

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA
DEL 16 marzo 2023
CONDOMINIO "Polo Culturale Calenzano "**

I condomini dello stabile di Piazza del Sapere/Via del Lago/Via Pertini/Via della Conoscenza; premesso che l'assemblea in prima convocazione prevista per il giorno 15/03/2023 alle ore 09:00 presso il First Hotel in Via Dino Ciolli n. 5 a Calenzano è andata deserta, si sono nuovamente riuniti, nella stessa Sede, in seconda convocazione oggi 16/03/2023 alle ore 18:00, eleggono:

- La Sig.ra [redacted] in qualità di Presidente,
- Il Sig. [redacted] in qualità di Segretario.

Verificata la regolare convocazione di tutti i condomini, risultano:

- presenti e rappresentati per delega n° 20 condomini proprietari per un totale di 480,57 millesimi; come da elenco presenze che si allega al presente verbale (all. 1).

Si discute pertanto in merito ai seguenti punti, come da convocazione di assemblea:

- 1) Rendiconto Consuntivo 2022 - Discussione e delibera;
- 2) Preventivo 2023 - Discussione e delibera;
- 3) Richiesta [redacted] di modificare protezione in ferro della finestra esterna -Discussione e delibera
- 4) Varie ed eventuali.

PUNTO 1)

L'Amministratore illustra ai condomini le varie voci di spesa riportate nel rendiconto Consuntivo 2022 per un importo totale pagato di € 425.074,75.

Si apre una discussione in cui vengono illustrate e spiegate, sulla base delle richieste dei condomini, alcune delle voci di spesa.

I condomini fanno notare che c'è un errore nella tabella di calcolo dei consumi di acqua, nella fattispecie nelle unità garage di [redacted] e di [redacted]

Dopo ampia discussione si propone di approvare il Rendiconto Consuntivo 2022 presentato.

I condomini presenti approvano ad unanimità, conferendo mandato all'Amministratore per calcolare i reali consumi di [redacted] ed effettuare le necessarie compensazioni nell'esercizio 2023.

PUNTO 2)

L'Amministratore illustra ai condomini le voci di spesa preventivate per l'esercizio 2023 per un importo complessivo di € 458.440,00 (preventivo che si allega al presente verbale all. 2).

Si apre ampia discussione in cui vengono discusse e chiarite molte delle voci di spesa addebitate.

Dopo varie precisazioni e spiegazioni richieste dai condomini sulle singole voci di spesa, si mette a votazione l'approvazione del Bilancio Preventivo 2023.

I condomini presenti approvano ad unanimità.

PUNTO 3)

L'Amministratore informa i condomini che la [redacted] ha richiesto di modificare la protezione in ferro esterna agli accessi ai propri locali, non essendo ai lati abbastanza protettivi per la lontananza dell'ultimo profilo alla parete, aggiungendo ai lati delle protezioni un ulteriore profilo, per lato, delle stesse dimensioni e colore di quelli attuali.

Si apre ampia discussione sull'argomento.

Dopo ampia discussione si propone di approvare la richiesta.

I condomini presenti approvano ad unanimità.

PUNTO 4)

L'Amministratore informa i condomini che nei confronti della condomina [redacted], non avendo mai versato niente nelle casse condominiali dalla data del suo ingresso e non avendo mai risposto né a tentativi

di contatto telefonici ed alle raccomandate di sollecito inviate, è stato promosso Decreto Ingiuntivo ad oggi provvisoriamente esecutivo. Al 31-12-2022, come da Rendiconto Consuntivo approvato al precedente punto 1 ha un debito nei confronti del Condominio pari ad € 4.398,00.

Per quanto, l'Amministratore informa i condomini che sarà costretto, qualora entro il 30 giugno 2023 la non avesse provveduto a saldare il debito residuo, dovrà procedere al recupero del credito con le modalità di legge.

I condomini, dopo ampia discussione, a unanimità dei presenti, approvano le azioni indicate dall'Amministratore.

