

Gent.le Responsabile
Luisella De Pillo
Via Fiesolana 2
50122 – Firenze

Raccomandata a mano

Firenze, lì 27.03.2014

Firma per avvenuta consegna: _____

Oggetto: Comunicazione Istanza di Mediazione obbligatoria presentata all'Organismo di Mediazione Libralex s.r.l.

La sottoscritta Rita Ines Bertoncini comunica l'avvenuta presentazione della domanda di mediazione per l'annullamento delle delibere assembleari assunte in data 26.02.2014, da intendersi ivi integralmente trascritta.

Si specifica che la domanda di mediazione viene consegnata insieme alla presente.

Viene consegnato inoltre verbale dell'assemblea in I e II convocazione, tenutesi in data 25 e 26 c.m. , con relative delibere e si specifica che l'odierna assemblea tenutasi presso lo Studio Allegretti deve ritenersi inefficace, in quanto convocata da soggetto non legittimato.

Inoltre, si rileva che in data 26.03.2014 alle ore 23.00 l'ufficio dello Studio Allegretti risultava chiuso e non accessibile.

Rita Ines Bertoncini



AUTOGESTIONE : Via Fiesolana, 2 – Firenze

VERBALE ASSEMBLEA

L'anno 2014 il giorno 26 del mese di Marzo alle ore 19.00, presso la sede indicata nell'atto di convocazione, sita in Via DE' PISOLI n. 7/14 si riunisce in seconda convocazione, andata deserta la prima, l'assemblea condominiale, indetta con regolare avviso per discutere il seguente:

NON ESSENDO PRESENTI IN ASSEMBLEA I CONDOMINI SUFFICIENTI ALLA REVOCA DEL COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Annullamento del verbale di Assemblea del 26.02.2014;
- 2) Approvazione bilancio consuntivo 2013 e preventivo 2014;
- 3) Revoca del Responsabile Di Pillo Luisella;
- 4) Nomina nuovo Responsabile;
- 5) Riparazione antenna TV;
- 6) Necessità di nominare un consulente esterno e presentazione di eventuali altri preventivi;

L'assemblea nomina all'unanimità presidente il Sig. GIUFFRIDA CONCETTA

L'assemblea nomina all'unanimità segretario il Sig. GIUSEPPE TARALLO (DELEGATO DI MAZZUCATO STEFANO)

Sono presenti o rappresentati per delega:

- Bertoncini 103,970 mm..... per delega PRESENTI
- Giuffrida 98,457 mm..... per delega PRESENTI
- Di Pillo 96,229 mm..... per delega ASSENTO
- Guglielmi 31,647 mm..... per delega ASSENTO
- Paganucci 90,666 mm..... per delega PRESENTI
- Mazzocchi 140,947 mm..... per delega ASSENTO
- Mazzucato 93,456 mm..... per delega PRESENTI PER DELEGA AL SIG. GIUSEPPE TARALLO
- Marchetiello 153,662 mm..... per delega ASSENTO
- Palesi 88,589 mm..... per delega ASSENTO
- Allegri 102,355 mm..... per delega ASSENTO

Il presidente, verificato che l'avviso di convocazione è stato regolarmente inoltrato ad ogni assegnatario nei termini di legge e constatato che alle ore 19.30 sono presenti complessivamente nr 7 assegnatari su un totale di dieci e rappresentati millesimi 386,519, dichiara l'assemblea in seconda convocazione validamente costituita e apre la discussione sull'ordine del giorno:

VIENE INTRODOTTO IL PRIMO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO =

1) DOPO UNA ACCURATA DISCUSSIONE SULLA NECESSITA' DI ANNULLARE IL PRECEDENTE VERBALE DI ASSEMBLEA TENUTASI IN DATA 26.02.2011, SI PASSA ALLA VOTAZIONE = LE SIG. RE GIUFFRIDA, BENTONICCI, POCANUCCI ED IL SIG. GIUSEPPE TANALU (DELEGATO DA MAZZUCATO) VOTANO ALL'UNANIMITA' PER L'ANNULLAMENTO DEL PRECEDENTE VERBALE DI ASSEMBLEA. IN PARTICOLARE TUTTI GLI ASSEGNATARI PRESENTI OSSERVANO CHE LA NOMINA DELLA SIG. RA DI PILLO NON E' LEGITTIMA IN QUANTO NON E' STATO SUPERATO IL QUORUM DI LEGGE (501,00 mm) MA IL QUORUM DI 428,613 ED INOLTRE LE DELEGHE ~~INTEGRIATE~~ ATTRIBUITE ALLA SIG. RA DI PILLO DEVONO RITENERSI ILLEGITTIME IN QUANTO LA STESSA SVOLGeva LA FUNZIONE DI RESPONSABILE DELL'AUTOGESTIONE.

- VENGONO INTRODOTTI I PUNTI 2, 3, 4 DAL PRESIDENTE, LA QUALE VERIFICA L'ASSENZA DELLA EX RESPONSABILE DI PILLO ^{E LA IMPOSSIBILITA' DI DELIBERARE ALIQUO PER LA MANCANZA DEL QUORUM DELIBERATIVO} RINVIA ALLA PROSSIMA ASSEMBLEA LA DISCUSSIONE E L'APPROVAZIONE DEI RELATIVI PUNTI.

- VIENE INTRODOTTO IL PUNTO 5; TUTTI I PRESENTI VOTANO ALL'UNANIMITA' PER LA RIPARAZIONE DELL'AUTOLIVA E STABILISCONO CHE VERRA' MESSO ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA PROSSIMA ASSEMBLEA LA SCELTA ~~DI UN~~ PRESENTIVO TRA I DIVERSI PREVENTIVI CHE VERRANNO ALL'UOPO PRESENTATI IN QUELLA SEDE.

- VIENE INTRODOTTO IL PUNTO 6) = TUTTI I PRESENTI VOTANO ALL'UNANIMITA' CONTRO LA NECESSITA' DI NOMINARE UN CONSULENTE ESTERNO. IN PARTICOLARE LA SIG. RA GIUFFRIDA

DICHIARA CHE ALL'ASSEMBLEA DEL 26.02.2011 AVENUTA
VOTATO CONTRO LA NOMINA DELLA DI PILLO ED ALLA CORRIPATA
NOMINA DEL CONSULENTE ESTERNO, LU QUANTO LA STESSA DI PILLO
AFFERMAVA CHE SI SAREBBE RICANDIDATA SOLO SE FOSSE STATO
NOMINATO UN CONSULENTE ESTERNO; SUCCESSIVAMENTE LA SIG.RA
PAGANUCCI SI DICHIARA FAVOREVOLE ALLO SCIoglimento DELL'AMDES-
SIONE E LA NOMINA DI UN AMMINISTRATORE DA PARTE DI CALA S.P.A.,
PER EVITARE DISSIDIA E CONTRASTI INTERNI; IN PARTICOLARE POI
LA SIG.RA PAGANUCCI LANCIATA L'AUMENTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI
CHE DERIVEREBBANO DALLA NOMINA DI UN SEMPLICE CONSULENTE
ESTERNO, CON POCA DIFFERENZA SI PARLEREBBE UN AMMINISTRATORE
CHE NON SIA UN SEMPLICE CONSULENTE.

- L'ASSEMBLEA CONSIDERATA L'IMPOSSIBILITA' DI DELIBERARE
SUI PUNTI 2)-3)-4) E VISTA LA NECESSITA'
DI DELIBERARE SUL PUNTO 5) PER L'AFFIDAMENTO
DELL'INCARICO ALL'AUTENNISTA, INVITA LA RESPONSABILE
DELL'AUTOGESTIONE A RICAMOCARE UN'ALTRA
ASSEMBLEA CON IL RELATIVO ORDINE DEL GIORNO,
AL FINE DI APPONTO ASSUMERE LE SUDDETTE DELIBERE
ASSEMBLEARI, ENTRO DIECI GIORNI A PARTIRE
DALLA DATA OGGIENNA.

ALLE ORE 20.00, NON AVENDO ALTRO DA DISCUTERE
L'ASSEMBLEA VIENE CHIUSA.

Il Presidente

Giuseppe Cueli

Il segretario

Giuseppe Cueli

I condomini:

Sig. Giuseppe Cueli

Sig. Faramine

Sig. Bertoneini

Sig. Giuseppe Cueli PER MAZZUCCATO

Sig.

Sig.

Sig.

Sig.

