

Di Leo

AUTOGESTIONE VIA FIESOLANA 2 – FIRENZE

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEL GIORNO 26-2-14

L'anno 2014 il 26... del mese di FEBBRAIO... alle ore 15,20...
si è riunita, in seconda convocazione, presso CASA SPA FIRENZE...
l'Assemblea condominiale, indetta con regolare avviso come da dimostrazioni
in atti e conferma dei condomini, per discutere sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2013
2. AMMINISTRAZIONE RESPONSABILE E COMITATO DI GESTIONE
3. APPROVAZIONE BILANCIO PREVENTIVO 2014
4. EVENTUALE NOMINA CONSULENTE AMMINISTRATIVO
5. VARIE ED EVENTUALI.....
6.

Trascorsi 30 minuti dall'ora fissata, l'assemblea chiama a fungere da Presidente
MARCHE TIELO C. e da segretario DI PILLO LUISSELLA.....
Fatto l'appello nominale da parte del Presidente risultano presenti o rappresentati per
delega i sottonominati condomini:

BERTONCINI	103,940	
GIUFFRIDA	98,457	
DI PILLO	96,229	
GUGLIELMI DEL	31,647	
PAGANVOCI	90,666	
MAZZOCCHI DEL	140,949	
MAZZUREATO DEL	93,456	
MARCHE TIELO	153,662	
ALLEARI	102,355	
Tot Millesimi		941,391

57200

Il presidente constatato, che è presente e rappresentata la maggioranza dei condomini dichiara regolarmente costituita l'assemblea ed apre quindi la discussione sull'ordine del giorno.

LA SIGNORE DI PILLO CHIEDE ALL'ASSEMBLEA CHE
SILVANO PORZIO RAPPRESENTANTE JUNIA DELLA
COMMISSIONE AUTOGESTIONE E LA SIG. RA AILETTA
RAPPRESENTANTE CASA SPA PRESSO LA COMMISSIONE
SIANO PRESENTI ALL'ASSEMBLEA, voti favorevoli
6 voti contrari 3

Bertoneini e Kazzuccato contestano la non validità
di due deleghe perché a nome del responsabile uscite
alle richieste delle registrazioni dell'assemblea è
stato risposto di no. Come pure è stato risposto
di no alle richieste di uscita dei sig. ri Porzio e
Achille che non può essere fatto. Ebrede inoltre
il verbale di assemblea delle 12 convocazione che
è stato presentato.

SI ALLEGA LA NOTA presentata e letta dalle sig. re
Bertoneini e Fattori per delega Kazzuccato che
dichiara parte integrante del presente verbale.

Impossibile cambiare l'assemblea per mancanza
di fondi a causa delle tariffe motoristi.

L'assemblea riguardando la contestazione sulle fatture
n° 467 del 30.09.2012 la responsabile riferisce
che essendo un bilancio di cassa e non di competenze
è stato addebitato al bilancio 2012/2013 perché
pagate dopo la chiusura del bilancio 11/12 da

si fuore Bertoneini dice che quanto detto delle sig.re
 Di Pillo non è stato documentato in assemblea - de
 sig.re Bertoneini chiede che venga fatto un atto inteso
 a pur care e spese, a disposizione dei condomini -
 si passa alla votazione del bilancio consuntivo:
 votano contro Bertoneini, Fattori per del Razzucato,
 Giuffridi; votano a favore gli altri approvando
 il bilancio a maggioranza, Bertoneini recede le
 validità di 2 deleghe.
 la sig.re Di Pillo propone che ven si tende
 disponibile a rappresentanti come responsabile
 se viene affiancate da me consulente amministrativa
 a tal proposito vengono presentati due preventivi -
 Bertoneini si candida come responsabile a titolo
 gratuito, vote a favore Bertoneini, Razzucato per
 deleghe, Giuffridi - la sig.re Paganucci vote
 contro tutte e due le proposte - vote a favore delle
 sig.re Di Pillo, Marchettiello, Allegri, ^{per del.} Razzucato per del
 Giuffridi per del, Bertoneini ribadisce che due
 deleghe non sono valide - Con 524, 842 si passa
 la proposta delle sig.re Di Pillo - la sig.re Bertoneini
 convalida le proposte delle sig.re Di Pillo di avere me
 consulenze amministrative come sue ammissioni di
 inadempienze, visto che fino ad oggi di fatto la
 redazione pure del bilancio viene eseguita dal Turi,