I condomini fanno presente che gli avventor fanno chiasso e schiamazzi fino a tarda notte, il locale stesso fa suonare musica ad alto volume.

Si chiede quindi all'Amministratore di prendere contatto con il gestore per chiedergli di porre maggiore attenzione alla propria clientela.

Messo a votazione, i condomini approvano ad unanimità.

inoltre si impegna, a propria cura, a richiedere parere ad un legale di propria fiducia per capire le possibilità di intervento in merito del Condominio.

Tutti i condomini si impegnano inoltre a comunicare tempestivamente per mail all'Amministratore quando si verificano tali eventi.

Non ci sono altri argomenti di discussione.

Esauriti gli argomenti all'ordine del giorno, letto ed approvato il presente verbale, l'assemblea viene sciolta alle ore 20,00.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

Condominio " Polo Culturale Calenzano " - elenco presenze assemblea del 16/03/2023

Allegato a Verbale Assemblea

n°	CONDOMINI	TOTALE	PRESENTI	DELEGATI	ASSENTI	NOMINATIVO DELEGATO
1		mill. 4,715		4,715		
2		mill. 11,093			11,093	
3		mill. 173,227			173,227	
4		mill. 7,918			7,918	
5		mill. 4,461			4,461	
6		mill. 11,038		11,038		
7		mill. 7,485			7,485	
8		mill. 4,759			4,759	
9		mill. 11,076	11,076			
10		mill. 8,796		8,796		
11		mill. 7,483	7,483			
12		mill. 8,411			8,411	
13		mill. 7,813			7,813	
14		mill. 7,481			7,481	
15		mill. 7,456			7,456	
16		mill. 306,905		306,905		
17		mill. 9,385			9,385	
18		mill. 12,963		12,963		
19		mill. 7,817			7,817	
20		mill. 9,567		9,567		
21		mill. 9,030	9,030			
22		mill. 4,761			4,761	
23		mill. 8,425		8,425		
24		mill. 8,924			8,924	
25		mill. 7,688			7,688	
26		mill. 7,934			7,934	
27		mill. 18,556			18,556	
28		mill. 9,282	9,282			
29		mill. 0,351			0,351	
30		mill. 7,510			7,510	
31		mill. 9,037	9,037			
32		mill. 12,285			12,285	
33		mill. 12,328		12,328		
34		mill. 7,957	7,957			
35		mill. 11,516			11,516	
36		mill. 12,144			12,144	
37		mill. 20,755			20,755	
38		mill. 7,678			7,678	
39		mill. 8,040			8,040	
40		mill. 9,267			9,267	
41		mill. 9,538			9,538	
42		mill. 9,011			9,011	
43		mill. 12,295	12,295			
44		mill. 10,627			10,627	
45		mill. 7,780		7,780		
46		mill. 9,911	9,911			
47		mill. 23,535			23,535	
48		mill. 4,518			4,518	
49		mill. 8,917			8,917	
50		mill. 11,015			11,015	
51		mill. 7,817			7,817	
52		mill. 7,955	7,955			
53		mill. 9,487		9,487		
54		mill. 7,653			7,653	
55		mill. 12,594			12,594	
56		mill. 11,991			11,991	
57		mill. 4,539	4,539			
58		mill. 7,500			7,500	
		mill. 1.000,000	88,565	392,004	519,431	

Condomini presenti	n°	10	mill.	88,57
Condomini deleganti	n°	10	mill.	392,00
Condomini presenti totali	n°	20	mill.	480,57
Condomini assenti	n°	38	mill.	519,43
Condomini totali	n°	58	mill.	1.000,00

