

**Verbale assemblea del Supercondominio Village du Soleil del giorno
23/11/2022**

Il giorno 23/11/2022 alle ore 15,00, presso l'Oratorio Don Bosco in Giardini Naxos, C.da Calcarone, Via Don Bosco si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, l'assemblea straordinaria del Supercondominio Village du Soleil, corrente in Giardini-Naxos, Via Porticato, 2.

Sono presenti i seguenti condomini, come da elenco riportato nell'allegato A, per un totale complessivo di 351,0470 millesimi e di n. 167 condomini su un totale di 530.

All'unanimità dei presenti viene nominato Presidente il Sig. Agosta Orazio, ed a Segretario il Dr. Concetto Ramasco. Il Presidente, verificata la regolarità della convocazione e che sono intervenuti o rappresentati per delega n. 167 condomini su un totale di n. 530 per complessivi 351,0470 millesimi del valore totale, dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

- 1) Presa d'atto dell'analisi espletata a seguito di conferimento incarico a staff di tecnici, per studio di fattibilità per i lavori di contenimento energetico e/o di riqualificazione energetica e/o miglioramento statico antisismico, ai sensi della legge 77/20 e successive modifiche ed integrazioni; con utilizzo delle agevolazioni di legge ecobonus e/o sismabonus; presa d'atto dell'analisi preliminare degli interventi effettuabili, e di stima dei lavori eventualmente necessari, con a) relazione descrittiva della struttura dell'edificio, b) relazione catastale, c) relazione energetica preliminare riferita all'edificio, comprendente le singole unità immobiliari su cui si interviene, ; d) relazione sismica preliminare in caso di previsione di intervento di adeguamento sismico, e) redazione del computo metrico in dettaglio, riferito all'edificio, comprendente le singole unità immobiliare su cui si interviene per individuare/descrivere i lavori e le forniture da eseguirsi per consentire il raggiungimento degli obiettivi prefissati; f) redazione del piano di articolazione delle spese ;
- 2) Scelta della società e autorizzazione alla sottoscrizione del contratto di appalto, relativo agli interventi aventi ad oggetto lavori di straordinaria manutenzione su parti comuni del Supercondominio e su singole unità abitative, consistenti in interventi che rientrano nell'ambito del regime fiscale di cui agli articoli 119 e 121 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) aggiornati alle ultime modifiche apportate dal Decreto Legge n. 77/2021 (Decreto

Semplificazioni-bis) con previsione delle opere a favore dei singoli condomini interessati, per le misure trainate personali, nonché il compimento da parte dell'amministratore di ogni ulteriore attività, ivi inclusa la sottoscrizione di atti necessari e strumentali, e/o connessi al perfezionamento e all'esecuzione di tale atto. Affidamento incarico professionale per la progettazione e direzione lavori delle opere, nonché sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, secondo le tariffe professionali.

- 3) autorizzazione al pagamento all'impresa scelta attraverso la cessione del credito d'imposta dei soggetti beneficiari, o mediante il riconoscimento da parte delle imprese di un contributo sotto forma di sconto in fattura e conferimento all'amministratore dei poteri per espletare le pratiche necessarie
- 4) Autorizzazione a prendere in locazione appartamento all'interno del condominio da destinare ad ufficio e base logistica per l'espletamento delle pratiche inerenti i lavori da espletare.
- 5) Autorizzazione all'Amministratore a stipulare con la Società Residence il Pino srl contratto di comodato d'uso gratuito della durata di anni 100 o altra simile tipologia negoziale per l'acquisizione del diritto di utilizzare mq. 1.463,50, di superficie relativa a terrazze scoperte, e 400 mq. di terreno corrispondenti al suolo ove viene ospitata l'attuale Isola Ecologica e la fascia di terreno ove si realizza l'uscita pedonale frontistante "i Gabbiani" con un rimborso spese forfettario annuale di €. 1.500,00 a compensazione dei debiti del Residence il Pino srl o della Sig.ra Vinciguerra Santina, ed il pagamento di una somma di €. 15.000 forfettaria a titolo di rimborso per le pratiche che la Residence il Pino srl ha dovuto sostenere per frazionamenti, catastazioni, ed altre spese a favore della controparte utili a rendere possibile l'operazione; il Supercondominio destinerà detti immobili agli usi che risulteranno utili, nonché alla installazione di pannelli fotovoltaici e similari, nell'ambito del programmazione di utilizzo delle agevolazioni di legge ecobonus oggi deliberate;
- 6) varie ed eventuali

Il Presidente introduce il primo punto all'ordine del giorno, dandone lettura.

