/2023 [REDACTED]	Bonifico	487,28	R38 ANTICIPO 23-24
Totale		487,28	



CONDOMINIO "AURORA",
Via Marin Faliero n. 6 - 8
VERONA

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Art. 1 - COSE DI PROPRIETA' COMUNE A TUTTI I CONDOMINI

Sono oggetto di proprietà comune per tutti i condomini le parti dell'edificio contemplate nell'art. 1117 C.C. tra cui a titolo esemplificativo e non tassativo si elencano: l'area su cui sorge il fabbricato compresi i cortili, le fondazioni, i muri maestri e d'ambito, le coperture e lastrici solari di uso comune, gli ingressi, i box di servizio, le scale, i giroscale, i pianerottoli, l'accesso agli scantinati, i corridoi di accesso alle cantine ed alle autorimesse, rampa e scala di accesso alle medesime, gli impianti degli ascensori con relativi macchinari e locali di installazione, l'impianto di scambio del calore, e di addolcimento delle acque, i locali di installazione degli stessi e relativi macchinari, impianti e dispositivi, rete delle tubazioni, canne fumarie, gli impianti e le colonne dell'acqua, del gas, dei cavi elettrici, di citofono e di telefono, l'intero impianto di televisione, la rete delle fognature con collettori ed impianti di elettropompaggio, anche nei punti di attraversamento delle proprietà private (cantine), le colonne di scarico immondizie, i tubi pluviali, i ripostigli, i vani contatori ed in generale quanto altro inerente alle cose comuni dell'edificio. Per quanto ad abbondanza si precisa che gli impianti comuni sono di proprietà condominiale fino al punto di diramazione dei medesimi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, ad eccezione dell'impianto di televisione e dei collettori di scarico delle acque chiare e scure.

Art. 2 - DIRITTO DEI CONDOMINI SULLE COSE DI PROPRIETA' COMUNE

Il diritto di proprietà di ciascun condomino sulle cose di cui è cenno all'art. 1, viene espresso in millesimi in proporzione dei valori delle rispettive proprietà esclusive come da tabella 1, allegata al presente regolamento, determinata in base ai valori e dati proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini ragguagliati a quelli dell'edificio.

Art. 3 - USO DELLE COSE COMUNI E LORO MIGLIORIE

Nessun condomino potrà intraprendere opere sulle cose comuni senza il consenso degli altri condomini dato con delibera dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1120 C.C.; alle spese relative provvederà l'Amministratore secondo le modalità e i limiti del presente regolamento, previo pagamento anticipato dell'intero importo dei lavori fatto dall'interessato all'Amministratore stesso.

Art. 4 - MANUTENZIONE - ISPEZIONE - LAVORI, NEGLI ENTI DI PROPRIETA' PARTICOLARE

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni, le modifiche ed i ripristini, la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, o compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Egli, a richiesta dell'amministratore e previo avviso non inferiore a 7 giorni (salvo i casi di urgenza), deve altresì consentire che nei locali di sua proprietà si proceda con i dovuti riguardi ad ispezioni e lavori che si dovessero eseguire nelle parti comuni dell'edificio, nell'interesse della comunione e dei singoli condomini, salvo il diritto di ripristino o di rivalsa dei danni.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che comunque possano interessare la stabilità e l'aspetto architettonico dell'edificio o di parte di esso, debbono darne notizia all'Amministratore, il quale provvederà alla convocazione dell'assemblea per le necessarie deliberazioni.

L'Amministratore è autorizzato a far provvedere allo smantellamento delle opere eseguite senza la necessaria delibera dell'assemblea ed al ripristino delle cose comuni, il tutto a totale carico del condomino interessato.

Art. 5 - CONTRIBUTO ALLE SPESE ED AI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Le spese per la conduzione, la manutenzione e la con-

servazione delle opere comuni, ripartite tra i condomini secondo le tabelle allegate, sono obbligatorie per tutti i condomini e perciò nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle spese stesse, neppure mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà delle cose anzidette.

Tutti i condomini indistintamente devono contribuire, sempre secondo le tabelle allegate, alle spese necessarie per la manutenzione e le eventuali riparazioni delle fondazioni, dei muri maestri e delle coperture del fabbricato, delle fognature, dei tubi di scarico delle acque e dei materiali di rifiuto, nonché delle spese riflettenti l'estetica e la conservazione dell'edificio, le assicurazioni, le opere di innovazione di carattere generale regolarmente approvate dall'assemblea.

Gli importi dovuti devono essere versati in via anticipata all'Amministratore, una volta deliberati dall'assemblea.

Art. 6 - QUOTE DEI PARTECIPANTI AL CONDOMINIO

Le spese di interesse comune dei proprietari degli appartamenti costituenti il complesso del fabbricato in condominio, saranno ripartite secondo le tabelle generali allegate al presente regolamento.

Art. 7 - ACQUA CALDA PER RISCALDAMENTO E PER USO IGIENICO

L'Azienda Generale Servizi Municipalizzati fornisce acqua calda sia per riscaldamento che per uso igienico. La fornitura riguarda il totale delle kilocalorie utilizzate indipendentemente dall'impiego, pertanto ai fini del conteggio e dell'addebito dell'acqua calda per uso igienico secondo il consumo di ogni singolo condomino, sono stati installati un contalitri generale all'ingresso dell'impianto e singoli sottocontatori in ogni appartamento.