BILANCIO PREVENTIVO - C1 " Polo Culturale Calenzano "	2023
---	------

1 - Generale Condominio

9 - Noleggio x sala ass. condominiale	€	200,00	
18 - Postali e valori bollati	€	100,00	
75 - Costi ripart. consumi	€	350,00	
120 - P.Cult - Mod 770 e quadro AC	€	305,00	
121 - P.Cult - Spese bancarie	€	600,00	
122 - P.Cult - Assicurazione fabbricato	€	10.100,00	
123 - P.Cult - Cert. Unica-Ag. Entrate	€	235,00	
124 - P.Cult - Redazione ed invio F 24	€	305,00	
125 - P.Cult - Bollo trim. su c/c bancari	€	250,00	
126 - P.Cult. - Gestione fatturazione elettronica	€	250,00	
1000 - Manut. ordinarie varie	€	2.000,00	
1014 - Manut. Resedi giardini e verde	€	4.000,00	
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	3.000,00	
1044 - Consumo energia elettrica	€	15.000,00	
1069 - Pulizie parti condominiali	€	2.400,00	
TOTALE 1 - Generale Condominio			€ 39.395,00

2 - Generale edificio "A"

1 - Compenso Amministratore	€	2.060,00	
11 - Cancelleria-telefoniche-copie	€	200,00	
71 - Costi ripart. acqua potabile	€	70,00	
72 - Costi ripart. ACS	€	70,00	
75 - Costi ripartizioni consumi	€	70,00	
1000 - Manut. ordinarie varie	€	1.000,00	
1015 - Spurghi e vuotature pozzi neri	€	1.700,00	
1038 - Verifica annuale linee vita	€	350,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	1.000,00	
TOTALE 2 - Generale edificio "A"			€ 6.520,00

3 - Scala Edificio "A"

1000 - Manut. ordinarie varie	€	500,00	
1010 - Manut. ascens./SIM	€	1.100,00	
1018 - Verifica biennale ascensore	€	-	
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	500,00	
1044 - Consumo energia elettrica	€	2.100,00	
1060 - Pulizia scale	€	1.690,00	
TOTALE 3 - Scala Edificio "A"			€ 6.190,00

4 - Garages Edificio "A"

1000 - Manut. ordinarie varie	€	500,00	
1001 - Manut. estintori e porte REI	€	100,00	
1061 - Pulizia garages	€	550,00	
TOTALE 4 - Garages Edificio "A"			€ 1.150,00

2/e

5 - Generale Edificio "B"

1 - Compenso Amministratore	€	2.060,00	
11 - Cancelleria-telefoniche-copie	€	200,00	
71 - Costi ripart. acqua potabile	€	70,00	
72 - Costi ripart. ACS	€	70,00	
75 - Costi ripartizioni consumi	€	70,00	
1000 - Manut. ordinarie varie	€	1.000,00	
1015 - Spurghi e vuotature pozzi neri	€	1.700,00	
1038 - Verifica annuale linee vita	€	350,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	1.000,00	
TOTALE 5 - Generale Edificio "B"			€ 6.520,00

6 - Scala Edificio "B"

1000 - Manut. ordinarie varie	€	500,00	
1010 - Manut. ascens./SIM	€	1.100,00	
1018 - Verifica biennale ascensore	€	-	
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	500,00	
1044 - Consumo energia elettrica	€	3.000,00	
1060 - Pulizia scale	€	1.690,00	
TOTALE 6 - Scala Edificio "B"			€ 7.090,00

7 - Garages Edificio "B"

1000 - Manut. ordinarie varie	€	500,00	
1001 - Manut. estintori e porte REI	€	200,00	
1061 - Pulizia garages	€	400,00	
TOTALE 7 - Garages Edificio "B"			€ 1.100,00

8 - Generale Edificio "C"

1 - Compenso Amministratore	€	2.060,00	
11 - Cancelleria-telefoniche-copie	€	200,00	
71 - Costi ripart. acqua potabile	€	70,00	
72 - Costi ripart. ACS	€	70,00	
75 - Costi ripartizione consumi	€	70,00	
1000 - Manut. ordinarie varie	€	1.000,00	
1015 - Spurghi e vuotature pozzi neri	€	1.700,00	
1038 - Verifica annuale linee vita	€	350,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	1.000,00	
TOTALE 8 - Generale Edificio "C"			€ 6.520,00

9 - Scala Edificio "C"