Il Presidente invita l'Ing. Francesco Crinò ad esporre gli aspetti tecnici della problematica. Il progetto che si sta realizzando si è dovuto definire e completare con rapidità, avendo il Governo previsto un termine perentorio al 25 novembre 2022. Il condomino Finocchio chiede cosa succederà in caso di controlli da parte degli enti preposti ai controlli urbanistici. Il tecnico risponde che per gli abusi eventuali, che fossero stati sanati, il problema è risolto. Per abusi non sanati

possono essere superati soltanto ove il condominio si impegna a provvedere con immediatezza ai necessari adempimenti, e che sussistano le condizioni appunto per le sanatorie. L'Ing. Crinò fornisce ai condomini tutte le risposte ai quesiti che gli vengono proposti.

Illustra i contenuti ed i risultati del lavoro espletato ed i possibili interventi di efficienza energetica, riportati nella relazione, redatta in conformità alle norme tecniche attualmente in vigore, ed il relativo computo metrico estimativo. Il tecnico espone che per le parti non riscaldate c.d. zone fredde, ad es. le pareti esterne del corpo scala, è previsto un costo del 40 % di quella porzione di intervento che dovrà essere ripartito tra i condomini. Se una porzione di corridoio, come la parte finale dello stesso, è stata chiusa, quella parte diventa zona riscaldata e ricade nel progetto, ed i condomini non dovranno sostenere i costi corrispondenti. Il Condomino Vitale chiede se la porzione di facciata corrispondente ai box è compresa nel progetto e viene risposto di no; per i garages non è possibile prede interventi.

L'assemblea prende atto della opportunità di eseguire gli interventi indicati nella relazione energetica, della stima dei costi, e dei possibili risparmi energetici ed economici conseguibili. Si procederà ad insediare un ufficio per il Superbonus ed i condomini potranno accedere per le problematiche da chiarire con i tecnici. Condomini chiedono se i frontalini rientrano nel bonus - e si pone il rischio che qualche palazzina possa restare esclusa dai lavori, per il poco tempo a disposizione. Si cercherà di evitarlo.

Dopo ampio dibattito il presidente chiede all'Assemblea di votare sul primo punto all'ordine del giorno.

L'Assemblea all'unanimità con 351,0470 millesimi, voti favorevoli, 0 (zero) voti contrari, 0 (zero) astenuti,

DELIBERA

di approvare gli elaborati tecnici e il relativo computo metrico estimativo, che vengono allegati al presente verbale.

Il Presidente introduce il secondo punto all'ordine del giorno.

Il Presidente chiede l'intervento dell'Amministratore che rappresenta che abbiamo perso molto tempo nei lavori di accertamento dello stato dei luoghi, la Renco che a suo tempo aveva avuto priorità tra le ditte che si erano proposte, non ha confermato la propria disponibilità dopo il lungo tempo trascorso. Allo stato abbiamo un contatto con una cooperativa che ricorrerà soprattutto a fondi d'investimento stranieri, e sostiene di poter andare avanti. Questa ditta ci ha

messo a disposizione un proprio tecnico per collaborare con i nostri tecnici, La ditta si chiama COS.M.I. - COSTRUZIONI E MONTAGGI INDUSTRIALI - SUD SOCIETA' COOPERATIVA - con sede a Gela. Altra società che aveva dimostrato disponibilità alla fine non ha consentito di collaborare per predisporre gli atti, e ciò avrebbe impedito di raggiungere l'obiettivo progettuale.

Abbiamo analizzato il bilancio della Soc. Coop. Cos.m.i. e appare che sia affidabile. Qualche condomino espone la questione della difficoltà delle banche a erogare le anticipazioni. In ordine ai subappalti, l'Amministratore fa presente che non è possibile impedirli, perché si tratta di un lavoro di grandi dimensioni. Il condomino Finocchio espone rischi a cui vanno incontro i condomini nel caso in cui il subappaltatore non venga pagato. Il presidente ricorda comunque che il nostro riferimento è la ditta principale incaricata. Un condomino chiede ragguagli in ordine alla notizia appresa che il bonus potrebbe ridursi al 90%. L'Amministratore risponde che noi stiamo lavorando esclusivamente per il 110%. In ordine alle ditte concorrenti, alla fine solo la Cosm.i., ha messo a disposizione un propri tecnici, per sostenere il lavoro nella fase finale e consentire di addivenire a predisporre la documentazione necessaria a completare la progettazione. Cosa che le altre ditte non hanno fatto, dimostrando di non credere nell'iniziativa. Sapienza pone la questione dei condomini che stanno al piano terra per i ponteggi che verranno installati nei loro terrazzini. L'Amministratore risponde che in caso di danno sarà la ditta appaltatrice a dover riparare il danno.