L'importo del singolo condomino verrà individuato in questo modo: il totale generale dei litri consumato in ogni esercizio annuale, verrà quantificato con i costi che saranno forniti dall'A.G.S.M. e quindi verrà suddiviso in base ai litri consumati da ogni condomi-

no come risulterà dai singoli sottocontatori, letti ogni fine esercizio.

E' fatto obbligo ad ogni condomino di controllare periodicamente il funzionamento del proprio sottocontatore ed a segnalare con tempestività eventuali guasti. Il consumo di quei condomini, il cui sottocontatore risultasse manomesso, verrà equiparato al consumo maggiore riscontrato tra tutti i condomini.

L'Amministratore potrà in qualsiasi momento controllare o far controllare, senza preavviso, il funzionamento dei sottocontatori installati negli appartamenti, bloccando la fornitura qualora riscontrasse anomalie di funzionamento sino a ripristino che dovrà essere fatto a cura e spese del condomino interessato, che dovrà dare notizia dell'avvenuta riparazione all'Amministratore stesso, che provvederà a ristabilire la fornitura di acqua calda.

La differenza tra fatturato dell'A.G.S.M. e costo di acqua per usi igienici, sarà addebitata a riscaldamento e suddivisa tra i condomini in base ai millesimi della tabella 4.

Art. 8 - RIPARAZIONI DELLA ZONA GARAGES

Le riparazioni relative a questi enti, che comprendono il cancello scorrevole con relativi meccanismi e impianti, la rampa di accesso, i corridoi comuni, l'impianto di illuminazione a tempo (escluse le lampade comandate dalla cellula crepuscolare), i muri laterali delle autorimesse solo per la metà prospiciente i corridoi, i tombini per la dispersione delle acque, i corridoi e le scale di accesso al sottoportico, esclusi i parapetti e la tinteggiatura, gli idranti antincendio, e gli estintori, ed in generale quanto altro inerente alla zona garages, saranno addebitate secondo i millesimi della tabella 3.

Art. 9 - RIPARAZIONE SCALE E ASCENSORE

Per quanto riguarda le riparazioni degli enti di cui sopra, queste spettano ai condomini di quella determinata scala, da computarsi secondo i valori millesimali della tabella 2 della singola scala ed a norma dell'art. 1124 C.C.

Le spese di conduzione per tutto quanto riguarda i consumi di energia elettrica dell'ascensore, sono a carico dei condomini di ogni singola scala.

Art. 10 - INIZIO E TERMINE PERIODO DI RISCALDAMENTO

L'Amministratore determinerà i periodi di erogazione e di spegnimento del riscaldamento secondo le norme vigenti.

Art. 11 - ASSICURAZIONI DELL'EDIFICIO

L'edificio deve essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio del gas e degli apparecchi vari. In caso di sinistro l'indennità liquidata dovrà essere reimpiegata alla riparazione o ricostruzione dell'edificio nella parte di esso danneggiata; se insufficiente, tutti i condomini dovranno concorrere a colmare per le parti condominiali la differenza, nella proporzione stabilita dalla tabella 1.

Art. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il condomino deve notificare a mezzo di lettera raccomandata all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di chè si intenderà domiciliato agli effetti del presente regolamento nei locali di sua proprietà.

Il condomino che non occupa personalmente i locali di sua proprietà è tenuto a comunicare all'Amministratore sempre a mezzo di lettera raccomandata, il nominativo dei propri inquilini, dando avviso allo stesso modo delle eventuali variazioni dei nominativi non oltre 10 giorni dopo l'inizio di ciascuna nuova locazione. Queste comunicazioni non esonerano comunque il condomino dall'eseguire tutte le incombenze di legge che gli competono al riguardo.

In caso di trasferimento della proprietà, oltre agli obblighi di legge, è tenuto a:

- a) comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario;
- b) far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento, che deve essere richiamato nell'atto di trasferimento;

c) cedere al nuovo proprietario le sue quote di comproprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie degli impianti.

Finchè non sia stato denunciato e documentato il passaggio di proprietà, l'alienante dovrà rispondere in solido con il cessionario della osservanza e delle conseguenze derivanti dagli obblighi del presente regolamento.

Art. 13 - FRAZIONAMENTO

Qualora nella proprietà di un piano o frazionamento di piano subentrino più titolari per successione, per vendita frazionata o per altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'Amministratore copia autentica del relativo atto e procedere d'accordo con il medesimo alla divisione dei millesimi attribuiti alla summenzionata proprietà, nonché alla ripartizione delle quote del fondo di riserva.

Art. 14 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono: l'Amministratore e l'Assemblea dei condomini.

Art. 15 - NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto anche fra estranei al condominio. Egli dura in carica un esercizio annuale di gestione, ma può essere revocato per giusta causa in qualsiasi momento dall'Assemblea.