a titolo gratuito - Dopo la presentazione dei due preventivi dello Studio Allegretti e delle Polis, Benvenuti e Fattori per delega votano contro tutte e due le proposte - Guffrè dà voto a favore dello studio Allegretti con Marchettiello, Razzocchi, Di Rullo, Allegri, Guglielmi; la signora Pafanucci si astiene; viene quindi scelto lo studio Allegretti - Benvenuti contesta il fatto che nelle convocazione dell'assemblea, c'è scritto solo: "Nomine consulente amministrativo" e non è stato dato né spiegazioni precedenti, né la possibilità di far a tutti i condomini di portare un loro preventivo oltre pertanto che queste proposte vengano invalidate e riproposte in una prossima assemblea, non oltre trenta giorni da oggi -

Approvazione bilancio preventivo viene rinviata per includere le nuove spese per il consulente - letto, approvato e sottoscritto -

Stefano

Dichiarazioni rese dalla Sig.ra Ines Rita Bertoncini e Franco Fattoni (per delega di Stefano Mazzuccato) nell'Assemblea Ordinaria del 26.02.2014 ore 15.00

1) CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA:

Con riferimento alla prima convocazione dell'assemblea ordinaria occorre segnalare che essa è stata convocata in orari e luoghi che di fatto rendevano impossibile la regolare costituzione ed il regolare svolgimento della stessa. Si chiede fin d'ora l'esibizione e la copia del verbale dell'assemblea ordinaria tenuta in prima convocazione, alla quale ho tentato di essere presente, pur risultandomi impossibile.

Inoltre, si rileva che la stessa è stata convocata oltre il termine di 45 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in violazione della norma di cui all'art.6 comma 5 del Lode Fiorentino.

Si propone pertanto di provvedere a far coincidere l'esercizio con l'anno solare.

2) UTILIZZO PARTI COMUNI:

Con riferimento alle parti comuni, occorre rilevare che ad ora, nonostante le ripetute segnalazioni, le scale di accesso al terzo piano ed al tetto risultano precluse a causa di una porta di accesso, della quale non sono in possesso delle relative chiavi. Pertanto al fine di consentire il pieno godimento delle parti comuni a tutti i condomini se ne chiede l'effettiva consegna o la rimozione della porta.

3) COMPOSIZIONE DEL CONDOMINIO:

Si segnala che il Condominio di Via Fiesolana 2 deve ritenersi composto anche del "Quartiere 1" che di fatto gestisce i locali ove si svolge l'attività del cosiddetto "Centro Giovani". Difatti, quest'ultimo partecipa già alle spese per la vuotatura delle fosse biologiche ed utilizza all'occorrenza i locali e l'energia elettrica del condominio.

4) CONTESTAZIONE ERRORI NEL CONTEGGIO DEI MILLESIMI:

Si contesta nuovamente, avendo già provveduto a segnalare l'errore nella precedente Assemblea e mediante raccomandata a/R inviata a Casa Spa, che i millesimi utilizzati al fine del conteggio degli oneri condominiali devono ritenersi certamente errati e pertanto se ne chiede il ricalcolo e relativa approvazione Assembleare, al fine di evitare un dispendioso ricorso al Giudice Ordinario.

5) PULIZIA DELLE SCALE:

La fattura n. 467 del 30.09.2012 deve ritenersi di competenza dell'anno di gestione precedente e, dunque, non imputabile all'esercizio in questione.

