

## VERBALE DEL GIORNO 09.07.2024

In data 09 luglio 2024 alle ore 23.00 si è riunita in prima convocazione, presso l'androne del Condominio in Via Libertà II trav. dx n.37 in Portici l'Assemblea dei condomini del Fabbricato. Essendo presente solo l'amministratore, l'Assemblea non si costituisce per mancanza del numero legale. È verbale.

F.to l'amministratore p.t.

## VERBALE DEL GIORNO 10.07.2024

In data 10 luglio 2024 alle ore 19.30 si è riunita in seconda convocazione, presso "il cortile condominiale locale box" l'Assemblea dei condomini del Fabbricato di Via Poli n.76 - Fabb. A-B - Parco Castaldo in Portici. Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

| CONODMINO                               | DELEGATO                  | MILL. |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------|
| ACANFORA Giustina Angelica              |                           | 11,53 |
| AMMACCAPANE Margherita                  | Delega AIENA Salvatore    | 9,27  |
| AMOROSO Geremia                         |                           | 15,08 |
| ARNONE Giovanni BOX                     |                           | 4,49  |
| BERTINO Claudio                         | Delega IMPROTA Annarita   | 16,38 |
| CHIAIESE Antonio                        | Delega SCOGNAMIGLIO Luigi | 15,51 |
| CILIBERTI Alessandro                    | Delega MANZI Michele      | 18,01 |
| CIOFFI Marialuisa                       | Delega Aw. CIOFFI Antonio | 13    |
| CIOFFI Paolino                          | Delega Aw. CIOFFI Antonio | 12,88 |
| CIOFFI Pasquale                         | Delega Aw. CIOFFI Antonio | 16,34 |
| CIOFFI Pasquale                         | Delega Aw. CIOFFI Antonio | 12,88 |
| CUOLLO Lucia                            | Delega MANZI Michele      | 18,72 |
| CUOLLO LUCIA BOX                        | Delega MANZI Michele      | 4,1   |
| DE BIASE Giuseppina                     |                           | 11,75 |
| DE GAETANO Ciro                         | Delega AMOROSO Geremia    | 10,92 |
| FICO Rosa - FORMICOLA V.                | Delega IMPROTA Rosa       | 15,51 |
| FREZZA Giovanni                         |                           | 15,6  |
| FROEHLICH Renato                        | Delega AMOROSO Geremia    | 11,7  |
| GIANNINI Alessandro                     |                           | 19,67 |
| GIANNINI Alessandro NEG                 |                           | 3,79  |
| GIANNOCCOLI Maria                       | Delega AMOROSO Geremia    | 12,21 |
| GUERRIERO Davide                        | Delega IMPROTA Annarita   | 10,85 |
| IAVARONE ORLANDO Emilia                 | Delega IMPROTA Annarita   | 20,62 |
| IMPROTA Annarita - LICURSI V.           |                           | 14,68 |
| IMPROTA Rosa                            |                           | 15,24 |
| LIUZZI Annamaria                        | Delega IMPROTA Rosa       | 15,08 |
| LORINI Michele                          |                           | 13,26 |
| MADDALUNO Giorgio /VIDILI<br>Giuseppina | Delega SCOGNAMIGLIO Luigi | 14,3  |

|                       |                        |       |
|-----------------------|------------------------|-------|
| MINICHINI Antonio     |                        | 20,62 |
| MISSO Cinzia          | Delega IMPROTA Anarita | 13,02 |
| NOCERINO Filippo      |                        | 10,85 |
| NUNZIATA Giuseppe     |                        | 15,14 |
| PALMA Fabiola         |                        | 11,7  |
| PELUSO Lucia          |                        | 11,75 |
| PELUSO Lucia BOX      |                        | 2,37  |
| RAGONE Enrico         | Delega MANZI Michele   | 19,43 |
| RAGONE Enrico BOX     | Delega MANZI Michele   | 3,15  |
| RAGONE Enrico NEG     | Delega MANZI Michele   | 3,88  |
| RAMAGLIA Luca         |                        | 17,17 |
| RAMAGLIA Luca BOX     |                        | 1,75  |
| SCOGNAMIGLIO Luigi    |                        | 15,86 |
| SUKHANEVYCH Viktoria  |                        | 7,91  |
| TARPATO Christian     |                        | 13,57 |
| TARPATO Christian BOX |                        | 1     |
| TORNATORE Fabio       | Delega AMOROSO Geremia | 15,6  |