Di Pillo

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 sottominati condomini:

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

D'Amico

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 SIGNORELLA DI PIÙO 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

Bentouneiri 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 fatti - Ebrede inoltre
il verbale di assemblea delle 12 convocazione che
è stato presentato -
SI ALL'AGG. LA NOTA presentata e letta dalle sig. re
Bentouneiri e Fattori per delega Kazzuccato che
di viene parte integrante del presente verbale -
Impossibile cambiare l'assemblea per mancanza
di fondi a causa delle tariffe motoristi -
L'assemblea riguarda le contestazioni sulle fatture
n° 467 del 30.09.2012 la responsabile riferisce
che essendo un bilancio di cassa e non di competenza
è stato addebitato al bilancio 2013/2013 perché
pagate dopo la chiusura del bilancio 11/12 - da

si fuore Bertoneini dice che quanto detto dalle sig.re
 Di Pillo non è stato documentato in assemblee - de
 sig.re Bertoneini chiede che venga fatto un atto inteso
 a purgare e spese, a disposizione dei condomini -
 si passa alle votazione del bilancio consuntivo:
 votano contro Bertoneini, Fattori per del Razzucceato,
 Giuffrida; votano a favore gli altri approvando
 il bilancio a miglioranze, Bertoneini eccetera 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, Razzucceato per
 delega, Giuffrida - la sig.re Pagannuci vote
 contro tutte e due le proposte - vote a favore delle
 sig.re Di Pillo, Marebattello, Allegri, ^{per del.} Razzucceato per del
 Giuffrida per del, Bertoneini ribadisce che due
 deleghe non sono valide - Con 524, 842 si passa
 la proposta delle sig.re Di Pillo - da sig.re Bertoneini
 convalida le proposte delle sig.re Di Pillo di avere me
 consulenze amministrative come sue ammissioni di
 inadeguatezze, visto che fuo ad oggi di fatto la
 redazione pure del bilancio viene eseguita dal Turi,

ARRE

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

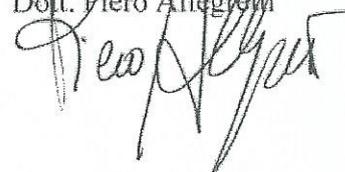
Oggetto: Offerta/preventivo per la consulenza e assistenza della gestione contabile amministrativa del complesso immobiliare posto in Via Fiesolana n. 2, Firenze.

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
c.a. Sig.ra Di Pillo Luisella

Oggetto: **rimessa preventivo**

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

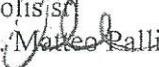
in rate trimestrali posticipate.

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/ist
Dott.  Pelli

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

In questa 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

Ugo M. De Carlo

IL SEGRETARIO

Stefano Chizzello

RACCOMANDATA A MANO

Autogestione: Via Fiesolana, 2 Firenze

OGGETTO: Convocazione di assemblea ordinaria

La S.V. è invitata a partecipare all'**assemblea ordinaria** dell'Autogestione che sarà tenuta presso la sala riunioni di Casa Spa via Fiesolana 5, in prima convocazione il giorno 25 febbraio 2014 alle ore 23 e mancando il numero legale, in seconda convocazione stesso luogo:

MERCOLEDÌ 26 FEBBRAIO 2014

per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- **Approvazione bilancio consuntivo**
- **Approvazione bilancio preventivo**
- **Nomina responsabile e comitato autogestione**
- **Nomina consulente amministrativo**
- **Varie ed eventuali**

Si ricorda che gli impossibilitati a partecipare potranno farsi rappresentare da altra persona consegnandole la DELEGA sotto riportata debitamente compilata e firmata.

Firenze, il 13 febbraio 2014
Distinti saluti

La RESPONSABILE DEL COMITATO

J. Della Valle

La documentazione contabile è a disposizione degli interessati presso la responsabile dalle ore 17 alle ore 18 del giorno 21 febbraio 2014.

DELEGA

Il sottoscritto.....delega il Signor.....
.....a rappresentarlo all'assemblea di cui sopra con ampio
mandato di decidere sugli argomenti all'o.d.g.

In fede

LIVELLO OTTIMALE DI ESERCIZIO FIORENTINO

REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEGLI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ART. 1 - OGGETTO

1. Il presente regolamento, in attuazione della legislazione regionale vigente, disciplina l'Autogestione quale forma ordinaria di gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica (Erp) di proprietà dei Comuni facenti parte di LODE fiorentino.
2. Il regolamento disciplina l'autogestione, da parte degli assegnatari, dei costi diretti, degli altri oneri corrispondenti alle spese di amministrazione, di funzionamento dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie.
3. Le disposizioni inerenti il funzionamento dell'Autogestione hanno come riferimento analogico la normativa del Codice Civile relativa alla comunione e al condominio negli edifici (Libro III, Titolo VII), ai cui principi è fatto rinvio per tutto quanto non diversamente previsto dal presente regolamento.

ART. 2 . - COSTITUZIONE AUTOGESTIONE

1. L'Autogestione è formalmente costituita con apposita assemblea, su iniziativa diretta degli assegnatari o, in mancanza, da Casa Spa, previo avviso di convocazione spedito con raccomandata a tutti gli assegnatari almeno 15 (quindici) giorni prima del suo svolgimento. La decisione di costituzione dell'Autogestione deve essere assunta con il voto favorevole di almeno la metà degli assegnatari del complesso immobiliare interessato.
2. L'Autogestione regolarmente costituita è un soggetto giuridico autonomo rispetto al Comune proprietario dell'immobile ed a Casa Spa, soggetto gestore, ed esercita i poteri di cui al presente regolamento. In particolare l'Autogestione, attraverso i propri organi rappresentativi, risponde pienamente ed in modo esclusivo nei rapporti contrattuali con fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.
3. L'Autogestione regolarmente costituita può configurarsi altresì come organismo di base di riferimento ai fini dell'attuazione delle politiche sociali del Comune ove è ubicato l'immobile e delle altre Pubbliche Amministrazioni, comprese quelle che operano nel campo della prevenzione e della pubblica sicurezza, contro il degrado ambientale sul territorio.

ART. 3 . - COMMISSIONE PER LE AUTOGESTIONI

1. E' istituita, presso Casa Spa, la Commissione per le Autogestioni, con durata in carica per tre anni, presieduta dal legale rappresentante della stessa, o suo delegato, e composta in modo paritetico da:
 - tre funzionari: due in rappresentanza dei Comuni proprietari, designati da LODE, ed uno di Casa Spa;
 - tre rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative a livello locale.

2. Le riunioni della Commissione, delle quali è redatto apposito verbale, sono valide se partecipano almeno la maggioranza dei suoi componenti. Le decisioni sono assunte a maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.
3. La Commissione ha il compito di:
 - a) seguire la regolare costituzione delle Autogestioni, verificando la consegna ai relativi organi della documentazione tecnica necessaria;
 - b) verificare il funzionamento delle Autogestioni assumendo ogni iniziativa utile a promuovere e migliorare l'autogestione dei servizi e delle manutenzioni ordinarie da parte degli assegnatari;
 - c) verificare eventuali argomentati reclami, sul regolare funzionamento delle Autogestioni;
 - d) esprimere pareri nelle materie di cui al presente regolamento, in particolare in tema di commissariamento e di scioglimento delle Autogestioni.
4. Per problematiche diverse da quelle di cui al precedente comma 2, attinenti ai rapporti di vicinato nei fabbricati di ERP, su richiesta degli interessati, singoli assegnatari o rappresentanti dell'autogestione, CASA Spa nomina, ove ne ricorrano i presupposti, un nucleo arbitrale per la conciliazione di controversie, con la partecipazione di rappresentanti delle OO.SS. degli assegnatari. Il suddetto nucleo arbitrale, esaminate in contraddittorio personale le problematiche esposte dalle parti richiedenti e la relativa documentazione a supporto, emette proprie determinazioni con valore vincolante per le parti stesse e con valore propositivo per l'eventuale applicazione nei loro confronti di sanzioni amministrative da parte di CASA Spa. Le spese relative al funzionamento di tale nucleo arbitrale sono stabilite da CASA Spa con apposito tariffario e dalla stessa addebitate alle parti richiedenti.

ART. 4. - FINANZIAMENTO DELL 'AUTOGESTIONE

1. Il finanziamento dell'Autogestione è così costituito:
 - a) accredito periodico delle quote di cui all'art. 31, lett. b), della L.R.n.96/96, da parte del Casa Spa, a fronte dell'attività tecnico-amministrativa finalizzata al buon mantenimento di tutte le parti comuni, nell'ambito delle proprie competenze;
 - b) versamento, da parte degli assegnatari, delle quote per la fornitura dei servizi, nonché per interventi di manutenzione ordinaria a carico degli assegnatari stessi;
 - c) entrate diverse da parte di terzi.
2. Casa Spa, sentita la Commissione di cui all'art. 3, riconosce all'Autogestione un contributo aggiuntivo pari al 50% rispetto a quanto indicato al comma 1, lett. a) nei seguenti casi:
 - a) fabbricati caratterizzati dalla presenza di impianti tecnici e tecnologici, quali centrali termiche, impianti elevatori, impianti di depurazione, ausili al corretto funzionamento dell'impianto di adduzione idrica e di smaltimento, pannelli solari, impianti fotovoltaici;
 - b) edifici caratterizzati da particolare complessità gestionale derivante dal numero di alloggi (non inferiore a 30), loro aggregazione morfologica a formare corti interne fruibili per attività varie da parte degli inquilini, presenza di aree di pertinenza dei fabbricati di particolare estensione e/o con elevata onerosità manutentiva, presenza di parti condominiali soggette alle normative antincendio ex D.M. 246 del 16.05.1987 ed ex D.M. 01.02.1986.

La maggiorazione del contributo sarà revocata con il venir meno delle condizioni di cui sopra.

ART. 5. - ORGANI DELL 'AUTOGESTIONE

1. Sono organi dell'Autogestione:
 - l'assemblea degli assegnatari;
 - il Comitato di Gestione, obbligatorio nelle Autogestioni composte da 20 (venti) o più Assegnatari, facoltativo negli altri casi, eletto dall'assemblea;
 - il Responsabile dell'Autogestione, eletto dall'assemblea.