L'Amministratore può altresì rassegnare le dimissioni dall'incarico in qualsiasi momento dell'esercizio di gestione, convocando l'Assemblea dei soci, ma garantendo comunque una ulteriore permanenza nell'incarico per altri due mesi, salvo i casi di forza maggiore. L'Amministratore dimissionario o revocato ha l'obbligo di rendere conto all'Assemblea della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al successore: tutti i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 30 giorni dalla partecipazione delle dimissioni o della revoca, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

Art. 16 - FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE E PREVENTIVO SPESE

L'Amministratore dovrà provvedere alle spese ordinarie di custodia, nettezza e illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni, comprese le forniture per riscaldamento e acqua per usi igienici dei singoli condomini, l'energia elettrica per gli ascensori, l'acquedotto ecc. e per la manutenzione ordinaria dell'edificio.

All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti ed il riparto delle dette spese tra i condomini, in base ai consumi individuali ed alle tabelle millesimali, predisponendo l'opportuna rateazione e determinando così l'ammontare e le scadenze delle rate da pagare.

Tale preventivo e le relative ripartizioni e rateazioni saranno sottoposte all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea che rende così obbligatorio per tutti i condomini il pagamento delle rate alle scadenze previste.

Trascorsi 15 giorni di tolleranza rispetto alla scadenza del pagamento, verrà applicata una penale pari al 5% della somma da versare o, per versamenti incompleti, della parte non versata, a partire dalla data di scadenza del pagamento, per ogni giorno intero di ritardo.

Per versamento effettuato si intende la data di accredito di valuta dei versamenti bancari; la data della bolletta o ricevuta di cassa dei versamenti in contanti; e la data differita di cinque giorni dei versamenti diretti a mezzo assegno anche circolare.

I versamenti dovranno essere effettuati di regola a mezzo banca, sul conto corrente indicato dall'Amministratore, e nei casi di forza maggiore anche per contanti o con assegni direttamente all'Amministratore che rilascerà regolare ricevuta, nel luogo indicato dall'amministratore stesso. Questi potrà comunque rifiutarsi di ricevere il pagamento direttamente, senza obbligo di fornire spiegazioni.

Tutte le somme derivanti da penali saranno versate al fondo di riserva di competenza della tabella 1. Per mettere in grado l'amministrazione di funzionare nei quattro mesi intercorrenti tra la chiusura dell'esercizio e la convocazione dell'Assemblea ordinaria, l'Amministratore è autorizzato a richiedere il versa-

mento, da effettuarsi entro il 30 giugno, di un quarto trimestre di spese, rilevate sulla base di quelle relative all'esercizio in corso. Questo versamento verrà considerato come anticipo delle rate dell'esercizio successivo, e ne determinerà l'entità.

Art. 17 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore dovrà provvedere all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza del regolamento.

Dovrà provvedere inoltre alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle relative scadenze entro i limiti delle giacenze di cassa.

Dovrà altresì compiere gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti.

Il licenziamento e l'assunzione dei conduttori sono anche compiti demandati all'Amministratore, che dovrà riferirne all'Assemblea.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente e inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare entro 15 giorni l'Assemblea per ratifica. Egli, alla fine di ogni anno, deve rendere conto della gestione all'Assemblea.

Per forniture, anche a carattere ordinario ad eccezione dei consumi, eccedenti L. 1.000.000 (unmilione) l'Amministratore deve sottoporre all'Assemblea di condominio almeno due preventivi, in base ai quali verrà scelta la ditta fornitrice.

Art. 18 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno al 30 giugno. L'Amministratore presenterà il bilancio consuntivo, il piano di ripartizione delle spese sostenute ed il rendiconto dei fondi di riserva di cui al successivo art. 21, otto giorni prima della data di convocazione dell'assemblea ordinaria che deve approvarli, inviandone copia a tutti i condomini unitamente all'avviso di convocazione dell'Assemblea che dovrà avere luogo entro il 31 ottobre di ciascun anno.

Dal piano di ripartizione delle spese sostenute, tenuto conto delle somme versate nel corso dell'esercizio, apparirà l'ammontare del dare e dell'avere di ciascun condomino.

L'approvazione del bilancio consuntivo, del rendiconto di gestione dei fondi di riserva e del piano di ripartizione delle spese, rende obbligatorio per ciascun condomino, anche se dissenziente, il versamento della residua quota a carico entro venti giorni dalla data del timbro postale dell'avviso inviato dall'Amministratore, senza tolleranza. Trascorso tale termine sarà applicata una penale pari all'1% sulla cifra non versata, per ogni giorno intero di ritardo a partire dalla data dell'avviso. Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie di competenza della tabella 1.

L'Amministratore non ha facoltà di concedere riduzioni o abbuoni di detta sanzione e di quelle previste al precedente art. 16.

Art. 19 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore stabilirà, sentita l'Assemblea dei condomini, le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni ove ci fossero. Le norme da lui date nell'ambito dei propri poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per lettera raccomandata, anche a mano, e non telefonicamente o con biglietti generici.

