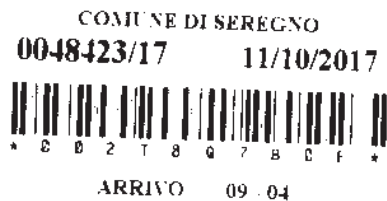


STUDIO MINOTTI SAS di Rag. Luigi Minotti & C.

AMMINISTRAZIONE STABILI - GESTIONE AFFITTI - ELABORAZIONE CONTABILITA'

20831 SEREGNO (MB) - VIA BALLERINI 10 - TEL. FAX 0362/326667 - 239154

CODICE FISCALE/PARTITA IVA 02670460969 - e-mail: studiominntisat@virgilio.it



Spettabile
COMUNE DI SEREGNO
UFFICIO PATRIMONIO
Via Umberto I
20831 SEREGNO MB

Seregno, 10 ottobre 2017

OGGETTO: Condominio "Residenza Il Parco", Via Firenze n. 7/9/11 - Seregno.

In allegato si trasmettono:

- Verbale assemblea, del condominio in oggetto, del 04/10/2017
- Riparto preventivo ordinario 2017/2018
- Riparto preventivo integrazione fondo cassa
- Bollettino per il pagamento della 1^ rata esercizio ordinario 2017/2018
- Bollettino per il pagamento della 2^ rata esercizio ordinario 2017/2018
- Bollettino per il pagamento della 3^ rata esercizio ordinario 2017/2018 + cong. 16/17
- Bollettino per il pagamento della rata integraz. Fondo cassa + cong. 16/17.

L'occasione è gradita per porgere i miei più cordiali saluti.


AMMINISTRATORE
(Rag. Luigi Minotti)

COMUNE DI SEREGNO

0048423/17 11/10/2017



ARRIVO - 09 - 04

A TUTTI I SIGNORI CONDOMINI
CONDOMINIO RESIDENZA IL PARCO

Via Firenze n. 7/9/11 - SEREGNO

Seregno, 05 ottobre 2017

OGGETTO: Verbale dell'Assemblea deserta del giorno 03/10/2017

Il giorno 03 del mese di ottobre dell'anno 2017 alle ore 12,00 presso l'oratorio di Santa Valeria in via Piave a Seregno, avrebbe dovuto riunirsi, in prima convocazione, l'assemblea Ordinaria/Straordinaria dei Condomini. Alle 12:30, l'amministratore constatato che nessuno dei condomini è presente, dichiara deserta l'assemblea.

(F.to L'amministratore)
Rag. Luigi Minotti

OGGETTO: Verbale dell'Assemblea Ordinaria/Straordinaria di Condominio.

Il giorno 04 del mese di ottobre dell'anno 2017 alle ore 21,00 presso l'oratorio di Santa Valeria in Via Piave a Seregno, si è riunita in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, l'Assemblea Ordinaria/Straordinaria dei Condomini.
Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

N.	CONDOMINO	MILL.	
01	Andreello Roberta	7,5723	
02	Auletta Rosina	9,5232	Delega Cavallari
03	Ballabio Laura	5,3732	
04	Balzarotti Paola	1,1025	
05	Banfi - Giatti	21,4701	presente
06	Barboza Patricia	6,1980	
07	Barile Cesare	9,3818	
08	Basurto - Pennati	10,8570	
09	Bellacicco Antonia	7,0855	presente
10	Belloni Elena	6,3829	presente
11	Bennardello Patrizia	1,2571	
12	Besana Marco	7,3963	
13	Bianchi Marinella	6,3505	
14	Bigatti - Vaccani	5,6612	presente
15	Birtolo Francesca	3,1182	
16	Bonadeni Valentino	7,2887	
17	Borgonovo Linda	6,7011	Delega Belloni
18	Bossi Stefano	7,7947	
19	Calvi Maria Teresa	3,7751	Delega Cavallari
20	Candelli Massimiliano	6,8057	presente
21	Cavallari Lidia	7,9788	presente
22	Cavatorta Luisa Maria	5,4454	
23	Chiappini Bruno	7,4862	Delega Cavallari
24	Cini Roberto	9,4790	presente
25	Ciraolo Valentina	13,5575	Delega Belloni
26	Cocci Maurizio	30,1663	Delega Belloni
27	Colasanto Maria Carmela	6,4956	
28	Collina Graziella	4,4748	Delega Salvioni
29	Comune di Seregno	239,1083	