ART. 6. - ASSEMBLEA DELL 'AUTOGESTIONE

1. Sono compiti dell'assemblea dell'Autogestione:
 - approvazione dei bilanci preventivi e consuntivi;
 - elezione del Comitato di Gestione;
 - elezione del Responsabile dell'Autogestione;
 - approvazione degli atti sottoposti dal Responsabile dell'Autogestione all'assemblea in via straordinaria;
 - approvazione di eventuali regolamenti interni per l'erogazione dei servizi e l'uso degli spazi comuni, non contrastanti nei loro contenuti con le vigenti disposizioni generali e speciali; tali regolamenti devono essere trasmessi in copia alla Commissione per le Autogestioni, per gli eventuali rilievi da segnalare a Casa Spa.
2. L'assemblea dell'Autogestione è formata da tutti i soggetti fruitori dei servizi forniti dall'Autogestione alle singole unità immobiliari, indicati nel presente regolamento come "assegnatari".
4. Ogni assegnatario può farsi rappresentare nell'assemblea da altro soggetto, mediante il rilascio di delega scritta. Non è ammessa la presentazione da parte di una stessa persona di un numero di deleghe che rappresentino oltre 1/5 (un quinto) del totale delle unità immobiliari costituenti l'Autogestione e in ogni caso superiore a 4 (quattro).
5. L'assemblea si riunisce:
 - a) in via ordinaria entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e l'approvazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo predisposti secondo modelli forniti da Casa Spa;
 - b) in via straordinaria, su convocazione del Responsabile dell'Autogestione, oppure su richiesta del Comitato di Gestione, oppure su richiesta di almeno 1/6 (un sesto) dei partecipanti all'Autogestione che rappresentino almeno 1/6 (un sesto) dei millesimi della quota generale, oppure su iniziativa di Casa Spa.
6. Le assemblee sono convocate a mezzo di lettera raccomandata inviata a ciascun assegnatario almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata. La convocazione può essere effettuata anche mediante raccomandata a mano con dichiarazione scritta di ricevuta comunicazione del destinatario, entro il termine sopra previsto.
7. Nell'avviso di prima convocazione deve essere specificata anche la data della riunione in seconda convocazione, che è fissata non prima del giorno successivo e non dopo il 10° (decimo) giorno dalla data della prima convocazione.
8. Gli assegnatari ed i loro delegati presenti alla riunione eleggono tra loro, di volta in volta, un presidente ed un segretario dell'assemblea, col compito di presiedere la riunione, il primo, e di redigere il verbale della riunione, il secondo. Detto verbale, firmato da entrambi, viene infine

consegnato al Responsabile dell'Autogestione, il quale provvede ad inviarne estratto o copia agli assegnatari assenti alla riunione.

9. In prima convocazione l'assemblea è validamente costituita con la presenza di tanti assegnatari che rappresentino almeno i 2/3 (due terzi) dei partecipanti all'Autogestione, che rappresentino almeno i 2/3 (due terzi) dei millesimi della quota generale. Sono valide le deliberazioni approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi della quota generale.
10. In seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita con un numero qualsiasi di partecipanti. Sono valide le deliberazioni assunte con il voto favorevole i almeno 1/3 (un terzo) dei partecipanti all'Autogestione, che rappresentino almeno 1/3 (un terzo) dei millesimi della quota generale.
11. Le deliberazioni dell'assemblea possono essere impugnate, come previsto dall'art. 1137 del codice civile, entro trenta giorni dalla data di deliberazione per i dissenzienti o dalla data di comunicazione per gli assenti.

ART. 7. - COMITATO DI GESTIONE

1. Il Comitato di Gestione è eletto dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea stessa, che rappresentino almeno la metà dei millesimi della quota generale.
2. I suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari facenti parte della Autogestione.
3. Il Comitato è composto da un minimo di 3 (tre) membri; esso dura in carica un anno e può essere riconfermato.
4. Le riunioni del Comitato di Gestione sono valide se è presente almeno la maggioranza dei suoi membri. Delle riunioni del Comitato di Gestione deve essere redatto apposito verbale.
5. Del Comitato di Gestione fa parte di diritto come Segretario il Responsabile dell'Autogestione nominato dall'assemblea.
6. Il Comitato assegna a ciascun componente dello stesso specifici compiti.
7. Sono compiti del Comitato di Gestione:
 - organizzare il lavoro necessario per il miglior funzionamento dei servizi, promuovendo le opportune collaborazioni di tipo tecnico e amministrativo-contabile;
 - eseguire le deliberazioni dell'assemblea, fare osservare le norme regolamentari, rappresentare l'Autogestione, con soggetti terzi e le Organizzazioni Sindacali degli assegnatari, per tutti i problemi connessi alla gestione stessa e le implicazioni che ne derivano;
 - prendere in consegna i servizi da Casa Spa;
 - assumere le necessarie decisioni nei casi di morosità sugli importi dovuti all'Autogestione demandando, ove lo ritenga opportuno, le decisioni all'assemblea;

- operare per la definizione di controversie di ogni genere in ordine all'attività dell'Autogestione anche in base alla disciplina contenuta nel regolamento di utenza;
 - definire le modalità per l'erogazione dei servizi, stabilendo le norme, gli orari ed in turni per i servizi comuni, anche sulla base di apposito regolamento interno approvato dall'assemblea, da portare a conoscenza di tutti gli assegnatari;
 - procedere all'affidamento dei lavori di competenza o dei servizi sulla base di più offerte o preventivi;
 - curare la gestione contabile e verificare la conduzione tecnica degli impianti e dei servizi.
8. Il Comitato provvede altresì alla redazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo, secondo quanto previsto dal successivo art.9.
9. Il Comitato di Gestione tiene:
- il registro dei verbali dell'assemblea;
 - il registro di contabilità delle entrate e delle uscite sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro in maniera che risultino ben distinte e separate le entrate e le spese riferite ad ogni singola voce;
 - un elenco aggiornato degli assegnatari, fornito da Casa Spa;
 - contratti di fornitura dei servizi e manutenzione;
 - le tabelle millesimali, in base alle quali devono essere ripartite le spese. Diverse modalità di ripartizione richiedono la permanente unanimità dei partecipanti all'Autogestione.
10. I registri di cui al comma precedente devono essere preventivamente numerati e convalidati in ogni pagina dal Responsabile dell'Autogestione e da un componente del Comitato di Gestione.

ART. 8. - RESPONSABILE DELL' AUTOGESTIONE

1. Il Responsabile dell'Autogestione è eletto dall'assemblea e deve essere scelto tra gli assegnatari facenti parte dell'Autogestione stessa.
2. Per la sua elezione occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi della quota generale.
3. Il Responsabile dura in carica un anno e può essere riconfermato.
4. Egli assume le responsabilità di segretario del Comitato, assolvendo i compiti demandatigli dal presente regolamento.
5. L'assemblea può, per giustificati motivi, revocare in ogni momento il Responsabile dell'Autogestione con la stessa maggioranza di cui al comma 2.
6. In caso di dimissioni volontarie egli deve assolvere il proprio mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo Responsabile, da effettuarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla data delle dimissioni, fermo restando che, in caso contrario, sussiste la responsabilità degli organi dell'Autogestione e della generalità dei partecipanti alla stessa.
7. Nei casi di mancata costituzione del Comitato di Gestione, i relativi compiti sono svolti dal Responsabile dell'Autogestione.
8. Sono compiti del Responsabile dell'Autogestione:
 - collaborare, con il Comitato di Gestione, alla redazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo;

- convocare le assemblee dell'Autogestione;
 - predisporre col concorso del Comitato di Gestione, il regolamento per l'erogazione dei servizi di cui all'art. 7;
 - rappresentare anche in giudizio l'Autogestione;
 - operare per l'osservanza, col concorso del Comitato di Gestione, del presente regolamento e del regolamento di Utenza;
 - tenere, col concorso del Comitato di Gestione, i conti correnti e i libri contabili, come descritti all'art. 7 del presente regolamento;
 - tenere in custodia i verbali dell'assemblea, dei quali deve curare l'invio degli estratti o copie agli assegnatari assenti all'assemblea;
 - stipulare, impegnando in solido tutti gli assegnatari, i contratti per la fornitura dei servizi necessari per l'attività di gestione.
9. L'Assemblea, in considerazione degli specifici impegni richiesti, può deliberare, l'attribuzione al Responsabile di un compenso forfettario che viene iscritto nel bilancio dell'Autogestione tra le spese di amministrazione.

ART. 9. - BILANCI ED ATTI DELL 'AUTOGESTIONE

1. Il bilancio preventivo dell'Autogestione deve contenere:
 - a) le entrate derivanti dalle quote di cui all'art. 4, lett. a) accreditate all'Autogestione da parte di Casa Spa in rapporto ai vani convenzionali da questa autogestiti;
 - b) le entrate annue derivanti dalle quote a carico di ciascun assegnatario e la loro ripartizione in rate periodiche;
 - c) le uscite ripartite per spese di amministrazione, manutenzione e servizi.
2. Alla fine di ogni esercizio deve essere redatto un consuntivo dal quale risultino:
 - a) le spese effettivamente sostenute secondo le voci del bilancio preventivo e gli oneri a carico di ciascun assegnatario;
 - b) l'ammontare dei versamenti effettuati da Casa Spa, con l'indicazione del loro utilizzo e degli eventuali accantonamenti;
 - c) l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli assegnatari, con l'indicazione dei relativi conguagli di gestione attivi e passivi.
3. Entro 45 (quarantacinque) giorni dall'inizio o dalla fine dell'esercizio, sia il preventivo che il consuntivo devono essere sottoposti all'approvazione dell'assemblea e successivamente inviati a Casa Spa.