1000 - Manut. ordinarie varie	€	500,00	
1010 - Manut. ascens./SIM	€	1.300,00	
1018 - Verifica biennale ascensore	€	-	
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	500,00	
1044 - Consumo energia elettrica	€	1.100,00	
1060 - Pulizia scale	€	1.690,00	
TOTALE 9 - Scala Edificio "C"			€ 5.390,00

10 - Garages edificio "C"

1000 - Manut. ordinarie varie	€	500,00	
1001 - Manut. estintori e porte REI	€	200,00	
1061 - Pulizia garages	€	400,00	
TOTALE 10 - Garages edificio "C"		€	1.100,00

11 - Generale Edificio "D"

11 - Cancelleria-telefoniche-copie	€	210,00	
71 - Costi ripart. acqua potabile	€	70,00	
72 - Costi ripart. ACS	€	70,00	
75 - Costi ripartizione consumi	€	70,00	
1015 - Spurghi e vuotature pozzi neri	€	1.700,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	2.000,00	
1253 - Manutenzioni ordinarie varie Blocco "D"	€	1.000,00	
1254 - Compenso Amministratore-Blocco "D"	€	2.180,00	
1256 - Verifica annuale linee vita-Blocco "D"	€	350,00	
TOTALE 11 - Generale Edificio "D"		€	7.650,00

12 - Scala Edificio "D" civ. 34

1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	500,00	
1060 - Pulizia scale	€	650,00	
1250 - Manut. ascens./SIM-Blocco "D"	€	1.300,00	
1251 - Consumo energia elettrica-Ascensore Blocco "D"	€	1.600,00	
1252 - Verifica biennale ascensore Blocco "D"	€	-	
1253 - Manutenzioni ordinarie varie Blocco "D"	€	500,00	
TOTALE 12 - Scala Edificio "D" civ. 34		€	4.850,00

13 - Scala Edificio "D" civ. 40

1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	500,00	
1060 - Pulizia scale	€	650,00	
1250 - Manut. ascens./SIM-Blocco "D"	€	1.300,00	
1251 - Consumo energia elettrica-Ascensore Blocco "D"	€	1.400,00	
1252 - Verifica biennale ascensore Blocco "D"	€	-	
1253 - Manutenzioni ordinarie varie Blocco "D"	€	500,00	
TOTALE 13 - Scala Edificio "D" civ. 40		€	4.650,00

14 - Scala Edificio "D" civ. 46

1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00	
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	500,00	
1060 - Pulizia scale	€	680,00	
1250 - Manut. ascens./SIM-Blocco "D"	€	1.300,00	
1251 - Consumo energia elettrica-Ascensore Blocco "D"	€	1.600,00	
1252 - Verifica biennale ascensore Blocco "D"	€	-	
1253 - Manutenzioni ordinarie varie Blocco "D"	€	500,00	
TOTALE 14 - Scala Edificio "D" civ. 46		€	4.880,00

BILANCIO PREVENTIVO - C1 " Polo Culturale Calenzano "	2023
---	------

15 - Garages Edificio "D"

1001 - Manut. estintori e porte REI	€	195,00
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	500,00
1061 - Pulizia garages	€	600,00
1253 - Manutenzioni ordinarie varie Blocco "D"	€	500,00
TOTALE 15 - Garages Edificio "D"		€ 1.795,00

16 - Edificio "E"-(Studentato+Commerciale)

1 - Compenso Amministratore	€	2.450,00
11 - Cancelleria-telefoniche-copie	€	240,00
71 - Costi ripart. acqua potabile	€	70,00
72 - Costi ripart. ACS	€	70,00
75 - Costi ripartizioni consumi	€	70,00
1000 - Manut. ordinarie varie	€	1.000,00
1014 - Manut. resedi giardini e verde	€	1.500,00
1015 - Spurghi e vuotature pozzi neri	€	2.500,00
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	1.000,00
1044 - Consumo energia elettrica	€	3.500,00
TOTALE 16 - Edificio "E"-(Studentato+Commerciale)		€ 12.700,00

17 - Edificio "F"-(Biblioteca)

