

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO

Il giorno 08 del mese di NOVEMBRE dell'anno 2025
alle ore 10.00 presso CONV. PARK ULIVI e/o STUDIO CONDOMINIALE
si è riunita in II convocazione l'assemblea ORDINARIA dei Condomini.

Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

	millesimi	millesimi
1		31
2		32
3		33
4		34
5		35
6		36
7		37
8		38
9		39
10		40
11		41
12		42
13		43
14		44
15		45
16		46
17		47
18		48
19		49
20		50
21		51
22		52
23		53
24		54
25		55
26		56
27		57
28		58
29		59
30		60

Vengono eletti: a Presidente il Signor

DR. OUAIANO S.

a Segretario il Signor

GARBULO S.

a Scrutatori i Signori

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n.

condomini su un totale

di n.

, per complessivi millesimi 604,5664

del valore totale,

ai sensi dell'art. 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

I) NOMINA AMMINISTRATORE

L'ASSEMBLEA RISULTA COSTITUITA.

PRENDE LA PAROLA IL CONDOMINO OLIVIERO GIANPAOLO CHE FA PRESENTE ALL'ASSEMBLEA DI AVER RISCOTRATO DELLE ANOMALIE TRA IL VERSATO E IL CONGUAGLIO DA ANNI ~~2018~~ 2019. PERTANTO CHIEDE ALL'AMMINISTRATORE DI VERIFICARE CON LA SOCIETA' DI SOFTWARE LA CORRETTEZZA DEI CALCOLI EFFETTUATI. L'AMMINISTRATORE PRENDE ATTO E COMUNICA ALL'ASSEMBLEA DI AVER GIA' CONTATTATO LA SOCIETA'. IL CONDOMINO CHIEDE ANCHE IL CONGUAGLIO GESTIONE ORDINARIO 2019, 2020 UNITAMENTE AL RIPARTO RENDICONTO GESTIONE ORDINARIA 2019, 2020 E VENGANO ALLEGATI AL PRESENTE VERBALE DA COSTITUIRNE PARTE ALLE INTEGRANTE AFFINCHÉ SIA VERIFICATA LA CORRETTEZZA DEL CALCOLO E DEI RIPARTI DAI QUALI SI EVINCE CHE IL CONDOMINO PER GLI ANNI IN QUESTIONE RISULTA AVERE UN CREDITO E NON UN DEBITO. SI ALLEGANO SUB A-B-C-D I SEGUENTI ALLEGATI SU INDICATI

IL CONDOMINO CHIEDE DI RICEVERE LA DOCUMENTAZIONE PROBATORIA PER GLI ANNI DAL 2021 AL 2024

ALLE ORE 10:55 INTERVENGONO CONDOMINI PER COMPLESSIVI MILLESIMI 42,5069 NELLE PERSONE DI MACERA SOFIA, ZINGONE GRAZIA, CALVANESE MICHELINA, CAPOGROSSI MARIAROSARIA,

IN PROPRIO O PER DELEGA. HA PRESENTI IN
TOTALE 647,0736 MILESIMI

L'ASSEMBLEA UNANIME DECIDE DI FAR
CONVERGERE I VOTI MINORITARI A FAVORE DEL
CANDIDATO MAGGIORITARIO

SU INDICAZIONE DEI CONDOMINI CAPOZZOLI
SALVATORE E DURACCIO FORTUNATO E CORO
DELEGANTI I VOTI ASSEGNATI AL DOTT. DE PAOLA
VENGONO RIASSEGNATI AL DOTT. CUOMO.
POPO TALE DICHIARAZIONE I CONDOMINI
LASCIANO L'ASSEMBLEA ALLE ORE 11:25

A SEGUITO DI TALI DISPOSIZIONI IL DOTT. CUOMO
RISULTA ESSERE STATO NOMINATO QUALE NUOVO
AMMINISTRATORE P.T. DALLA MAGGIORANZA DEI
VOTANTI. L'AMMINISTRATORE USCENTE SI
IMPEGNA A TRASFERIRE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE
CONTABILE E PROBATORIA DI TUTTA LA SUA
GESTIONE ENTRO 30 GIORNI CAUONATIVI
DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE
VERBALE

L'ASSEMBLEA RINGRAZIA L'AMMINISTRATORE
USCENTE E IL PRESIDENTE, VISTO CHE
NON CI SONO ALTRI PUNTI ALL'ORD.
IL PRESIDENTE DICHIARA SCIOLTA L'ASSEMBLEA
ALLE ORE 11:35 AVEVA LETTURA E SOTTOSCRIZIONE
DEL PRESENTE VERBALE

IL PRESIDENTE
Sergio Quicchio

IL SEGRETARIO
[Firma]



Dott. Gaetano Cuomo
Corso Resina (Villa Battista), 326
80056 Ercolano (NA)

C.F. CMUGTN70R16G902J
Cell. 392 0851001

E-mail pec: g.cuomo@pec.it
Web: studio-cuomo.it – info@studio-cuomo.it
N° di iscrizione ANACI N.le 17906

Portici, maggio 2025

*Gentili Condòmini,
del Condominio
PARCHEGGIO DEGLI ULIVI
Viale Ascione, 16
80055 Portici (NA)*

Con la presente mi prego di sottoporre alla Vostra cortese attenzione la mia candidatura quale prossimo amministratore del Vostro Condominio.