ART. 10. - DIRITTI DEGLI ASSEGNATARI

1. Al fine di consentire la verifica della corretta gestione, il Responsabile dell'Autogestione ed il Comitato di Gestione consentono agli assegnatari di prendere visione della relativa documentazione e forniscono loro i chiarimenti necessari.
2. Ogni assegnatario può inoltre portare a conoscenza della Commissione per le Autogestioni o di Casa Spa, per iscritto, e con adeguata motivazione, eventuali irregolarità che si verificano durante l'esercizio dell'Autogestione.

ART.11. - DOVERI E POTERI DI CASA SPA

1. Casa Spa:
 - a) contabilizza ed accredita quadrimestralmente alle Autogestioni la quota di cui all'art. 4, lett. a) del presente regolamento, nonché le quote condominiali, per il periodo successivo al terzo mese di sfittanza, relative agli alloggi da riassegnare.
 - b) comunica ai Responsabili delle Autogestioni le variazioni degli assegnatari rilevanti per il funzionamento delle singole Autogestioni.
 - c) può in qualunque momento, mediante propri funzionari, esercitare verifiche sull'attività delle Autogestioni.
2. I Responsabili dell'Autogestione sono tenuti, in qualsiasi momento a fornire a Casa Spa tutti i chiarimenti richiesti; in caso di riscontrate irregolarità o inadempienze la Società indica al Responsabile dell'Autogestione interessata il termine entro il quale le stesse devono essere eliminate. Fino al ripristino della corretta gestione, Casa Spa, sentita la Commissione per le Autogestioni, può sospendere l'erogazione delle quote.

ART.12. - PARTECIPAZIONE ALLE SPESE ED EVENTUALI INADEMPIENZE

1. Gli assegnatari, con decorrenza dalla data di consegna dell'unità immobiliare, comunicata da CASA Spa, non possono sottrarsi, in tutto od in parte, al pagamento delle spese relative all'Autogestione, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune. Tale obbligo spetta anche ai soggetti occupanti le unità immobiliari ricomprese in fabbricati di Erp non aventi titolo di assegnatario.
2. La ripartizione delle spese relative all'Autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi e fornite dal soggetto gestore, con applicazione analogica delle norme previste dal Codice Civile per il condominio degli edifici.
3. La mancata corresponsione da parte dell'assegnatario della propria quota delle spese all'Autogestione si configura quale inadempimento contrattuale.
4. Nel caso di cui sopra, l'Autogestione, tramite i suoi organi rappresentativi, ha il potere-dovere di agire, anche giudizialmente, per il recupero del credito vantato nei confronti dell'assegnatario inadempiente. Il Comune proprietario, su segnalazione documentata dell'Autogestione, attiva le procedure per la decadenza dall'assegnazione per morosità nel pagamento delle spese dovute per i servizi autogestiti. Su apposito incarico da parte del Comune proprietario, Casa Spa agisce per la risoluzione del contratto di locazione. L'inadempimento nei confronti dell'Autogestione è sanzionabile pecuniariamente ai sensi dell'art. 37, comma 2 della L.R. 96/96.
5. Il sistema ordinario di intervento contro le morosità nelle Autogestioni consiste nella emissione di diffide da parte del Responsabile dell'Autogestione, ovvero nell'azione coordinata con Casa Spa, nel caso in cui esista morosità anche nei confronti della stessa.
6. Su espressa richiesta del Responsabile dell'Autogestione e previa verifica in ordine all'avvenuta effettuazione degli adempimenti comunque di competenza dello stesso, ai sensi del precedente comma 5, Casa Spa può assumere il compito di curare, nell'interesse dell'Autogestione e con relativi oneri a carico dell'inadempiente, la fase del recupero giudiziale.
7. Ove peraltro le iniziative di cui ai precedenti commi risultino inefficaci, su specifica e formale richiesta del Responsabile dell'Autogestione, Casa Spa si sostituisce, salvo rivalsa, all'inadempiente nel pagamento di quanto dovuto all'Autogestione stessa con i seguenti presupposti:

- a) non siano emerse sostanziali irregolarità nella conduzione dell'Autogestione, accertata dalla Commissione per le Autogestioni;
- b) non si tratti, a giudizio della Commissione per le Autogestioni, di importi di modesta entità in relazione al bilancio dell'Autogestione;
- c) siano state attuate le ordinarie iniziative per il recupero del credito da parte del Responsabile dell'Autogestione, ivi compreso il pignoramento, salvo quanto previsto dal precedente comma 6, e salvo che si tratti di famiglie indigenti, assistite o di quelle per cui, su informazione di Casa Spa, venga ritenuta molto probabile l'inefficacia di tali procedure;
- d) non risulti, a seguito di illustrazione documentata dell'Autogestione, che la morosità si riferisce a spese per migliorie immotivate e gravose.
8. Una volta riconosciuti i presupposti per il subentro, accertati dalla Commissione per le Autogestioni, Casa Spa anticipa le somme dovute dagli assegnatari all'Autogestione; ove il subentro totale non sia possibile in relazione alle disponibilità di bilancio, Casa Spa si riserva di effettuare un pagamento rateizzato, ma in ogni caso negli stretti tempi tecnici necessari.
9. In presenza di morosità o difficoltà economiche derivanti da situazioni di grave disagio sociale, sia gli organi dell'Autogestione che Casa Spa possono altresì fare riferimento, per la soluzione delle relative problematiche, ai Servizi Sociali del Comune di residenza dell'assegnatario.

ART.13 . - SCIoglimento DELL 'AUTOGESTIONE

1. Qualora si rilevino gravi difficoltà od irregolarità nella conduzione dell'Autogestione, Casa Spa, esperite inutilmente le idonee iniziative per il ripristino della corretta gestione, sentita la Commissione per le Autogestioni ed in conformità alle indicazioni della stessa, provvede alla nomina di un Commissario Straordinario che sostituisca gli organi dell'Autogestione nell'espletamento dei propri compiti. Tutti gli oneri relativi sono posti a carico dell'Autogestione, così come ogni altra spesa che Casa Spa dovesse sostenere per qualsiasi titolo o ragione.
2. L'assemblea degli assegnatari facenti parte dell'Autogestione commissariata, convocata con le modalità di cui al presente regolamento, può ricostituire l'Autogestione, secondo le disposizioni del medesimo.
3. Il Commissario Straordinario è tenuto al rispetto degli obblighi previsti dal presente regolamento, in particolare per quanto riguarda l'obbligatorietà delle comunicazioni alla Commissione per le Autogestioni sul bilancio preventivo e sul conto consuntivo.
4. L'incarico al Commissario Straordinario comprende altresì il compito di promuovere la ricostituzione degli organi dell'Autogestione. Il Commissario Straordinario ha un mandato annuale rinnovabile per due volte.
5. Durante il periodo di commissariamento Casa Spa provvede a decurtare il 25% delle quote di cui all'art. 4, lett. a) del presente regolamento, ed eroga il restante 75% all'Autogestione.
6. Qualora l'Autogestione venga formalmente ricostituita, o durante o al termine del periodo di commissariamento, la medesima ottiene il riaccredito in via immediata delle quote, di cui al precedente comma 5, non corrisposte.
7. Decorso il termine di cui al precedente comma 4, Casa Spa, sentita la Commissione per le Autogestioni, verifica la possibilità di ricostituzione l'Autogestione e stabilisce se prorogare il commissariamento o dichiarare lo scioglimento dell'Autogestione stessa, riassumendo in proprio i compiti relativi alla gestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie. Le somme eventualmente non utilizzate nel periodo di commissariamento vengono comunque versate a Casa Spa.

8. In tutti i casi di cessazione del commissariamento, per ricostituzione dell'Autogestione o scioglimento della stessa, il Commissario Straordinario ha l'obbligo di presentare il conto consuntivo della gestione, con dettagliata indicazione dei crediti/debiti di ciascun assegnatario, ai fini della regolare presa in consegna da parte degli organi dell'Autogestione ricostituita o di Casa Spa.
9. In situazioni di evidente impossibilità di ricostituzione dell'Autogestione e/o nei casi in cui la scarsa dimensione numerica della stessa rendano troppo gravoso l'onere del commissariamento, su conforme parere della Commissione per le Autogestioni, Casa Spa può procedere direttamente alla relativa ripresa in carico.