Il Presidente riassumendo esorta l'Amministratore e l'Ingegnere Crinò a salvaguardare l'interesse dei condomini. Invita l'assemblea a votare sul secondo punto. L'assemblea

DELIBERA

all'unanimità con 351,0470 millesimi, nessun voto contrario e nessun astenuto, di affidare i lavori alla "COS.M.I. - COSTRUZIONI E MONTAGGI INDUSTRIALI - SUD SOCIETA' COOPERATIVA" - con sede a Gela (CL) ZONA INDUSTRIALE INDUSTRIALE III Strada CAP 93012, Partita IVA 01480280856, conferendo mandato all'Amministratore a contrarre, approvando integralmente il secondo punto all'o.d.g. , anche affidando gli incarichi professionali per le varie fasi dei lavori (progettazione, direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e quanto necessario).

Il Presidente introduce il terzo punto all'ordine del giorno. Dopo ampio dibattito, il Presidente invita l'assemblea a votare.

L'assemblea all'unanimità CON 351,0470 millesimi, nessun voto contrario, nessun astenuto,

DELIBERA

di autorizzare l'Amministratore a pagare l'impresa attraverso la cessione del credito d'imposta dei soggetti beneficiari, o mediante il riconoscimento da parte delle imprese di un contributo sotto forma di sconto in fattura, conferendo all'amministratore il potere di espletare le pratiche.

Il Presidente introduce il quarto punto all'odg che riguarda la locazione di un appartamento dentro il Supercondominio da destinare a sede di lavoro per il superbonus.

L'assemblea

DELIBERA

all'unanimità con 351,0470 millesimi, nessun voto contrario e nessun astenuto, autorizzando l'Amministratore a prendere in locazione un appartamento dentro il Condominio da utilizzare ad ufficio per il Superbonus.

Il Presidente introduce il quinto punto all'od.g. che ha per oggetto l'acquisizione e l'utilizzo delle aree appartenenti alla società Residence il Pino per l'installazione di pannelli fotovoltaici. L'Ing Crinò spiega che tale iniziativa è necessaria per aumentare la classe energetica del Supercondominio, attraverso la produzione di energia da fonti rinnovabili. L'Arch. Frudà allo stato ha 1500 metri quadrati di coperture degli edifici (terrazze), lo spazio dove è stata realizzata l'isola ecologica e il corridoio che porta all'esterno accanto all'Isola ecologia. In sintesi l'Arch. Frudà considera il valore dei detti beni in € 52,00 euro al metro quadrato. La soluzione che sembra più plausibile è quella di stipulare un contratto di comodato di lungo termine (100 anni) prevedendo un rimborso spese all'Arch Frudà entro il limite della compensazione del suo debito nei confronti del condominio. Qualcuno propone invece di acquisire in maniera definitiva tali beni. L'amministratore espone però che l'acquisto deve essere fatto con delibera all'unanimità di tutti i condomini, circostanza che per le dimensioni del Condominio non pare percorribile. La Signora Scardaci non è favorevole all'installazione di pannelli fotovoltaici ed a riconoscere alcunchè alla ditta Residence Il Pino. Il Presidente risponde che l'istallazione dei pannelli, comporta un risparmio per il Condominio. Il Condomino Giovanni Vitale esprime l'idea che possano essere utilizzate tutte le aree del Condominio per installare pannelli fotovoltaici. Potrebbe essere utilizzato anche il tetto della Pal. C e delle c.d. palazzina "botteghe".

L'Assemblea

DELIBERA

di autorizzare l'Amministratore all'acquisizione dalla Soc. Residence il Pino delle terrazze , dell'area destinata ad isola ecologica ed il corridoio adiacente l'isola stessa con qualsiasi forma contrattuale idonea che consenta l'acquisizione dell'uso delle dette aree (donazione, comodato, etc.)- senza esborso di danaro, nei limiti della compensazione del debito della Residence il Pino srl e della di lei moglie Vinciguerra Santina, maturato al 2022, nonché utilizzare per l'installazione di pannelli tutte le altre possibili aree condominiali, quale tetto Pal C, o tetto della palazzina Botteghe,

L'assemblea approva con mill 349, 899 ; Vota contrario Rosario Sapienza mill 1,1480, che ritiene la donazione al condominio delle dette aree unica soluzione da praticare. Nessun astenuto.

Alle ore 18,15 nessuno avendo più preso la parola, ed esauriti i punti all'o.d.g. , il Presidente dichiara chiusa l'assemblea.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

Luca Sapienza

Rosario Sapienza