Inoltre si richiede l'esibizione del contratto per il servizio di pulizia delle scale, al fine di conoscerne i termini e le condizioni e, segnatamente, orari e giorni di intervento.

6) SPESE PER RACCOMANDATE A/R

Si richiede nuovamente che le lettere di convocazione dell'Assemblea siano inviate mediante raccomandata a mano ovvero mediante PEC, al fine di ottenere un risparmio per il condominio, il quale dovrebbe sopportare le relative spese. Se ne contesta altresì l'imputazione delle spese a carico del singolo condomino, in quanto le stesse sono sostenute al fine della regolare costituzione dell'Assemblea e, dunque, nell'interesse del condominio stesso. Inoltre si rileva che l'invio a mezzo raccomandata a/r viene effettuata solo nei confronti dei sottoscritti condomini.

7) RIPARAZIONE ANTENNA TV:

quanto al più volte richiesto intervento per la regolazione dell'antenna TV, se ne lamenta l'inadempimento del responsabile dell'Autogestione, il quale si disinteressa di provvedere affinché vengano risolte le relative problematiche.

8) LAVORI DI IMBIANCATURA POZZO SCALE DEL 2011

Bertoncini

Di Pillo

Si lamenta nuovamente che i suddetti lavori di imbiancatura, oltre a non essere stati autorizzati dall'Assemblea (vedi Verbale Assemblea Ordinaria dell'08.02.2012), sono da ritenersi non effettuati a regola d'arte e, dunque, deve ritenersi sussistente la responsabilità del Responsabile dell'Autogestione per non aver adempiuto ai propri obblighi sia nella fase precedente che in quella successiva all'espletamento dei lavori.

9) INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DEL RESPONSABILE DELL'AUTOGESTIONE

Oltre agli inadempimenti di cui al punto precedente, il responsabile dell'autogestione, non provvedeva alla convocazione dell'assemblea straordinaria, così come regolarmente richiesta a mezzo a/r dall'Avv. Bartoli in data 05.04.2012 ed è stata ricevuta dalla Sig. Di Pillo in data 10.04.2012

Inoltre, si lamenta il mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 1129 c.c. ed in particolare della mancata presentazione e conservazione dei libri contabili e del rendiconto bancario, di cui se ne chiede l'esibizione a partire dall'anno 2005.

Inoltre si lamenta l'inadeguata e/o mancante conservazione della documentazione relativa alle spese imputate al condominio : telefonia, cancelleria e varie.

Per tutti gli inadempimenti segnalati, si chiede pertanto la revoca dell'attuale responsabile dell'autogestione e la nomina di un nuovo responsabile, facendo presente all'Assemblea che, viste le gravi irregolarità nello svolgimento del proprio incarico, in caso di mancata nomina di un nuovo Responsabile da parte dell'Assemblea stessa, si provvederà a ricorrere giudizialmente al fine di ottenerne la revoca da parte del Giudice competente con aggravio delle relative spese legali a carico di quei condomini che si dichiareranno contrari alla revoca.

10) SPESE ENERGIA ELETTRICA

Si richiede una verifica dell'impianto di erogazione dell'energia elettrica in quanto le relative fatture risultano essere troppo onerose e si propone altresì di sostituire il "crepuscolare" con un sensore di movimento oppure di eliminare lo stesso, al fine di conseguire un risparmio di spesa a carico dei condomini.

11) RICHIESTA CONVOCAZIONE ASSEMBLEA STRORDINARIA

Al fine di provvedere compiutamente alla discussione di tutti i punti sopra elencati, qualora dovesse ritenersi necessario, si richiede fin d'ora la convocazione di Assemblea Straordinaria con odg da definire. —//

Bertone in: Dues

Fattori Franco x delega MAZZUCCATO

Studio Allegretti

(Allegretti S.r.l.)