ART.14 . - AUTOGESTIONE IN IMMOBILI IN FASE DI VENDITA O PROPRIETA' MISTA

1. In caso di vendita di alloggi facenti parti di un'Autogestione regolarmente costituita, nelle more della costituzione del condominio ai sensi del Codice Civile e con l'assenso degli acquirenti, gli organi dell'Autogestione possono continuare ad operare nelle materie di loro competenza; in tale ambito le posizioni degli assegnatari acquirenti o locatari non subiscono differenziazioni, così come rimangono ferme tutte le disposizioni del presente regolamento.
2. Quanto stabilito ai sensi del comma 1 è riportato nel contratto di acquisto.
3. Per gli alloggi ceduti Casa Spa cessa di versare le quote di cui all'art. 4, lett. a), che restano a carico degli acquirenti.
4. Sono oggetto di deliberazioni riservate al Comune proprietario o a Casa Spa, secondo quanto previsto dal contratto di servizio, ed ai soli acquirenti le questioni attinenti le manutenzioni straordinarie e tutte le altre non ricomprese tra le materie di competenza dell'Autogestione.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo possono essere applicate anche a condomini misti con l'assenso dei proprietari delle unità immobiliari non Erp.

ART.15 . - FORME ATIPICHE DI AUTOGESTIONE

1. In presenza di gestioni autonome, operanti in base a disposizioni ed autorizzazioni precedenti alla vigente normativa o comunque non regolarmente costituite, ovvero non più operanti nel pieno rispetto delle competenze e/o delle formalità di cui al presente regolamento, ferma restando l'impossibilità di usufruire del finanziamento di cui all'art. 4, lett. a), Casa Spa, sentita la Commissione per le Autogestioni, consente il loro funzionamento e riconosce la vigenza delle relative deliberazioni, purché le gestioni autonome in questione informino comunque la loro attività a principi di partecipazione, democrazia, correttezza ed efficienza nella fornitura dei servizi agli assegnatari.

Fabbricato in FIRENZE - Via Fiesolana 2

Verbale dell'Assemblea ordinaria dell'Autogestione del 13/2/2013

Il giorno 13 del mese di Febbraio dell'anno 2013 alle ore 15:00 presso Sede Cona spa, Via Fiesolana 5 si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria dell'Autogestione in oggetto, indetta con regolare avviso come da dimostrazione in atti e conferma degli assegnatari, per discutere del seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Approvazione bilancio consuntivo 2011/2012;
- 2) Memoria responsabile e comitato autogestione;
- 3) Approvazione bilancio preventivo 2012/2013 e relative note;
- 4) Prima scala: percentuale nuove offerte. Del conseguente;
- 5) Revisione legge elettorale per il partito "Bettencini/Marchetti";

Sono presenti o rappresentati per delega i Signori:

Bettencini	103,940	6) voce rilevata	GUFFRIDA	98,457
DI PILLO	96,229			
GUGLIELMI	31,647			
PAGANUCCI	90,666			
MAZZOCCHI	110,969			
MAZZOCCHI (del. avv.)	93,456			
PALLESCHI (del. avv.)	88,589			
MARCHETTIELLO	153,662			
ALLEGRI	102,355			

Sono intervenuti o rappresentati per delega n. 2 assegnatari su un totale di n. 10, per complessivi 1000 millesimi

Vengono eletti:

Presidente il Sig. PORZIO SIMONE quale rappresentante com. autogest.
Segretario il Sig. DI PILLO LOISELLA

Constatato che sono intervenuti o rappresentati per delega i sopra citati assegnatari, il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'ordine del giorno

1) Illustrate le voci di bilancio consuntivo nelle approvate a maggioranza con l'eccezione di Bettencini e Mazzocchi poiché gli scrittori non sono formalmente aderenti all'Autogestione

"e poiché non sarebbe stato contenuto (la ristore preventivo dei documenti di gestione, nelle specie la manutenzione laucarie e il libro contabile".

2) Si candidano da sig.re Bertomeini e le sig.re Di Rillo si propone quale ~~esperto~~ candidato a responsabile proporre l'installazione fotovoltaico (impianto) per illuminazione scale e servizio di movimento al solo costo di installazione impianto;

2) conto corrente oulise;

3) documentazione condominiale oulise

rotano a favore delle sig.re ^{Bertomeini} Mazzuccato, Bertomeini e Giuffridè - Coutani tutti gli altri.

rotano a favore delle sig.re Di Rillo, Allegrì, Marebatiello, Guglielmi, Mazzuccato, Di Rillo, Rafanucci, Pallesi pu delega avv. Allegretti - Coutani gli altri.

L'assemblea a maggioranza delibera di nominare la sig.re Di Rillo Luisele quale responsabile pro-tempore dell'Autogestione.

Si propongono quali ^{member} responsabili del comitato di Autogestione i sig. Allegrì Luciano e Mazzuccati Piero, i quali vengono eletti a maggioranza, con il voto contario di Bertomeini e l'astensione di Mazzuccato.

3) illustrare le voci di bilancio preventivo. L'assemblea approva a maggioranza il bilancio di previsione per € 2.500,00, contario i sig.ri Bertomeini e Mazzuccato, moti razzone: "le spese di manutenzione e di pulizie sono eccessive rispetto a quelle effettivamente sostenute e le spese di pulizie sono eccessive perché non risulta un aumento da parte delle ditte nei documenti".

4) l'assemblea delibera di incaricare le ditte Only Cleaning S.r.l al costo di € 85 + IVA perché provvede anche

alle pulizze dei vetri - punto 5) l'arr. Benedetti e Allegretti de' letture delle note del 18.5.12 e 6/11/12 nonché le lettere di risposta dell'arr. Bartoli.

l'arr. C. Cavalcabò riferisce di rivolgere a Casa Spa e non all'Autofissione le problematiche relative alle tabelle millenimiali e all'occupazione dei pozzi condominiali.

6) Varr. l'arcivescovo Cavalcabò ricorda agli inquirenti di non esporre i casi in facciate -
Da signore Benvenuti riferisce che ad oggi si rifiuta di pagare le sua quote parte dal 2008 ad oggi in quanto non avrebbe preso visione delle documentazione fiscale relative alle spese condominiali la cifra verrà corrisposta non appena in possesso di quanto sopra chiesto. Da sign. Di Pillo riferisce di aver già iniziato da tempo all'arr. Pellegrini la documentazione relative fino al 2009 circa e le successive si sono dalle medesime scanalizzate lo scorso anno. Da sign. Di Pillo chiede quindi l'autorizzazione a procedere con il nome. - D'assemblea a maggioranza autorizza con i sign. Mazzucato, Giuffridè.

"Da signore Benvenuti specificare che è disponibile alle quote dovute per le verifiche di tutte le documentazione fiscale delle spese sostenute dal 2005 ad oggi in particolare a pulizze scale eseguita senza fatturazione - foglietti vari senza fatture e acconti non fiscali" chiede inoltre la visione del c/c bancario e libro contabile - consegnato a tutti i presenti.
Alle ore 16,45 non avendo altro da deliberare il presidente dichiara chiusa le riunioni.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO
A. Di Pillo

LIBRALEX S.r.l.

Organismo privato di Mediazione e Conciliazione
n. 511 del registro degli Organismi di Mediazione
Via S. Ferrante 6, 50053 Empoli
Tel. 0571.1738045 Fax 0571.1738046

nei confronti di:

SIGNA DI PILLO LUISELLA

Il/la sottoscritto/a AUTOGESTIONE VIA FIESOLANA n. 2, in persona del RESPONSABILE P.T.

C.F. 94129170489 P.IVA _____

Residente in:

via FIESOLANA n. 2 Città FIRENZE CAP 5021 Prov. FI

Telefono _____ Cell _____

Fax _____ Mail _____

Rappresentato e difeso da (allegare procura): DALLA RESPONSABILE P.T.

Cognome DI PILLO Nome LUISELLA C.F. DPILLU55C49L196E

con studio in RESIDUTE in via FIESOLANA n. 2

Telefono _____ Fax _____

Mail _____

Da compilare solo nel caso in cui la parte richiedente sia un'impresa

Il Titolare o legale rappresentante _____

di Ente/Rappresentante _____

C.F. _____ P.IVA _____

via _____ n. _____ Città _____ CAP _____ Prov. _____

Telefono _____ Cell _____

Fax _____ Mail _____

Materia della domanda:

- IMPUGNATIONE DELIBERA ASSEMBLEA DI CONDOMINIO DEL 26-02-2011

Descrizione della controversia:

- IMPUGNATIONE DELLE DELIBERE ASSEMBLEAM ASSUNTE ALL'ASSEMBLEA DEL 26-02-2011, PER I FATTI ED I MOTIVI CHE SI RIPORTANO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE ED IN UN DA INTENDENDI INTEGRALMENTE TRASCRITTI.

Valore indicativo della controversia: VALORE NON DETERMINABILE - MATERIA DI CONDOMINIO
(al solo fine della determinazione dell'indennità)

LIBRALEX S.r.l.
Organismo privato di Mediazione e Conciliazione
n. 511 del registro degli Organismi di Mediazione
Via S. Ferrante 6, 50053 Empoli
Tel. 0571.1738045 Fax 0571.1738046

Alla presente si allega copia dei seguenti documenti:

- copia documento d'identità in corso di validità;
- dichiarazione sostitutiva per l'accesso al gratuito patrocinio o altra documentazione comprovante il possesso dei requisiti;
- altro (documenti riservati da identificare con apposita annotazione)

- VERBALE ASSEMBLEA 26.02.2014 - LETTERA CONVOCAZIONE ASSEMBLEA
- MOTIVI DELL'IMPUGNAZIONE - VERBALE ASSEMBLEA DEL 13.02.2013 -
- PROVVEDIMENTO ASSICURAZIONE DEFINITIVA DELL'APPARTAMENTO ALLA SIG.NA BONVICINI
- REGOLAMENTO L.O.-D.E. FIORENTINO - LETTERA CONVOCAZIONE ASSEMBLEA
DEL 26.02.2014 - VERBALE ASSEMBLEA 26.03.2014

Il/La sottoscritto/a si impegna a versare all'atto della presentazione della presente istanza la somma di € 40,00 + iva, relativa alle spese di avvio del procedimento.