Art. 20 - ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore deve conservare:

- a) il registro dei verbali;
- b) il libro o giornale di cassa di entrate e uscite;
- c) l'elenco dei proprietari con le generalità e l'indicazione dei domicili e della residenza qualora non abbiano la dimora abituale nell'edificio;
- d) gli estremi del titolo di acquisto o di assegnazione per ogni condomino;

- e) un tipo planimetrico degli appartamenti, della rete delle fognature e dei servizi vari;
- f) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art. 21 - FONDO RI RISERVA

Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e ad altre esigenze speciali ed imprevedibili, l'Assemblea, in sede di approvazione del bilancio preventivo, o, in caso di necessità, nel corso di assemblee straordinarie, potrà deliberare il versamento di quote destinate a costituire un fondo di riserva per le spese previste nell'art. 5.

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distintamente.

I prelevamenti dal fondo di riserva saranno fatti dall'Amministratore.

Art. 22 - RAPPRESENTANZA LEGALE DEL CONDOMINIO

L'amministratore ha la delega e la rappresentanza del condominio a norma dell'art. 1131 del C.C.

Art. 23 - ASSEMBLEE

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i quattro mesi dalla chiusura dell'anno finanziario di gestione, ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario, o entro 30 giorni dalla richiesta scritta e motivata di almeno ventuno membri del condominio. Le Assemblee sono convocate a cura dell'Amministratore con lettera raccomandata a tutti i condomini spedita almeno otto giorni prima della data fissata per l'assemblea in prima convocazione. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza in prima ed in seconda convocazione, nonché l'ordine del giorno degli argomenti da sottoporre alle deliberazioni dell'Assemblea.

Art. 24 - FORMALITA' PRELIMINARI IN ASSEMBLEA

I convenuti in Assemblea ordinaria e straordinaria

nomineranno di volta in volta un presidente scegliendolo tra i partecipanti al condominio escluso l'Amministratore. Il presidente nominerà un segretario di Assemblea che potrà anche essere l'Amministratore.

Art. 25 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Hanno diritto di voto in Assemblea tutti i condomini in regola con i versamenti delle quote ordinarie e straordinarie. I condomini eventualmente morosi hanno comunque diritto ad intervenire all'Assemblea, e la loro presenza è valida per stabilirne la validità. Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al condominio ma residente nel fabbricato, escluso l'Amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione. Ogni partecipante all'Assemblea non può disporre di più di una delega.

Qualora una quota del condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, chi riceve materialmente l'avviso di convocazione di Assemblea è tenuto, sotto la sua personale responsabilità, ad informare gli altri. Le persone di cui sopra hanno diritto a partecipare all'Assemblea tutte, ma dovranno designare per la discussione e per il voto un solo rappresentante prima dell'inizio della seduta, in difetto di chè, vi provvederà per sorteggio il presidente. Le deliberazioni adottate sono valide anche nei confronti delle persone della proprietà indivisa che fossero dissenzienti, o non avessero ricevuto notizia dell'Assemblea per negligenza di una di esse.

Art. 26 - VALIDITA' DI COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è regolarmente costituita quando sono presenti tanti condomini che rappresentino almeno i 2/3 dei partecipanti al condominio; ovvero la metà in seconda convocazione.

Sono valide le deliberazioni adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti, purchè questa rappresenti almeno il 25% del valore dell'edificio comune espresso dai millesimi di proprietà generale della tabella 1.

L'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima, ed in ogni caso non oltre 10 giorni dalla medesima.

Le deliberazioni che concernono le norme e la revoca dell'Amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni conferite all'Amministratore, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o le altre riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere prese con la maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà dei partecipanti al condominio. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni devono essere sempre adottate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Eventuali proposte non deliberate per mancato raggiungimento delle maggioranze citate, possono essere deliberate a maggioranza semplice, dopo che siano state messe all'ordine del giorno di almeno tre assemblee. La validità delle costituzioni di Assemblea si accerta sul principio dell'adunanza ed è efficace per la sua durata. Il presidente ha facoltà di verificare in ogni momento il numero dei presenti e di stabilire quindi il numero dei voti necessari per rendere esecutiva una delibera.

La discussione delle materie all'ordine del giorno può essere prorogata al giorno successivo, quando ne siano stati avvertiti i condomini nell'avviso di convocazione; ma, prima di riprendere la discussione, deve essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, giusta le norme sopra indicate.

Il voto di un condomino, presente all'appello dell'inizio di seduta, ed assente al momento della votazione, qualora non si sia proceduto alla verifica dei presenti, è considerato come astensione.

Art. 27 - VERBALE DI ASSEMBLEA

Della deliberazione dell'Assemblea si redige un processo verbale che deve contenere oltre a quanto scritto sull'avviso di convocazione:

- a) l'indicazione dei condomini intervenuti o rappresentati;
- b) la scelta del presidente e del segretario, e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- c) il testo delle proposte messe a votazione e delle deliberazioni prese, con i risultati delle votazioni;

d) il testo delle dichiarazioni di cui si chiede l'inserimento a verbale.

Le deliberazioni valide prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini. Il verbale deve essere trascritto entro 20 giorni nell'apposito registro e firmato dal presidente e dal segretario, e rimane a disposizione per la visione dei condomini, presso l'amministratore.