30	Cunico Aldo	7,2585	presente
31	De Benedetti Toni	0,9750	
32	De Ponti Ida Lucia	1,1982	Delega Belloni
33	Di Feo Paola	1,2976	
34	Domedi - Parravicini	8,1261	
35	Elver Srl	1,9406	
36	Falcone Giovanni	8,0128	presente
37	Favarato Francesco	6,1185	
38	Fedeli Luca	6,0685	Delega Castelnovo
39	Fedeli Valter	1,4641	
40	Fiorucci Carlo	13,0796	
41	Formenti Renata e Lidia	0,8322	
42	Frigerio Mirko	7,6180	
43	Fuscio Stefano	14,9539	Delega Belloni
44	Galiene Linda	14,0539	Delega Belloni
45	Galli - De Chiara	4,8967	Delega Bigatti
46	Gallo - Caimi	8,1048	presente
47	Grassi - Zilocchi	8,0157	presente
48	Grondona Maurizio Luigi	7,5031	
49	Grossi Cesare	5,8859	Delega Belloni
50	Iacomini Giacomina	2,4826	
51	Ielpo Antonio	8,5208	presente
52	Immob. Eden Srl	11,1279	
53	Immob. Pea Srl	19,4854	
54	Impresa Costruzioni S. C.	39,5334	
55	Izzo - Oppolo	7,3831	Delega Cavallari
56	Longoni - Idone	7,6578	Delega Merlini
57	Losapio Leo	1,2947	
58	Lucano Marcello	6,4588	presente
59	Mantineo Giuseppe	1,4891	
60	Mauri - Rovelli	8,1990	presente
61	Merlini - Vaira	6,3903	presente
62	Mian Lorenzo	6,1001	Delega Bellacicco
63	Moranduzzo Piermario	18,2386	presente
64	Orefice-Sangiovanni-Orefice	7,6776	
65	Orefice A. - Sangiovanni P.	9,7831	
66	Orefice Vincenza	7,6805	
67	Panizza - Viola	7,2630	
68	Pasquali - Cremascoli	8,9171	
69	Pignataro - Moruzzi	7,8868	presente
70	Pisati Massimo	15,0879	Delega Caimi
71	Pontiggia Alessandra	1,2785	Delega Belloni
72	Pozzi Iolanda	4,5145	Delega Cavallari
73	Proserpio - Tolomeo	11,2009	
74	Resnati Silvia Angela	5,4012	presente
75	Rivilli - Pontiggia	6,4787	Delega Belloni
76	Rizzo - Privato	8,0378	presente
77	Russo Luigi	7,7925	Delega Belloni
78	Salvioni Gianangelo	7,6482	presente
79	Santambrogio Massimo	8,0253	presente

80	Savoldi Giulio	7,9347	Delega Belloni
81	Scanziani Simona	3,1992	
82	Sforza Enrico	3,1513	presente
83	Sforza Francesca	11,9013	Delega Sforza E
84	Sforza Silvia	10,9895	Delega Sforza E
85	Silva - Guidotti	7,9611	
86	Spanti Davide	7,2173	
87	Spina Michele	5,9771	
88	Stella Stefania	7,1319	
89	Tagliabue Giorgio	16,5578	Delega Salvioni
90	Talarico Stella	8,7595	presente
91	Trabattoni Gianmaria	7,8846	
92	Trabattoni Giovanni	5,4786	
93	Trezzi Carla	10,4231	Delega Salvioni
94	Vaghi Stefano	6,4536	
95	Veglio Gianfranco	11,6405	
96	Vismara Lorenzo	5,6126	
	TOTALE	999,9996	