Il/La sottoscritto/a dichiara di aver preso visione del Regolamento di Mediazione dell'Organismo e di accettarne il contenuto.

Luogo e data 26.03.2014 Firma Bertoneini Fues

Il/La sottoscritto/a nel trasmettere i propri dati a Libralex S.r.l. Acconsente al loro trattamento da parte della stessa, nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali, limitatamente a quanto necessario all'organizzazione e all'espletamento del tentativo di conciliazione. Dichiara, inoltre, di essere informato/a dei diritti conferiti all'interessato dall'art. 7 D.lgs. n. 196/2003.

Luogo e data 26.03.2014 Firma Bertoneini Fues

Alla Segreteria del Servizio di Conciliazione
della LIBRALEX s.r.l.

Organismo iscritto al n. 511 del registro degli
Organismi di Mediazione – Ministero della Giustizia

Io sottoscritto WES LITA BENTONCINI CF BRTNS153E55E286C
nato a Castelluccio di Grop. Il 15-05-1953
residente in Via FIESOLANA n. 2 CAP 50121 Comune FIRENZE PR FI

DELEGO

l'Avv. / GIUSEPPE TARALLO CF TRL GPP82121F8795
nato a NAPOLI Il 21.08.1982

con studio in

Via AVIA VITTORIO EMANUELE II n. 93 CAP 50136 Comune FIRENZE

a rappresentarmi nel procedimento di mediazione promosso innanzi all'Organismo di
mediazione LibraLex s.r.l. ed avente ad oggetto: - IMPUGNAZIONE DELIBERA ASSOMBLARE
DEL 26.02.2014

attribuendogli altresì ogni più ampio potere ivi compreso quello di farsi sostituire, ritirare
l'istanza di mediazione e sottoscrivere in nome e per conto mio un accordo di conciliazione
dando fin da ora per rato e valido il suo operato.

Firenze, li 26.03.2014

Firma del delegante Bentoncini Wes

All. 2 (fotocopia del documento d'identità del delegante e del delegato).

Cognome **BERTONCINI**
 Nome **INES**
 nato il **15/05/1953**
 (atto n. **48** p. **1** s. **A**)
 a **CASTELNUOVO DI BARFAGNANA (LU)**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **FIRENZE**
 Via **Fiesolana N. 2**
 Stato civile **=====**
 Professione **-----**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1.58**
 Capelli **biondi**
 Occhi **verdi**
 Segni particolari **-----**



Firma del titolare *Bertoncini Ines*
Firenze il **14/10/2004**

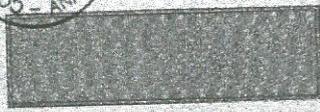
Impressa del dito indice sinistro
PIU' SINDACO
Marco Bargiotti
 Diritti di segretezza **5,16**
 Diritti fissi **0,26**



Il presente documento
 scade il 13/10/2009

Validità prorogata
 ai sensi dell'art. 31
 del D.L. 25/6/2008
 n. 112 fino
 al **13-10-2016**

COMUNE DI FIRENZE
AK 7447751
-7 LUG. 2009



IPZS - OFFICINA CY - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
 FIRENZE

CARTA D'IDENTITA'

N° AK 7447751

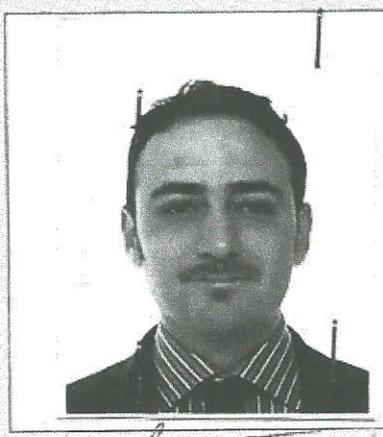
DI
 BERTONCINI

INES

Cognome **TARALLO**
 Nome **GIUSEPPE**
 nato il **21/08/1982**
 (atto n. **1978** p. **I S A 1982**)
 a **NAPOLI (NA)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **NOLA**
 Via **ANFITEATRO LATERIZIO N. 98**
 Stato civile **STATO LIBERO**
 Professione **LIBERO PROFESSIONISTA**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **m. 1.75**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Giuseppe Tarallo*
NOLA li **13/02/2014**

Impronta del dito indice sinistro **L'INCARICATO**
Geom. Luigi Napolitano



DOMANDA DI MEDIAZIONE

PROPOSTA DALLA SOTTOSCRITTA INES RITA BERTONCINI NEI CONFRONTI DELLA "AUTOGESTIONE DI FIRENZE, VIA FIESOLANA N.2", IN PERSONA DELLA RESPONSABILE DI PILLO LUISELLA.

MOTIVI DELLA DOMANDA:

- 1) La sig.ra De Pillo Luisella, veniva nominata Responsabile dell'Autogestione di Via Fiesolana n.2, come da verbale di assemblea ordinaria del 13.02.2013; (Doc.1)
- 2) La Sig.ra Rita Ines Bertoncini, conduce in locazione l'immobile sito in Firenze – Via Fiesolana n.2 al piano 1 (Doc.2)
- 3) La suddetta Autogestione è un ente disciplinato da specifico regolamento, emanato in attuazione della legislazione regionale vigente, e previsto quale forma ordinaria di gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica, (Doc. 3 – Regolamento L.o.d.e. Fiorentino), da intendersi qui integralmente trascritto;
- 4) La Responsabile dell'Autogestione, Sig.ra De Pillo Luisella ha convocato, a chiusura della gestione ordinaria 2012-2013, l'assemblea di condominio per il giorno 25 Febbraio alle ore 23.00 presso i locali di Casa s.p.a., in prima convocazione, ed il giorno 26 Febbraio alle ore 15.00, stessi luoghi, in seconda convocazione, con il seguente o.d.g.: a)Approvazione bilancio consuntivo 2013; b) nomina Responsabile e Comitato di Gestione; c) approvazione bilancio preventivo 2014; d) eventuale nomina consulente amministrativo; e) varie ed eventuali; (Doc.4 – lettera convocazione);
- 5) Orbene, la convocazione dell'Assemblea ordinaria avveniva oltre i 45 gg. dalla chiusura dell'esercizio, occorso in data 30.09.2013, in violazione dell'art.6 c.5 L.o.d.e..
- 6) L'assemblea in prima convocazione di fatto non si teneva, di talchè non veniva redatto alcun tipo di verbale al riguardo. Tale circostanza veniva segnalata dall'odierna attrice, nella successiva Assemblea in seconda convocazione (Doc.5 verbale). Difatti, al fine di partecipare all'Assemblea in prima convocazione, in data 25.02.2014, alle ore 23.00, si recavano presso i locali di Casa s.p.a., la Sig.ra Ines Rita Bertoncini, il Sig. Franco Fattoni (per delega del Sig. Stefano Mazzucato), e la sig.ra Bruna Spini;

Al riguardo, occorre segnalare che la Suprema Corte ha, più volte, affermato che, "quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha – sì – il potere di scegliere la sede che, in rapporto alle contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna – ma che – tuttavia, tale potere discrezionale incontra un duplice limite: anzitutto il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; quindi, un secondo limite, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni";

- 7) Inoltre, sempre ai fini della corretta costituzione dell'Assemblea e della validità delle relative delibere occorre segnalare che due deleghe presentate dai sigg.ri Mazzocchi e Guglielmi, venivano attribuite alla stessa Sig.ra De Pillo Luisella, Responsabile dell'Autogestione e ciò in violazione dell'art. 67 c.5 disp. Att. c.c.. Si ravvisa, inoltre, un palese conflitto di interessi, in quanto anche se, per ipotesi assurda, fossero da ritenersi valide le suddette deleghe, la Responsabile Di Pillo non poteva essere delegata per il

contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno che riguardavano il rendiconto di esercizio e la sua conferma.