Art. 28 - ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea ordinaria delibera :

- a) sulla nomina, sulla revoca e sull'eventuale retribuzione dell'Amministratore;
- b) sulle eventuali modifiche al regolamento, osservate le disposizioni dell'art. 1128 C.C.;
- c) sui rendiconti, sui bilanci e sulle ripartizioni di cui agli articoli 16 e 18;
- d) sulla erogazione dei sopravanzi di gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- e) sulle opere di manutenzione straordinaria e sulla costituzione di apposito fondo di riserva per le medesime, oltre ai prelevamenti dal fondo stesso, salvo quanto disposto al 5° comma dell'art. 17.

I libri e i documenti giustificativi del rendiconto annuale della gestione, il bilancio preventivo e consuntivo, devono essere posti a disposizione in visione dei condomini per ogni opportuno controllo, nei 5 giorni precedenti la prima convocazione dell'assemblea ordinaria, presso l'Amministratore.

Art. 29 - OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI D'ASSEMBLEA

Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per i dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione di cui all'art. 1137 C.C.

Art. 30 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' E DI SOCCOMBENZA IN GIUDIZIO

Quando l'Assemblea dei condomini ha deliberato di proporre una lite o di resistere in giudizio, i condomini



dissenzienti, con atti giudiziari notificati all'Amministratore entro 30 giorni dalla data della delibera, possono separare le loro responsabilità in ordine alle conseguenze delle liti per il caso di soccombenza. Dovranno però a titolo di garanzia, ove trattasi di lite promossa contro il condominio, depositare nelle mani dell'Amministratore la quota parte delle somme necessarie per l'adempimento dell'obbligazione oggetto di giudizio. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito di una lite promossa dal condominio è favorevole, il dissenziente è obbligato a concorrere con la quota spettantegli nelle spese della lite non ripetibili all'avversario.

Art. 31 - REGOLAMENTO INTERNO

Per la reciproca tranquillità e per il buon andamento del condominio, si stabilisce quanto segue:

- a) è fatto obbligo a tutti i condomini di destinare gli alloggi e comunque i locali di proprietà, ad uso esclusivo di abitazione civile. E' vietata qualsiasi destinazione che preveda l'afflusso normale ed occasionale di persone estranee;
- b) è vietato occupare i cortili, gli atrii, le scale, i ripiani, gli anditi, ed in genere i locali e gli spazi di proprietà ed uso comune, al di fuori degli spazi espressamente previsti. L'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa quando si debbano eseguire lavori negli appartamenti e nei locali dei singoli condomini per il tempo e nello spazio strettamente necessari e indispensabili e non deve impedire l'uso delle cose stesse da parte dei condomini. L'autorizzazione per queste occupazioni deve essere richiesta per scritto dal condomino interessato all'Amministratore, che fisserà i tempi e i modi dell'occupazione stessa, ed è subordinata al deposito di una somma non inferiore a L. 200.000 nelle mani dell'Amministratore a titolo di cauzione per eventuali ripristini di danni provocati a seguito dei lavori stessi. Tale cauzione non esclude dalla rifusione di eventuali danni o ripristini per importi superiori;
- c) i detentori di cani devono tenerli al guinzaglio

- quando li conducono fuori dall'appartamento nell'interno dell'edificio. Non è consentito tenere animali che arrechino disturbo molesto e continuo;
- d) è assolutamente vietato gettare dalle finestre e dai balconi immondizie, rifiuti, carte, stracci od altri oggetti;
 - e) è vietato stendere biancheria, esporre panni e tappeti od altro alle finestre, sui poggiali lato strada e sulle scale; biancheria e panni dovranno comunque essere stesi entro i limiti delle singole proprietà, vale a dire nella parte interna dei poggiali. Tappeti, coperte e materassi dovranno essere battuti tra le ore 8 e le ore 10 del mattino, con le dovute cautele per le cose sottostanti;
 - f) è vietato fare schiamazzi o rumori molesti nell'ambito del fabbricato; la via d'accesso dai cancelli al porticato devesi ritenere luogo di TRANSITO e non di gioco dei bambini;
 - g) è vietato far suonare con forte volume radio, giradischi, registratori, apparecchi televisivi, pianoforti ed altri strumenti musicali, ad eccezione delle tradizionali festività locali o nazionali;
 - h) è vietato lasciare aperti i cancelli d'entrata e le porte di accesso alle scale; il cancello dell'accesso carraio può essere lasciato aperto a partire dalle ore 6 di ogni mattina fino alle ore 9 e dalle ore 18 alle ore 20 pomeridiane;
 - i) è vietato far uso dell'ascensore per il trasporto di mobilio ed elettrodomestici;
 - l) è vietato depositare immondizie, recipienti od altro sugli spazi della proprietà comune e sui pianerottoli delle scale;
 - m) è vietato l'uso del cortile interno per il parcheggio e la sosta di autoveicoli e motocicli (che viene invece riservato al gioco dei bambini) e di introdurre o lasciare in sosta biciclette o motorini nel sottoportico. L'androne, le rampe di accesso alle autorimesse ed i corridoi di manovra delle macchine devono rimanere liberi da veicoli in sosta;
 - n) i giochi dei ragazzi, che devono avvenire ESCLUSIVAMENTE nel cortile, sono permessi dalle ore 9 del mattino alle ore 12,30 e dalle ore 16,00 all'imbrunire;