Vengono eletti: a Presidente Cini Roberto
a Segretario Salvioni Gianangelo

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. 49 Condomini su un totale di 96, per complessivi mill. 429,8134 del valore totale, ai sensi dell'art. 1136 C.C., dichiara validamente costituita l'Assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. **Approvazione rendiconto esercizio ordinario 01/05/2016 - 30/04/2017 e relativo piano di riparto.**
2. **Approvazione rendiconto esercizio lavori straordinari e relativo piano di riparto.**
3. **Nomina dell'Amministratore per l'esercizio 2017/2018 con mansioni di sostituto d'imposta.**
4. **Nomina dei Consulenti per l'esercizio 2017/2018.**
5. **Approvazione preventivo esercizio ordinario 01/05/2017 - 30/04/2018 e relativo piano di riparto.**
6. **Chiusura parcheggio pubblico: assegnazione incarico al legale per l'ottenimento da parte del Comune del rispetto della convenzione.**
7. **Proposta di rifacimento dell'impianto elettrico del cancello carraio e delibera conseguenti.**
8. **Valutazione delle frequenti perdite delle linee gas negli sportelli su Via Firenze e decisioni in merito.**
9. **Infiltrazioni d'acqua nella scala "C": delibere conseguenti.**
10. **Varie ed eventuali.**

Sul 1° punto all'O.d.G. L'Assemblea, unanime per delega ed in proprio, approva il rendiconto esercizio 01/05/2016 - 30/04/2017, chiuso per un importo di € 116.998,51, ed il relativo piano di riparto.

L'Amministratore sottopone all'Assemblea il piano di rientro proposto dall'Impresa Costruzioni Edili S.C. per il saldo dei propri sospesi. La proposta prevede il versamento di € 2000,00 all'accettazione del piano e di € 1500,00 mensili fino all'estinzione del debito.

L'Assemblea è contraria all'accettazione della proposta e alcuni Condomini chiedono di fare una controproposta che prevede il versamento di € 15000,00 entro fine settimana ed il versamento della parte residua entro 5 mesi.

Il Presidente mette ai voti la scelta tra la presentazione della suddetta controproposta o il deposito dell'istanza di fallimento.

Sono favorevoli alla controproposta i Condomini: Sforza Enrico, Sforza Silvia, Sforza Francesca, Talarico Stella e Banfi-Giatti, per un totale di mill. 56,2717, sono contrari tutti gli altri. Pertanto, a maggioranza, si delibera di procedere con l'istanza di fallimento.

Per quanto riguarda il Condomino Frigerio Mirko, che non ha rispettato il piano di rientro, l'Assemblea delibera di dar incarico ad un legale per il recupero del credito.

Sul 2° punto all'O.d.G. L'Assemblea, unanime per delega ed in proprio, approva il rendiconto esercizio lavori straordinari, chiuso per un importo di € 17.465,58, ed il relativo piano di riparto.

Sul 3° punto all'O.d.G., non essendoci il quorum per deliberare, resta in carica, in regime di prorogatio, quale amministratore, per l'esercizio 01/05/2017 – 30/04/2018, lo Studio Minotti Sas, nella persona del Rag. Luigi Minotti, con mansioni di sostituto d'imposta, come da preventivo che si allega al presente verbale (medesime condizioni dell'esercizio precedente).

Sul 4° punto all'O.d.G. L'Assemblea, unanime, nomina nella carica di Consulitori per l'esercizio 01/05/2017 – 30/04/2018 i Condomini Signori:

- SCALA A: Belloni, Ielpo
- SCALA B: Basurto
- SCALA C: Caimi - Rizzo
- SCALA D: Banfi - Veglio
- SCALA E: Moranduzzo - Bigatti
- SCALA F: Pignataro - Delfini
- SCALA G: Bellacicco - Mian

Sul 5° punto all'O.d.G. L'Assemblea, unanime approva il preventivo esercizio ordinario 01/05/2017 – 30/04/2018 pari ad € 105.718,00 ed il relativo piano di riparto:

- 1^ Rata con scad. al 01/05/2017 pari ad € 37.056,87 (già emessa)
- 2^ Rata con scad. al 31/07/2017 pari ad € 37.056,87 (già emessa)
- 3^ Rata con scad. al 31/10/2017 pari ad € 31.604,26 + cong. es. 2016/2017 e straord.

L'Assemblea unanime approva inoltre l'emissione di una rata anticipata per la gestione 2018/2019 pari ad € 37.056,87 con scadenza 01/05/2018.