Gestioni Patrimoniali - Amministrazioni e Consulenze Condominiali
Servizi Commerciali - Consulenze Fiscali e Finanziarie
Consulenza ed assistenza legale - Consulenza ed assistenza assicurativa

Dott. Piero Allegretti

Dott. in economia e commercio
Ruolo Periti Tribunale di Firenze n. 7578
Ruolo Periti ed Esperti C.C.I.A.A. n. 1091

Dott. Emanuele Allegretti

Dott. in giurisprudenza
Amministratore Immobiliare Professionista
Lex n.4/2013
Certificato A.N. AMM.I. n. F466
Mediatore civile ex Dlgs n. 28/2010

Avv. Benedetta Allegretti

Avvocato civilista
Tessera Ordine Avvocati Firenze n. 269

Spett.le Autogestioni di Firenze, via Fiesolana n. 2

alla cortese attenzione: della Sig.ra Luisella Di Pillo.

Firenze, 25 febbraio 2014

Oggetto: Offerta/preventivo per la consulenza e assistenza della gestione contabile amministrativa del complesso immobiliare posto in Via Fiesolana n. 2, Firenze.

Ringrazio per la richiesta avanzatami, già attestato di fiducia e di stima per la mia persona e per il mio operare, e mi dichiaro disponibile ad assumere l'incarico richiesto per la consulenza ed assistenza amministrativa.

Allego il preventivo richiestomi assieme ad una breve nota sulle mie ordinarie modalità di gestione e sulla storia del mio studio.

Con cordialità.

Allegretti Srl
Dott. Piero Allegretti



Lo studio di Firenze è sito in Via di Novoli, 5/7 - Tel. 055.357818 (3 linee r.a.) - Fax 055.357686 - E mail allegrettisrl@dada.it - studioallegretti@pec.it - www.studioallegretti.it

Giorni di chiusura al pubblico: il martedì (tutto il giorno) e il venerdì (il pomeriggio).

Lo studio di Sesto Fiorentino, (FI), è sito in Via Degli Olivi, 5, Tel. 339.7161162; si riceve su appuntamento il martedì e il venerdì.

Competenze anno ordinarie:

Euro 500,00 + IVA;

L'attività ordinaria comprende l'attività di consulenza ed assistenza al fine della gestione contabile e amministrativa dello Stabile: in particolare: la registrazione delle fatture e dei versamenti, la redazione di preventivi di esercizio e di bilanci finali, il controllo degli incassi:

prevede altresì i pagamenti delle ritenute e delle fatture ai fornitori; prevede ancora la ripartizione e l'imputazione delle spese secondo legge, i sopralluoghi periodici presso il Condominio quando richiesti, la disponibilità collaborativa con il Responsabile dell'Autogestione, organo deputato ad esaminare e discutere ogni questione afferente alla manutenzione e gestione dello Stabile, la gestione del conto corrente intestato all'Autogestione, con delega anche a quest'ultimo su banche e sportelli concordati con l'assemblea, e con accredito degli interessi netti maturati sul c/c a diminuzione costi di gestione; la battitura della corrispondenza commerciale e gestionale; la gestione diretta delle problematiche di facile risoluzione inviando muratori, imbianchini, elettricisti, spurgatori, pulitori laddove ve ne sia bisogno e quindi la gestione dei rapporti con i fornitori; esecuzione delle delibere assembleari: la liquidazione delle pratiche assicurative in ordine a sinistri condominiali: la riunione ordinaria annua.

Lo Studio si avvale all'uopo della esperienza e competenza dei tre soci Allegretti Piero (dottore in economia, perito del Tribunale e della Camera di Commercio), Allegretti Emanuele (dottore in giurisprudenza e amministratore condominiale professionista) ed Allegretti Benedetta (avvocato), di quella dei propri dipendenti (ragionieri), nonché di collaboratori esterni (ingegneri, geometri, architetti etc), nonché di ditte di fiducia per abbattere i costi di mercato (spurgatori, muratori, idraulici, imbianchini etc).