8) Ma vi è di più. Dal verbale di Assemblea emerge poi chiaramente che, seppure si ritenessero valide le suddette deleghe, la conferma della Sig.ra Di Pillo, come Responsabile dell'Autogestione di Via Fiesolana n.2, raggiungeva il quorum di 428,613 millesimi, e non di 524,842 come erroneamente indicato in verbale dalla stessa Di Pillo. Difatti, come si evince dalla lettura dello stesso verbale, votavano a favore della Sig.ra Di Pillo, i Sig.ri Marchetiello, Allegri per delega, Mazzocchi per delega, Guglielmi per delega;

9) Inoltre, la stessa Di Pillo Luisella subordinava la propria riconferma alla nomina assembleare di un consulente esterno e presentava due preventivi. Anche tale conferimento dell'incarico al consulente amministrativo (Studio Allegretti) deve ritenersi nullo e/o annullabile per i motivi su riportati e, segnatamente, per il mancato svolgimento dell'assemblea in prima convocazione e, dunque, per il mancato raggiungimento del quorum costitutivo e deliberativo, per la mancata effettiva riconferma della Sig.ra Di Pillo, per la presenza di deleghe nulle e per la mancata previsione all'o.d.g. di una tale deliberazione;

10) Difatti, quanto alla delibera di conferimento dell'incarico ad uno studio di consulenza esterno, manca una specifica ed opportuna indicazione nell'ordine del giorno, né tanto meno una pur necessaria discussione ed approvazione in assemblea. Risulta infatti la sola votazione sui due preventivi presentati unilateralmente dalla Sig.ra Di Pillo, a favore di quello economicamente più vantaggioso. Tuttavia, come si desume dall'ordine del giorno dell'assemblea, non era prevista una tale votazione ma solo una discussione sulla "eventuale nomina di un consulente amministrativo esterno". Ciò che avrebbe dovuto portare ad una prima approvazione assembleare sulla necessità di una tale nomina e, successivamente alla presentazione di più preventivi da parte dei condomini, ad un conferimento di incarico ad uno piuttosto che ad un altro consulente amministrativo.

11) All'uopo, occorre ribadire che sarebbe stato opportuno previamente deliberare sulla necessità di una tale consulenza esterna e, successivamente, affidare l'incarico al consulente, dando la possibilità a tutti gli Assegnatari di bene ponderare su una tale necessità e di presentare diversi preventivi, ciò che di fatto non veniva reso possibile. Pertanto, ai fini della validità delle delibere assembleari, occorre non solo che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione ma anche i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto delle medesime.

A riprova della mancata idonea informazione degli Assegnatari con riguardo a tale deliberazione, occorre rilevare che nell'Assemblea regolarmente svoltasi in data 26.03.2014, tutti i condomini presenti all'unanimità votavano contro la necessità di nominare un consulente esterno (Doc. 6);

12) Infine, dal verbale dell'Assemblea del 26.02.2014 emerge la totale incertezza circa le qualità di deleganti e delegati, con conseguente incertezza delle relative deliberazioni;

13) Quanto ai bilanci si osserva che manca qualsiasi riferimento alle voci relative ai residui attivi delle precedenti gestioni;

Tutte le delibera assunte all'Assemblea del 26.02.2014 sono pertanto da ritenersi delibere nulle e/o annullabili e la sottoscritta attrice ha interesse a che venga dichiarata la nullità e/o annullabilità al fine di poter provvedere eventualmente alla nomina di altro Responsabile.

Firenze, lì 26 Marzo 2014

In fede: Ines Rita Bertoncini



LIBRALEX S.r.l.

Organismo privato di Mediazione e Conciliazione
n. 511 del registro degli Organismi di Mediazione
Via S. Ferrante 6, 50053 Empoli
Tel. 0571.1738045 Fax 0571.1738046

DOMANDA DI MEDIAZIONE

H/ La sottoscritta RITA WES BERTONCINI
C.F. BRTWSI53E55C236C P.IVA _____
Residente in: Firenze
via Fiesolana n. 2 Città Firenze CAP _____ Prov. Fi
Telefono 055 3860068 Cell 344195028
Fax _____ Mail RibeOamba.it

Rappresentato e difeso da (allegare procura):

Cognome TARALLO Nome GIUSEPPE
con studio in Firenze via Vittorio Emanuele II n. 93
Telefono 055496539-3201986811 Fax 0554634887
Mail gt.tarallo@gmail.com

Da compilare solo nel caso in cui la parte richiedente sia un'impresa

Il Titolare o legale rappresentante _____
di Ente/Rappresentante _____
C.F. _____ P.IVA _____
via _____ n. _____ Città _____ CAP _____ Prov. _____
Telefono _____ Cell _____
Fax _____ Mail _____

Chiede di avviare un tentativo di mediazione
ai sensi del D.Lgs. 28/2010 e più specificamente:

- art. 2: negoziazione volontaria;
- art. 5 comma 1: come obbligo a esperire il tentativo in quanto condizione di procedibilità alla domanda giudiziale;
- art. 5 comma 2: su invito del giudice (allegare copia del provvedimento del giudice);
- art. 5 comma 5: per accordo pattizio, contrattuale o statutario (allegare copia del contratto o dello statuto)

- SI CHIEDE CHE IL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE VENGA
EFFETTUATO PRESSO LA SEDE DI FIRENZE

LIBRALEX S.r.l.

Organismo privato di Mediazione e Conciliazione
n. 511 del registro degli Organismi di Mediazione
Via S. Ferrante 6, 50053 Empoli
Tel. 0571.1738045 Fax 0571.1738046

nei confronti di:

SIGNA DI PILLO LUISELLA

Il/la sottoscritto/a AUTOGESTIONE VIA FIESOLANA n° 2, in persona del RESPONSABILE P.T.
C.F. 94129170489 P.IVA _____

CORRENTE Residente in:
via FIESOLANA n. 2 Città FIRENZE CAP 5021 Prov. FI
Telefono _____ Cell _____
Fax _____ Mail _____

Rappresentato e difeso da (allegare procura): DALLA RESPONSABILE P.T.
Cognome DI PILLO Nome LUISELLA C.F. DPILLU55C49L196E
con studio in RESIDUTE IN via FIESOLANA n. 2
Telefono _____ Fax _____
Mail _____

Da compilare solo nel caso in cui la parte richiedente sia un'impresa
Il Titolare o legale rappresentante _____
di Ente/Rappresentante _____
C.F. _____ P.IVA _____
via _____ n. _____ Città _____ CAP _____ Prov. _____
Telefono _____ Cell _____
Fax _____ Mail _____

Materia della domanda:

- IMPUGNATIONE DELIBERA ASSEMBLEA DI CONDOMINIO DEL 26-02-2011

Descrizione della controversia:

- IMPUGNATIONE DELLE DELIBERE ASSEMBLEAM ASSUNTE ALL'ASSEMBLEA DEL 26-02-2011, PER I FATTI ED I MOTIVI CHE SI RIPORTANO IN ALLEGATO ALLA PRESENTE ED IN UN DA INTENDENDI INTEGRALMENTE TRASCRITTI.

Valore indicativo della controversia: VALORE NON DETERMINABILE - MATERIA DI CONDOMINIO
(al solo fine della determinazione dell'indennità)

LIBRALEX S.r.l.
Organismo privato di Mediazione e Conciliazione
n. 511 del registro degli Organismi di Mediazione
Via S. Ferrante 6, 50053 Empoli
Tel. 0571.1738045 Fax 0571.1738046

Alla presente si allega copia dei seguenti documenti:

- copia documento d'identità in corso di validità;
- dichiarazione sostitutiva per l'accesso al gratuito patrocinio o altra documentazione comprovante il possesso dei requisiti;
- altro (documenti riservati da identificare con apposita annotazione)

- VERBALE ASSEMBLEA 26.02.2014 - LETTERA CONVOCAZIONE ASSEMBLEA
- MOTIVI DELL'IMPUGNAZIONE - VERBALE ASSEMBLEA DEL 13.02.2013 -
- PROVVEDIMENTO ASSICURAZIONE DEFINITIVA DELL'APPARTAMENTO ALLA SIG.NA BORTONCINI
- REGOLAMENTO L.O.-D.E. FIORENTINO - LETTERA CONVOCAZIONE ASSEMBLEA
DEL 26.02.2014 - VERBALE ASSEMBLEA 26.03.2014

Il/La sottoscritto/a si impegna a versare all'atto della presentazione della presente istanza la somma di € 40,00 + iva, relativa alle spese di avvio del procedimento.

Il/La sottoscritto/a dichiara di aver preso visione del Regolamento di Mediazione dell'Organismo e di accettarne il contenuto.

Luogo e data 26.03.2014 Firma Bortoncini Fues

Il/La sottoscritto/a nel trasmettere i propri dati a Libralex S.r.l. Acconsente al loro trattamento da parte della stessa, nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali, limitatamente a quanto necessario all'organizzazione e all'espletamento del tentativo di conciliazione. Dichiara, inoltre, di essere informato/a dei diritti conferiti all'interessato dall'art. 7 D.lgs. n. 196/2003.

Luogo e data 26.03.2014 Firma Bortoncini Fues

Alla Segreteria del Servizio di Conciliazione
della LIBRALEX s.r.l.

Organismo iscritto al n. 511 del registro degli
Organismi di Mediazione – Ministero della Giustizia

Io sottoscritto WES LITA BENTONICINI CF BRTNS153E55E286C
nato a Castelluccio di Grop. il 15-05-1953
residente in Via FIESOLANA n. 2 CAP 50121 Comune FIRENZE PR FI

DELEGO

l'Avv. / GIUSEPPE TARALLO CF TRL GPP82121F8795
nato a NAPOLI il 21.08.1982

con studio in

Via AVIA VITTORIO EMANUELE II n. 93 CAP 50136 Comune FIRENZE

a rappresentarmi nel procedimento di mediazione promosso innanzi all'Organismo di
mediazione LibraLex s.r.l. ed avente ad oggetto: - IMPUGNAZIONE DELIBERA ASSOMBLEANT
DEL 26.02.2014

attribuendogli altresì ogni più ampio potere ivi compreso quello di farsi sostituire, ritirare
l'istanza di mediazione e sottoscrivere in nome e per conto mio un accordo di conciliazione
dando fin da ora per rato e valido il suo operato.