- o) è vietato utilizzare l'impianto d'irrigazione del giardino per scopi diversi e di scavalcare la recinzione dello stabile;
- p) in caso di traslochi anche parziali, il condomino interessato è strettamente tenuto a preavvisare l'Amministratore, col quale compirà un sopralluogo prima e dopo il trasloco stesso, per constatare eventuali danni apportati alle parti comuni, che dovranno essere risarciti. In mancanza di tale avviso il condomino sarà tenuto a risarcire tutti i danni che venissero rilevati dopo il trasloco stesso senza possibilità di contestazione;
- q) il presente regolamento interno è valido e operante anche nei confronti degli inquilini.

Art. 32 - SANZIONI

Nei casi di infrazione ai divieti sanciti dal regolamento od alle norme impartite dall'Amministratore per i servizi comuni, questi dovrà invitare per iscritto il condomino responsabile ad osservare ed a far osservare le medesime.

Se entro il termine di 20 gg. l'invito rimarrà senza effetto, l'Amministratore applicherà al medesimo una pena pecuniaria dell'importo di L. 5.000 e successivamente provvederà ad ottenere giudizialmente il rispetto delle norme stesse, a spese del condomino. Trascorsi 60 giorni dalle scadenze dei versamenti richiesti, ai sensi degli art. 16 e 18, l'Amministratore potrà azionare in giudizio i condomini morosi, i quali dovranno rimborsare indistintamente tutte le spese e i danni derivasti dalla loro inadempienza, oltre agli importi dei versamenti e delle penalità per il ritardo.

Art. 33 - RIFERIMENTI

Per quanto non specificato o previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile.

perizia giurata, stabilendo le cause del mancato funzionamento della rete fognaria. Comunica che si prevede entro la fine di marzo 83 una udienza nella quale il Giudice Dott. Semizzi dovrà esprimersi. Dopo ulteriori chiarimenti si viene alla trattazione del 9° punto dell'ordine del giorno e si dà incarico all'amministratore all'unanimità di scrivere raccomandate ai condomini che hanno collocato verande, al fine di evitare future responsabilità del condominio per mancato rispetto di concessioni edilizie per collocazione verande.-

10) Tra le varie ed eventuali prende la parola il Sig. Righi e raccomanda all'amministratore di vigilare sul comportamento dei ragazzi nel cortile del fabbricato.

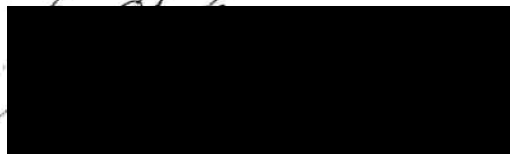
L'amministratore risponde che ogni danno che i ragazzi del condominio dovessero arrecare potrà essere addebitata al genitore, se un condomino, dichiara per iscritto tramite lettera all'amministratore di avere individuato l'esecutore dell'atto dannoso.

Null'altro essendoci da discutere e poichè nessun altro chiede la parola l'Assemblea viene sciolta alle ore 23.30.-

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario

Il Presidente.



Allegato n° 1 al regolamento condominiale del Condominio AURORA
Via Faliero n° 6/8 Verona.-

Sostituzione parte art. 16 art. 18 e art. 32 Reg. Cond.:

Ai morosi, trascorso il quindicesimo giorno dalla richiesta di qualsiasi pagamento, l'Amministratore applicherà oltre la penale di mora del 10% sulla somma non versata, l'interesse conteggiato al tasso ufficiale di sconto maggiorato del 3%. - Dopo 30 gg. potrà convenirli in giudizio con danni e spese. - Per la riscossione dei contributi, in base allo stato di ripartizione approvato dall'Assemblea, l'Amministratore ricorrerà per i morosi, alle vie giudiziarie chiedendo, secondo la legge, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, anche se viserà, opposizione. In caso di mora di pagamento dei contributi, che si sia protratto per un semestre, l'Amministratore potrà sospendere, al condominio moroso, l'utiliz zazione di servizi comuni.-

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

- Condominio AURORA -

Verbale di assemblea

Oggi **23/10/2023** alle ore 17:30, presso SALA PARROCCHIALE VIA PANCALDO 5 (Verona) , si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile AURORA sito in Verona (VR) VIA M. FALIERO, 6/8, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. DISCUSSIONI E DELIBERE IN MERITO AL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE PROMOSSO DA "STRUTTURE ENERGIA" A SEGUITO DEGLI ONERI DI PROGETTAZIONE 110% NON CORRISPOSTI. ALL'INCONTRO SARA' PRESENTE L'AVV.TO DORIGATO
2. NOMINA/REVOCA AMMINISTRATORE ESERCIZIO ORDINARIO 2023/2024
3. APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2022/2023 E RELATIVO RIPARTO
4. APPROVAZIONE BILANCIO PREVENTIVO DI GESTIONE ORDINARIA 2023/2024 E RELATIVO RIPARTO
5. VALUTAZIONE EVENTUALI INTERVENTI DI MANTUENZIONE AL FABBRICATO ED EVENTUALI DELIBERE FUNZIONALI ALL'ESECUZIONE DI TALI OPERE E ALLA PREDISPOSIZIONE DEL RELATIVO FONDO DI ACCANTONAMENTO