Attualmente lo scrivente è amministratore dei seguenti condomini:

- *Via Libertà II trav. dx n. 37, Portici (NA) - da gennaio 2013*
- *Viale D'Amore n. 7, Portici (NA) - da febbraio 2015*
- *Viale D'Amore n. 2, Portici (NA) - da ottobre 2017*
- *Viale D'Amore n.6, Portici (NA) – da ottobre 2020*
- *Rampe San Marcellino, Napoli (NA) – da maggio 2023*
- *Via Poli n.76, Parco Castaldo Fabbr. A-B, Portici (NA) – da Ottobre 2023*
- *Via Zumbini, Traversa Cassano Is. 6F – Portici (NA) – da Aprile 2024*
- *Palazzina Pretoria, Via Afrodite, 11 - Capaccio Paestum (SA) – da settembre 2024*
- *Parco Aurora, Via Pablo Picasso, 3 - San Marcellino (CE) – da novembre 2024*

ed è, pertanto, disponibile ad accettare l'eventuale incarico e chiedere come compenso quello corrisposto all'Amministratore uscente così come ratificato nell'ultimo bilancio.

In detto compenso sono previste:

- *la convocazione e partecipazione ad almeno una assemblea ordinaria annuale;*
- *la convocazione e partecipazione a nessun numero limitato di assemblee straordinarie e senza alcun compenso aggiuntivo;*
- *la redazione di bilanci preventivi e consuntivi e tutto quanto concerne la gestione del condominio (pagamento fatture, rapporti con fornitori, ecc.);*
- *tutti i collegati adempimenti fiscali (pagamenti F24 mensili e certificazioni per lo sgravio fiscale, ad eccezione dell'invio modello 770);*

- la riscossione delle quote condominiali di persona o nelle modalità da concordare;
- la gestione e organizzazione di piccoli lavori ordinari e straordinari con impresa di fiducia (dei condomini o anche propria), per pronto intervento;
- sopralluoghi presso il sito condominiale;
- gestione dei beni e servizi dei condominii parziali e del condominio orizzontale o consortile;

Compenso, pari al 3% dell'importo complessivo di spesa deliberato, per l'attività collegata alla esecuzione di eventuali lavori straordinari di importo superiore a € 10.000,00. Detto compenso è richiesto per: 1) convocazione ed assistenza alle assemblee straordinarie per lo svolgimento della gara d'appalto e per l'approvazione di eventuali varianti in corso d'opera; 2) elaborazione di riparti secondo le tabelle di riferimento; 3) rapporti con ditte e professionisti scelti dal Condominio; 4) pagamento fatture; 5) partecipazione a sopralluoghi con l'appaltatore e il Direttore dei Lavori; 6) espletamento di pratiche per l'accesso alle agevolazioni fiscali e ai contributi pubblici; 7) elaborazione e rilascio di certificazioni ai condomini per le pratiche di sgravio fiscale.

Sono iscritto presso ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) al n° 17906, svolgendo l'attività di formazione periodica (DM 140/2012) in materia di amministrazione condominiale e ciò mi permette di garantirvi un costante aggiornamento su tutte le normative in materia, nonché di avvalermi di professionisti dell'associazione.

Per ciò che attiene le problematiche di tipo Legale collaboro con lo Studio Legale Sorrentino sito in Via Cavalli di Bronzo – San Giorgio a Cremano (NA) che come per gli altri condominii che amministro applicherà un compenso ai minimi tariffari per l'eventuale attività di assistenza legale e processuale, redazione contratti e scritture transattive; disponibilità, dunque, alla eventuale assistenza legale in contratti e scritture con terzi o con condomini, nonché per l'assistenza e il patrocinio in giudizi in cui è coinvolto il condominio.

Per quanto concerne l'invio del mod. 770, l'eventuale posizione retributiva e contributiva del portiere (se presente) e/o di altro dipendente, nonché l'elaborazione de modello CU (certificazione unica), qualora il condominio non abbia già un consulente, precisa di avvalersi della collaborazione dello Studio Professionale del Dott. Sandro Cuomo, commercialista sito in Via Casaconte, 20 - Portici.

Ci tengo infine a sottolineare che mi occupo personalmente degli stabili da me amministrati e che intrattengo direttamente i rapporti con tutti i Sigg. Condòmini; sono convinto, infatti, che essi debbano poter interloquire con l'amministratore e non, come spesso accade, con collaboratori e/o segretarie.

Garantisco personalmente che l'amministrazione del Vostro stabile sarà operata nel Vostro esclusivo interesse, con impegno, senso di responsabilità e la diligenza del "buon padre di famiglia" prevista dal Codice civile.

Per garantire la massima trasparenza nella contabilità condominiale e un'alta professionalità, offro gratuitamente un servizio unico, cioè la possibilità di accedere tramite Internet ad un archivio online condominiale, dove poter visualizzare e scaricare copie delle fatture pagate,

egolamenti e delibere assembleari, estratti conto, registro di contabilità e altri documenti riguardanti il condominio.

Resto a vs. completa disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario, rinnovo la mia disponibilità ad assumere l'incarico di amministratore del Vostro condominio e fiducioso di riscontrare la Vostra preferenza porgo distinti saluti.

Autorizzo il trattamento dei miei dati personali contenuti in questa proposta di candidatura in base all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 ai soli fini necessari allo scopo.

Cordiali Saluti
L'Amministratore
(Dott. Gaetano Cuomo)