Firenze, li 26.03.2014

Firma del delegante Bentonicini Wes

All. 2 (fotocopia del documento d'identità del delegante e del delegato).

Cognome **BERTONCINI**
 Nome **INES**
 nato il **15/05/1953**
 (atto n. **48** p. **1** s. **A**)
 a **CASTELNUOVO DI BARFAGNANA (LU)**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **FIRENZE**
 Via **Fiesolana N. 2**
 Stato civile **=====**
 Professione **-----**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1.58**
 Capelli **biondi**
 Occhi **verdi**
 Segni particolari **-----**



Firma del titolare *Bertoncini Ines*
Firenze il **14/10/2004**

Impressa del dito
 indice sinistro **Marco Bargiotti**
 Diritti di segretezza **5,16**
 Diritti fissi **0,26**



Il presente documento
 scade il 13/10/2009

Validità prorogata
 ai sensi dell'art. 31
 del D.L. 25/6/2008
 n. 112 fino
 al **13-10-2016**



-7 LUG. 2009
AK 7447751

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
 FIRENZE

CARTA D'IDENTITA'

N° AK 7447751

DI
 BERTONCINI
 INES

Cognome **TARALLO**
 Nome **GIUSEPPE**
 nato il **21/08/1982**
 (atto n. **1978** p. **I S A 1982**)
 a **NAPOLI (NA)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **NOLA**
 Via **ANFITEATRO LATERIZIO N. 98**
 Stato civile **STATO LIBERO**
 Professione **LIBERO PROFESSIONISTA**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **m. 1.75**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare *Giuseppe Tarallo*
NOLA li **13/02/2014**

Impronta del dito indice sinistro **L'INCARICATO**
Geom. Luigi Napolitano

Scade il **21/08/2024**

Diritti segr. **0,52**
 c.i. **5,16**

AU 9324957

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
NOLA

CARTA D'IDENTITA'

N° AU 9324957

DI
TARALLO GIUSEPPE

DOMANDA DI MEDIAZIONE

PROPOSTA DALLA SOTTOSCRITTA INES RITA BERTONCINI NEI CONFRONTI DELLA "AUTOGESTIONE DI FIRENZE, VIA FIESOLANA N.2", IN PERSONA DELLA RESPONSABILE DI PILLO LUISELLA.

MOTIVI DELLA DOMANDA:

- 1) La sig.ra De Pillo Luisella, veniva nominata Responsabile dell'Autogestione di Via Fiesolana n.2, come da verbale di assemblea ordinaria del 13.02.2013; (Doc.1)
- 2) La Sig.ra Rita Ines Bertoncini, conduce in locazione l'immobile sito in Firenze – Via Fiesolana n.2 al piano 1 (Doc.2)
- 3) La suddetta Autogestione è un ente disciplinato da specifico regolamento, emanato in attuazione della legislazione regionale vigente, e previsto quale forma ordinaria di gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica, (Doc. 3 – Regolamento L.o.d.e. Fiorentino), da intendersi qui integralmente trascritto;
- 4) La Responsabile dell'Autogestione, Sig.ra De Pillo Luisella ha convocato, a chiusura della gestione ordinaria 2012-2013, l'assemblea di condominio per il giorno 25 Febbraio alle ore 23.00 presso i locali di Casa s.p.a., in prima convocazione, ed il giorno 26 Febbraio alle ore 15.00, stessi luoghi, in seconda convocazione, con il seguente o.d.g.: a)Approvazione bilancio consuntivo 2013; b) nomina Responsabile e Comitato di Gestione; c) approvazione bilancio preventivo 2014; d) eventuale nomina consulente amministrativo; e) varie ed eventuali; (Doc.4 – lettera convocazione);
- 5) Orbene, la convocazione dell'Assemblea ordinaria avveniva oltre i 45 gg. dalla chiusura dell'esercizio, occorso in data 30.09.2013, in violazione dell'art.6 c.5 L.o.d.e..
- 6) L'assemblea in prima convocazione di fatto non si teneva, di talchè non veniva redatto alcun tipo di verbale al riguardo. Tale circostanza veniva segnalata dall'odierna attrice, nella successiva Assemblea in seconda convocazione (Doc.5 verbale). Difatti, al fine di partecipare all'Assemblea in prima convocazione, in data 25.02.2014, alle ore 23.00, si recavano presso i locali di Casa s.p.a., la Sig.ra Ines Rita Bertoncini, il Sig. Franco Fattoni (per delega del Sig. Stefano Mazzucato), e la sig.ra Bruna Spini;

Al riguardo, occorre segnalare che la Suprema Corte ha, più volte, affermato che, "quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha – sì – il potere di scegliere la sede che, in rapporto alle contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna – ma che – tuttavia, tale potere discrezionale incontra un duplice limite: anzitutto il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; quindi, un secondo limite, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni";

- 7) Inoltre, sempre ai fini della corretta costituzione dell'Assemblea e della validità delle relative delibere occorre segnalare che due deleghe presentate dai sigg.ri Mazzocchi e Guglielmi, venivano attribuite alla stessa Sig.ra De Pillo Luisella, Responsabile dell'Autogestione e ciò in violazione dell'art. 67 c.5 disp. Att. c.c.. Si ravvisa, inoltre, un palese conflitto di interessi, in quanto anche se, per ipotesi assurda, fossero da ritenersi valide le suddette deleghe, la Responsabile Di Pillo non poteva essere delegata per il

contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno che riguardavano il rendiconto di esercizio e la sua conferma.

8) Ma vi è di più. Dal verbale di Assemblea emerge poi chiaramente che, seppure si ritenessero valide le suddette deleghe, la conferma della Sig.ra Di Pillo, come Responsabile dell'Autogestione di Via Fiesolana n.2, raggiungeva il quorum di 428,613 millesimi, e non di 524,842 come erroneamente indicato in verbale dalla stessa Di Pillo. Difatti, come si evince dalla lettura dello stesso verbale, votavano a favore della Sig.ra Di Pillo, i Sig.ri Marchetiello, Allegri per delega, Mazzocchi per delega, Guglielmi per delega;

9) Inoltre, la stessa Di Pillo Luisella subordinava la propria riconferma alla nomina assembleare di un consulente esterno e presentava due preventivi. Anche tale conferimento dell'incarico al consulente amministrativo (Studio Allegretti) deve ritenersi nullo e/o annullabile per i motivi su riportati e, segnatamente, per il mancato svolgimento dell'assemblea in prima convocazione e, dunque, per il mancato raggiungimento del quorum costitutivo e deliberativo, per la mancata effettiva riconferma della Sig.ra Di Pillo, per la presenza di deleghe nulle e per la mancata previsione all'o.d.g. di una tale deliberazione;

10) Difatti, quanto alla delibera di conferimento dell'incarico ad uno studio di consulenza esterno, manca una specifica ed opportuna indicazione nell'ordine del giorno, né tanto meno una pur necessaria discussione ed approvazione in assemblea. Risulta infatti la sola votazione sui due preventivi presentati unilateralmente dalla Sig.ra Di Pillo, a favore di quello economicamente più vantaggioso. Tuttavia, come si desume dall'ordine del giorno dell'assemblea, non era prevista una tale votazione ma solo una discussione sulla "eventuale nomina di un consulente amministrativo esterno". Ciò che avrebbe dovuto portare ad una prima approvazione assembleare sulla necessità di una tale nomina e, successivamente alla presentazione di più preventivi da parte dei condomini, ad un conferimento di incarico ad uno piuttosto che ad un altro consulente amministrativo.

11) All'uopo, occorre ribadire che sarebbe stato opportuno previamente deliberare sulla necessità di una tale consulenza esterna e, successivamente, affidare l'incarico al consulente, dando la possibilità a tutti gli Assegnatari di bene ponderare su una tale necessità e di presentare diversi preventivi, ciò che di fatto non veniva reso possibile. Pertanto, ai fini della validità delle delibere assembleari, occorre non solo che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione ma anche i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto delle medesime.

A riprova della mancata idonea informazione degli Assegnatari con riguardo a tale deliberazione, occorre rilevare che nell'Assemblea regolarmente svoltasi in data 26.03.2014, tutti i condomini presenti all'unanimità votavano contro la necessità di nominare un consulente esterno (Doc. 6);

12) Infine, dal verbale dell'Assemblea del 26.02.2014 emerge la totale incertezza circa le qualità di deleganti e delegati, con conseguente incertezza delle relative deliberazioni;

13) Quanto ai bilanci si osserva che manca qualsiasi riferimento alle voci relative ai residui attivi delle precedenti gestioni;

Tutte le delibera assunte all'Assemblea del 26.02.2014 sono pertanto da ritenersi delibere nulle e/o annullabili e la sottoscritta attrice ha interesse a che venga dichiarata la nullità e/o annullabilità al fine di poter provvedere eventualmente alla nomina di altro Responsabile.

Firenze, lì 26 Marzo 2014

In fede: Ines Rita Bertoncini