L'assemblea elegge a Presidente [REDACTED] che chiama a fungere da segretario [REDACTED].
[REDACTED] 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 17:45, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
[REDACTED]	PRESENTE	17,92
[REDACTED]	PRESENTE	21,32
[REDACTED]	PRESENTE	20,74
[REDACTED]	PRESENTE	11,32
[REDACTED]	PRESENTE	19,18
[REDACTED]	--	12,69
[REDACTED]	--	14,68
[REDACTED]	PRESENTE	18,87
[REDACTED]	PRESENTE	21,89
[REDACTED]	--	20,06
[REDACTED]	--	9,69
[REDACTED]	DELEGA	18,27
[REDACTED]	PRESENTE	18,75
[REDACTED]	PRESENTE	11,29
[REDACTED]	--	11,12
[REDACTED]	PRESENTE	19,34
[REDACTED]	DELEGA	19,68
[REDACTED]	DELEGA	10,68
[REDACTED]	--	21,89
[REDACTED]	--	11,55
[REDACTED]	PREENTE	20,34
[REDACTED]	DELEGA	19,88
[REDACTED]	DELEGA	14,39

DELEGA	19,06
--	15,49
--	10,90
--	21,07
PRESENTE	22,20
PRESENTE	17,92
--	0,00
--	17,56
PRESENTE	18,55
DELEGA	30,04
PRESENTE	19,52
DELEGA	19,93
PRESENTE	18,55
--	14,96
--	11,75
--	14,68
PRESENTE	11,27
PRESENTE	18,16
PRESENTE	21,45
DELEGA	20,99
PRESENTE	23,36
PRESENTE	18,19
DELEGA	29,43
PRESENTE	34,40
--	11,12
PRESENTE	17,18
DELEGA	23,01
PRESENTE	11,11
PRESENTE	18,55
PRESENTE	11,53
--	11,98
PRESENTE	18,55
PRESENTE	30,67
--	11,33

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 39 condòmini su un totale di nr. 57 convocati, per complessivi millesimi 757,48 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° - DISCUSSIONI E DELIBERE IN MERITO AL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE PROMOSSO DA "STRUTTURE ENERGIA" A SEGUITO DEGLI ONERI DI PROGETTAZIONE 110% NON CORRSIPOSTI. ALL'INCONTRO SARA' PRESENTE

Prende parola l'amministratore e delucida tutti i presenti in relazione a quanto anticipato con la convocazione di Assemblea, in relazione al contenzioso con Strutture Energia e al recente incontro presso gli organi di mediazione. In tale circostanza si è dato luogo al confronto fra le parti nel tentativo di poter trovare un accordo in sede stragiudiziale.

Interviene [redacted] quale Legale incaricato a rappresentare il Condominio a tutela dei propri interessi. Le discussioni proseguono con un confronto fra tutti i presenti cercando di capire rischi e vantaggi legati alla possibilità di proseguire con la mediazione o entrare in giudizio.

Dopo le opportune valutazioni e a seguito delle proposte emerse nel confronto l'Assemblea delibera innanzitutto che la proposta di mantenere Strutture Energia quale progettista e proseguire con tutte le attività propedeutiche alla realizzazione della riqualificazione energetica dell'edificio e considerare la caparra già versata quale acconto NON VIENE ACCETTATA da tutti i presenti fatto salvo il solo Sig. [redacted] che ritiene adeguato il lavoro svolto in sede di mediazione e riterrebbe

opportuno accettare la soluzione proposta dalla controparte..

Si informano tutti i presenti che la proposta che Strutture Energia ha formulato in sede di mediazione prevede il pagamento di € 115,00,00 a saldo e stralcio.

L'Avvocato Dorigato precisa che alla controparte è già stata formulata a nome del Condominio la richiesta di restituzione del doppio della caparra versata quale risarcimento dei potenziali danni cagionati in opposizione alle loro iniziali richieste.

Si discute conseguentemente sulla possibilità di formulare un'ulteriore proposta da parte del Condominio che il Sig. [REDACTED] è disposto invece ad accettare purché più simile a quella iniziale.

L'Assemblea in virtù del prossimo incontro in mediazione conferisce a [REDACTED] il potere di ACCETTARE e condurre una controproposta pari ad un importo entro il limite massimo di € 20.000,00 a saldo e stralcio. Viene comunque fornita la possibilità di intraprendere le eventuali negoziazioni fino al limite di € 46.400,00 a saldo e stralcio

Il Sig. [REDACTED] intende esercitare il dissenso alla lite per quanto riguarda la propria unità immobiliare.

Si allega prospetto votazione.

Alle ore 19.15 la Sig. [REDACTED] abbandonano l'incontro e delegano il [REDACTED] per le successive delibere.