Vengono eletti a Presidente il sig. AMOROSO GEREMIA ed a segretario il dott. CUOMO Gaetano. Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. 45 condomini su un totale di 104 per complessivi millesimi; **TAB. A 558,14** dichiara validamente costituita l'Assemblea ed apre la discussione sul seguente ordine del giorno:

1. Manutenzione del fabbricato: 1. a) relazione dell'amm.re sugli Interventi di somma urgenza eseguiti per eliminare la causa delle infiltrazioni; 1. b) ratifica dell'impiego della liquidità di cassa per sostenere i costi degli interventi di cui al punto 1. c), in deroga alla delibera del 22.03.2024; 1. d) discussione; 1. e) deliberazioni conseguenziali;
2. Decisione in merito alla dismissione impianto termico condominiale (l'impianto è in disuso già da tempo) 2. a) Conferma della dismissione; 2. b) deliberazioni conseguenziali;
3. Manutenzione fabbricato. Presentazione di offerte di un tecnico per la stesura del computo metrico estimativo dei lavori da eseguire (atteso che, a seguito di una revisione dettagliata dell'offerta approvata in data 22-03-2024, è emerso un errore significativo nella stima dei costi. Purtroppo, nell'elaborazione dell'offerta, è stato considerato erroneamente un solo edificio anziché due. A causa di questo errore, l'offerta non può essere considerata valida e risulta indispensabile reperire nuove offerte. 3. a) Apertura delle buste; 3. b) scelta del professionista e sua nomina; 3. c) autorizzazione all'amministratore di conferire l'incarico; 3. d) autorizzazione all'amministratore di emettere bollette a copertura della spesa. Discussione e deliberazioni conseguenziali. I CONDOMINI SONO INVITATI A CONTATTARE PROFESSIONISTI DI PROPRIA FIDUCIA E FARSI RILASCIARE, PREVIO SOPRALLUOGO, OFFERTE IN BUSTA CHIUSA. In mancanza di nuovi preventivi si rivaluteranno nuovamente quelli vecchi.
4. Manutenzione fabbricato. Rifacimento finestroni fabbricato. 4. a) Scelta offerta e ditta appaltatrice; 4. b) scelta criteri di ripartizione della spesa; 4. c) autorizzazione all'amministratore di ripartire la spesa. Discussione e deliberazioni conseguenziali. I CONDOMINI SONO INVITATI A CONTATTARE IMPRESE DI PROPRIA FIDUCIA E FARSI RILASCIARE, PREVIO SOPRALLUOGO, OFFERTE IN BUSTA CHIUSA dettagliata contenete il materiale e il tipo di profilo utilizzato.

## 5. Varie ed eventuali.

### **Punto 1° - Manutenzione del fabbricato, relazione amministratore.**

L'amministratore illustra ai presenti gli interventi di somma urgenza eseguiti per l'eliminazione della causa delle infiltrazioni lamentate/riscontrate. Fa presente di aver utilizzato la liquidità presente in cassa per pagare le opere compiute, sebbene in deroga alla precedente delibera del 22-03-2024, e ciò per evitare di richiedere ulteriori pagamenti in mancanza di specifica necessità (il costo degli interventi sarà portato in compensazione tra i condomini pro-quota, proporzionalmente alla spesa e tipologia dei lavori delle singole scale) e si chiede all'amministratore di contattare i proprietari Castaldo per la partecipazione della spesa.

### **Punto 2° - Dismissione impianto termico condominiale.**

Si è discusso sulla conferma della chiusura dell'impianto termico in disuso.

Si delibera di confermare la chiusura dell'impianto termico con votazione favorevole di tutti i presenti e delegati.

Alle ore 19:50 il presidente chiede di anticipare decisioni e deliberazioni del punto 4 dell'ODG e poi riprendere la discussione del punto 3.

### **Punto 4° - Manutenzione del fabbricato, rifacimento finestroni.**

L'assemblea decide di rivalutare anche le offerte presentate in assemblea precedente.