1 - Compenso Amministratore	€	2.060,00
11 - Cancelleria-telefoniche-copie	€	150,00
71 - Costi ripart. acqua potabile	€	70,00
72 - Costi ripart. ACS	€	70,00
75 - Costi ripartizioni consumi	€	70,00
1000 - Manut. ordinarie varie	€	2.000,00
1014 - Manut. Resedi giardini e verde	€	5.500,00
1015 - Spurghi e vuotature pozzi neri	€	2.900,00
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	5.000,00
1044 - Consumo energia elettrica	€	6.000,00
1066 - Pulizie piazze e rampe	€	1.300,00
TOTALE 17 - Edificio "F"-(Biblioteca)		€ 25.420,00

18 - Resede lato Via Puccini

1000 - Manut. ordinarie varie	€	1.000,00
1013 - Manut. sbarre passo carrabile	€	400,00
1014 - Manut. Resedi giardini e verde	€	1.400,00
1016 - Tassa annuale passo Carrabile	€	200,00
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	1.000,00
1044 - Consumo energia elettrica	€	6.200,00
1066 - Pulizie piazze e rampe	€	800,00
TOTALE 18 - Resede lato Via Puccini		€ 11.300,00

BILANCIO PREVENTIVO - C1 " Polo Culturale Calenzano "	2023
---	------

30 - Gestione unità commerciali

74 - Costi ripart. raffrescamento	€	370,00
1000 - Manut. ordinarie varie	€	500,00
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	500,00
TOTALE 30 - Gestione unità commerciali	€	1.370,00

32 - Manut. Piazza del Sapere

71 - Costi ripart. acqua potabile	€	350,00
91 - Verifica consumi acqua irrigazione	€	1.500,00
1000 - Manut. ordinarie varie	€	2.000,00
1014 - Manut. Resedi giardini e verde	€	1.350,00
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	3.500,00
1044 - Consumo energia elettrica	€	9.500,00
1066 - Pulizie piazze e rampe	€	4.700,00
TOTALE 32 - Manut. Piazza del Sapere	€	23.200,00

34 - Impianto antincendio

303 - Costi rinnovo CPI	€	-
320 - Acqua x antincendio	€	500,00
1000 - Manut. ordinarie varie	€	1.500,00
1002 - Manut. impianto antincendio	€	2.400,00
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	2.000,00
1044 - Consumo energia elettrica	€	4.000,00
TOTALE 34 - Impianto antincendio	€	10.700,00

35 - Gestione Centrale Idrica

1000 - Manut. ordinarie varie	€	5.000,00
1001 - Manut. estintori e porte REI	€	100,00
1006 - Manut. imp. addolcitore	€	4.000,00
1008 - Manut. Centrale Termica	€	6.000,00
1031 - Canone SIM lettura C.T.	€	350,00
1039 - Manutenzioni straordinarie varie	€	6.000,00
1043 - Consumo sale e prodotti sanificanti	€	14.500,00
1037 - Verifiche messa a terra	€	300,00
1044 - Consumo energia elettrica	€	22.000,00
1205 - Analisi acqua	€	700,00
TOTALE 35 - Gestione Centrale Idrica	€	58.950,00

40 - Consumi acqua potabile

1041 - Consumi acqua potabile	€	70.000,00
TOTALE 40 - Consumi acqua potabile	€	70.000,00

41 - Risc/Raffr/ACS-kw a consumi

1057 - Energia Estra Clima (kw)	€	80.000,00
TOTALE 41 - Risc/Raffr/ACS-kw a consumi	€	80.000,00

e/6

BILANCIO PREVENTIVO - C1 " Polo Culturale Calenzano "	2023
---	------

42 - Risc/Raffr/ACS-kw circuiti			
1057 - Energia Estr. Clima (kw)	€	60.000,00	
TOTALE 42 - Risc/Raffr/ACS-kw a consumi		€	60.000,00

TOTALE PREVENTIVATO	2023	€	458.440,00
----------------------------	-------------	----------	-------------------

Studio Masci s.r.l.