Punto 2° - NOMINA/REVOCA AMMINISTRATORE ESERCIZIO ORDINARIO 2023/2024

L'Assemblea è chiamata alla revoca o alla nomina dell'attuale Amministratore per l'esercizio 23/24 secondo le condizioni economiche del preventivo 10/2023, allegato anch'esso con la convocazione di Assemblea.

Consequentemente l'Assemblea NON può riconfermare il [REDACTED] quale Amm.re pro tempore del Condominio Aurora in quanto alla data odierna i favorevoli risultano pari a mill 381,35. Astenuta la Sig. [REDACTED] contrari tutti gli altri.

Il Sig. [REDACTED] imarrà pertanto ad interim fino alla comunicazione di una nuova nomina da parte del Condominio. La remunerazione sarà pertanto proporzionale ai giorni di permanenza fino all'eventuale nuova nomina.

Si allega prospetto delle Votazioni - ALLEGATO A

Il Presidente convoca una nuova Assemblea per la Nomina dell'Amm.re pro tempore del Condominio in data 9 Novembre alle ore 18.30 presso il locale Comune del Condominio Aurora.

Punto 3° - APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2022/2023 E RELATIVO RIPARTO

Prende parola l'Amministratore e delucida tutti i presenti in relazione ai rendiconti di gestione relativi all'esercizio 2022/2023.

Si sottolinea innanzitutto che le contabilizzazioni dei consumi TLR e ACS precedentemente comunicate potranno subire alcune variazioni in quanto in sede di contabilizzazione sono state rilevate alcune anomalie, verosimilmente dettate dalla contabilizzazione errata poter alcune unità immobiliari.

Consequentemente l'eventuale approvazione del bilancio avverrà solo per quota di consumo generale, mentre le individuali verranno confermate solo dopo a seguito dei dovuti controlli già affidati all'attuale manutentore.

Opportune considerazioni vengono fatte tra l'Amministratore e tutti i presenti convenendo di re impostare le fasce orarie di riscaldamento nelle seguenti fasce orarie: 5:30/9:30 - 11.00/15.00 e 17.00/23:00

Preso atto delle voci messe a bilancio l'Assemblea APPROVA il Bilancio consuntivo di gestione pari ad € 142.161,14 ed il relativo riparto.

Punto 4° - APPROVAZIONE BILANCIO PREVENTIVO DI GESTIONE ORDINARIA 2023/2024 E RELATIVO RIPARTO

Sulla base dell'ultimo Consuntivo viene proposto al Condominio un preventivo di gestione per l'esercizio 2023/2024 pari ad € 149.230,00, all'interno del quale sono inserite alcune voci di spesa per interventi manutentivi precedentemente discussi e che eventualmente saranno integrati a

seguito delle discussioni di cui al punto 5.

Dopo le opportune valutazioni l'Assemblea APPROVA il preventivo di gestione 2023/2024 per € 149.230,00 che sarà suddiviso in nr.4 rate di eguale importo con scadenza 15/11/2023-15/12/2023 – 15/02/2024 – 15/03/2024 al netto degli eventuali crediti debiti di gestione

Dal prospetto rate saranno ovviamente dedotte le somme richieste quale anticipo, versate in questi giorni

Punto 5° - VALUTAZIONE EVENTUALI INTERVENTI DI MANTUENZIONE AL FABBRICATO ED EVENTUALI DELIBERE FUNZIONALI ALL'ESECUZIONE DI TALI OPERE E ALLA PREDISPOSIZIONE DEL RELATIVO FONDO DI ACCANTONAMENTO

Non si può dare luogo ad alcuna delibera fatto salvo l'accettazione delle opere di adeguamento del cancello carraio i cui costi sono già stati inseriti nel preventivo di gestione.

Approvati i preventivi di [REDACTED]

Alle ore 20:46 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

Il Segretario

[REDACTED]



Elenco presenti assemblea per anagrafica

ALLEGATO A

Condominio AURORA - C. Fisc. 93057900230
 VIA M. FALIERO, 6/8 - 37138 Verona (VR)

	PRESENZA
	17,92
	21,32
	20,74
	11,32
	19,18
	18,87
	21,89
	18,27
	18,75
	11,29
	19,68
	10,68
	20,34
	19,88
	14,39
	19,06
	22,20
	17,92
	18,55
	30,04
	19,52
	19,93
	18,55
	19,34
	11,27
	18,16
	21,45
	20,99
	23,36
	18,19
	29,43
	34,40
	17,18
	23,01
	11,11
	18,55
	11,53
	18,55
	30,67
Totale (57)	757,48

VOTAZIONE PUNTO 2	
17,92	
	21,32
	20,74
11,32	
19,18	
18,87	
	21,89
18,27	
	18,75
11,29	
19,68	
	10,68
	20,34
	19,88
14,39	
19,06	
	22,20
17,92	
	18,55
	30,04
	19,52
	19,93
18,55	
	19,34
11,27	
	18,16
21,45	
20,99	
23,36	
	18,19
29,43	
	34,40
17,18	
23,01	
11,11	
18,55	
	11,53
18,55	
	30,67
381,35	376,13

FAVOREVOLI AL
RINNOVOCONTRARI AL
RINNOVO