**BUSTA 1. SECRETRO** - Napoli - propone due soluzioni, la prima soluzione: n. 20 finestroni in alluminio a 4 ante indipendenti con apertura a vasistas chiedendo € 16.000 + iva; seconda soluzione n. 20 finestroni a 2 ante apribili centrali sovrapposti su laterali fissi con sopra luce e chiede € 15.000 + iva; non specifica lo smaltimento dei vecchi finestroni;

**BUSTA 2. METAL 2000** - Torre del Greco - propone infissi in alluminio colore grigio MAR45 con due lati inferiore fissi, 1 finestra apribile ad anta centrale e lato superiore con 2 finestre apribili modello vasistas chiedendo € 12.000,00 per 15 e € 3.750,00 per i 5 finestroni della scala D che risultano più stretti. Quindi un totale di € 15.750,00 per i totali 20 finestroni compreso lo smontaggio e lo smaltimento dei vecchi finestroni;

**BUSTA 3. OFFICINE SANNINO di BATILORO Vincenzo** - Ercolano - propone n. 20 finestroni in alluminio a tre ante di cui una a ribalta serie R40 colore RAL da scegliere, con vetri anti-infortunistica 6/7 e chiede € 19.000,00

**BUSTA 4. LA TERMICA INFISSI di Maranelli Giorgio** - Afragola - propone n. 20 finestroni in alluminio a taglio freddo profilo MA45 colore bianco avorio 10\13 con vetro 6/7 pellicolati a norma con sopra luce fisso sopra e a due ante sotto con anta principale ad anta a ribalta L 2350 H. 1800 chiede € 17.000 + € 6.000 per smontaggio, smaltimento e ripristino squarcio con intonaco, escluso di eventuale pitturazione. Totale richiesta è € 23.000.

Dopo un'attenta e approfondita discussione, l'assemblea decide di considerare in gara solo le buste 2 e 3 ossia METAL 2000 e OFFICINE SANNINO. Viene richiesto all'amministratore di contattare le due imprese e chiedere:

1. Il disegno dei finestroni offerti che rispetti le norme di sicurezza;
2. Quali parti murarie sono incluse nell'offerta;
3. Possibilità di avere un'anta apribile solo tramite una chiave sicura;
4. La scelta del colore;
5. La concessione di uno sconto e le modalità di pagamento.

Una volta ottenute queste informazioni, l'amministratore le comunicherà ai condomini tramite avviso in bacheca e si delibererà il da farsi.

### **Punto 3° - Manutenzione del fabbricato, scelta tecnico.**

L'assemblea decide di rivalutare anche le offerte presentate in assemblea precedente.

**BUSTA 1. ARCH. MARCO OTTIERI** - Portici - CHIEDE € 3.500 + iva + cassa

**BUSTA 2. ING. PACINNO GIOVANNI - Ercolano - CHIEDE € 3.000 + iva + cassa**

**BUSTA 3. ING. MAURO ARROTINO - Torre del Greco - CHIEDE € 2.500 + iva + cassa**

**BUSTA 4. ING. RAFFAELE FIORILLO - Portici - CHIEDE € 2.000 + iva + cassa**

**BUSTA 5. ING. CIRO ESPOSITO - San Giorgio a Cremano - CHIEDE € 1.500 + iva + cassa**

L'assemblea dopo un'attenta analisi delle offerte decide di prendere in considerazione come parametro di scelta oltre al prezzo anche la percentuale richiesta dai tecnici per la Direzione Lavori e Coordinatore/Adempimenti per la Sicurezza dei lavori da eseguire. Si specifica quindi che:

- ARCH. MARCO OTTIERI chiede il 5% per D.L. e Sicurezza;
- ING. MAURO ARROTINO chiede l'8% per D.L. e Sicurezza;
- ING. RAFFAELE FIORILLO chiede il 7,5% per D.L. e Sicurezza.

Alle ore 20:48 si perviene alla votazione:

- Presenti n. 45 (presenti e in delega) per 558,14 mil.

L'assemblea, con il voto di 31 presenti e delegati, per complessivi millesimi 354,31 vota l'ARCH. MARCO OTTIERI; con il voto di 10 presenti e delegati, per complessivi millesimi 148,73 vota l'ING. RAFFAELE FIORILLO; con il voto di 4 presenti e delegati, per complessivi millesimi 55,10 vota l'ING. MAURO ARROTINO. L'assemblea nomina quindi come tecnico per la stesura del computo metrico l'ARCH. MARCO OTTIERI e si autorizza l'amministratore a conferirgli l'incarico.

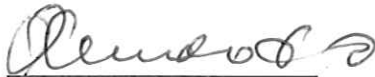
#### **Punto 4° - Varie ed eventuali**

Nient'altro viene sollevato.

Alle ore 21:35 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.  
LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

Il Presidente

AMOROGO GEREMIA



Il Segretario

CUOMO GAETANO