Spese non previste nel compenso di cui sopra:

Compenso per sollecito pagamenti al moroso ma a lui solo addebitato: per la 1^a volta Euro 5,00 + IVA, per la 2^a volta Euro 10,00 + IVA; 3^a sollecito lettera Avvocato Euro 100,00 + IVA;

inoltre le

Spese postali: solo il costo vivo della spedizione:

Spese mail / pec: euro 3,50;

Spese telefoniche e fax: Euro 80,00 forfettarie;

Spese di cancelleria:

Euro 0,10 a foglio piccolo A/4;

Euro 0,15 a foglio grande A/3;

Euro 0,10 a busta piccola;

Euro 0,20 a busta media;

Euro 0,25 a busta grande;

Euro 0,40 per bollata.

**POLIS
CONSULENZE E SERVIZI
IMMOBILIARI S.R.L.**

Sede legale e operativa
Via delle Porte Nuove, 15/a
50144 FIRENZE
tel. 055.36.55.86 – 36.40.49
fax 055.36.40.49
capitale sociale euro 15000.00 interamente versato
CCIAA Firenze 418836 Tribunale Firenze 53887
C.F. e P.IVA 04103200483
www.polisfirenze.it

Firenze, 25.2.2014

Spett.le Autogestione
Via Fiesolana 2
Firenze

Oggetto: **rimessa preventivo**

c.a. Sig.ra Di Pillo Luisella

A Vs. gentile richiesta inviamo preventivo per consulenza amministrativa ordinaria annuale del Vostro fabbricato secondo le norme e nei limiti dei servizi di cui alla Legge regionale 96/96 per n.10 unità immobiliari,

€ 650,00 annuali oltre iva ^{IVA} **163 TOT € 793**

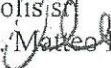
in rate trimestrali posticipate.

Ci permettiamo di sottoporre alla Vostra attenzione le seguenti note.

- La nostra società opera da tempo nel campo delle autogestioni ed ha maturato in tale settore notevole esperienza
- La consulenza amministrativa viene operata da un coordinatore che ha però a disposizione una équipe di tecnici (legale, architetto, fiscalista, tecnico-impiantista, ecc)
- Viene tenuto un conto corrente a nome dell'autogestione con accredito degli interessi e firma al responsabile autogestione e altri eventuali delegati dell'assemblea
- Non sono ricomprese nel compenso sopra indicato e saranno quantificate a parte le spese relative a cancelleria, stampati, telefoniche, fotocopie; come pure specifiche pratiche o attività che esulano dalla ordinaria gestione contabile amministrativa (esempio istanze, memorie, riunioni straordinarie, ecc); per eventuali morosi, verranno addebitate, naturalmente solo agli interessati e non all'autogestione, le spese relative all'attività per solleciti, diffide e le varie pratiche necessarie
- Viene sviluppata al massimo la collaborazione con il responsabile dell'autogestione e col comitato, salvaguardandone e anzi promuovendone il ruolo primario stabilito dalla legge
- La scelta delle ditte e dei fornitori viene riservata agli organismi dell'autogestione e solo in via sussidiaria e su richiesta degli stessi dal consulente amministrativo.

Restiamo naturalmente a disposizione per ogni altra eventuale richiesta di chiarimento e , ringraziando per averci interpellato, inviamo

distinti saluti

Polis/scr
Dott.  Palli

Nota bene: validità del presente preventivo: fino al 31/12 del corrente anno

5
In queste sede viene consegnato copie del Verbale
a tutti i presenti -

Non essendovi altro da deliberare e non avendo nessun altro chiesto la parola la
riunione viene a sciolta alle ore 

IL PRESIDENTE

M. M. M. C. C.

IL SEGRETARIO

D. D. D. C. C.