L'Assemblea unanime delibera di integrare il un fondo cassa versando una quota di € 5.000,00

Sul 6° e 7° punto all'O.d.G., alla luce anche dei numerosi furti che ci sono stati in Condominio, l'Assemblea delibera di sostituire l'impianto elettrico del cancello carraio utilizzando, se possibile, i motori dell'attuale cancello per automatizzare quello del parcheggio pubblico. Dovranno essere automatizzate anche le porte dello stesso parcheggio così da fare in modo che si aprano e si chiudano automaticamente.

Deve essere sostituita la porta tagliafuoco che dal Condominio adduce al parcheggio pubblico, mettendone una con una serratura più sicura per evitare intrusioni.

Per i suddetti lavori, l'Assemblea dà incarico ai consulitori di approvare il preventivo ritenuto più idoneo.

A seguito dei suddetti lavori non si rende più necessario l'intervento del legale, l'Amministratore dovrà comunicare al Comune di Seregno le nuove modalità di gestione del parcheggio.

STUDIO MINOTTI SAS di Rag. Luigi Minotti & C.

AMMINISTRAZIONE STABILI - GESTIONE AFFITTI - ELABORAZIONE CONTABILITA'

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n.22 del 26/01/2013)

Iscritto al n. 2592 A.N.A.C.I. Associazione Nazionale Amministratori

20831 SEREGNO (MB) - VIA BALLERINI 10 TEL./FAX 0362/326667 - 239154

CODICE FISCALE/PARTITA IVA 02670460969 - E-MAIL: studiominottisas@libero.it - PEC: studiominottisas@startpec.it

Spert/le
CONDominio RESIDENZA IL PARCO
Via Firenze, 11
20831 = SEREGNO = MB

Seregno, 04 ottobre 2017

Oggetto: **Offerta professionale per l'Amministrazione del Vostro Condominio**

Il sottoscritto Luigi Luca Minotti, in qualità di legale rappresentante e socio accomandatario dello Studio Minotti Sas di Rag. Luigi Minotti & C. con sede in Seregno, Via Ballerini, 10 Cod. Fisc. / P. IVA 02670460969 che, ai sensi della legge n. 4/2013, esercita la professione di amministratore immobiliare, propone la propria nomina per l'esercizio anno 2017/2018 alle seguenti condizioni:

- Compenso per l'amministrazione ordinaria € 7.318,00 + IVA
- Per ogni Assemblea straordinaria € 100,00 + IVA
- Per quanto riguarda le spese straordinarie si richiede il compenso del 2,5% sul totale delle spese sostenute, se non diversamente stabilito in sede di delibera della relativa Assemblea Straordinaria.
- Per quanto riguarda le spese straordinarie, il compenso verrà stabilito in sede di delibera della relativa Assemblea Straordinaria
- Predisposizione ed invio telematico modello 770 € 100,00 + IVA oltre a € 7,00 per fornitore
- Predisposizione modello AC/Unico € 100,00 + IVA oltre a € 7,00 per fornitore.
- Compilazione ed invio telematico modelli F24 € 15,00 + IVA cad. oltre ad € 3,00 + IVA ogni ritenuta effettuata.
- Invio telematico Certificazione Unica per lavoratori autonomi € 50,00 oltre a € 5,00 cad
- Le spese relative alla consegna degli avvisi di pagamento, telefoniche, postali e cancelleria saranno addebitate per l'importo realmente sostenuto.
- Per la gestione in corso alla data attuale verrà addebitato un importo pari ad 8,00 Euro, per ogni unità immobiliare, per l'elaborazione e la gestione del nuovo registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 del nuovo Codice Civile; lo stesso importo sarà addebitato ad ogni successiva modifica dei dati.

Specifico di essere assicurato con una polizza Responsabilità Civile professionale per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato (significo altresì che ove il Condominio deliberasse, ai sensi dell'art. 1129 C.C., l'adozione di polizza individuale o con diversi parametri rispetto a quanto sopra riportato, al mio compenso dovranno essere sommati i relativi costi).

Significo che, in caso di rinnovo tacito, ai sensi dell'art. 1129, X comma C.C., il compenso come sopra indicato si intenderà aumentato del 3%.

Vi comunico che, in caso di approvazione da parte dell'Assemblea della presente offerta, l'incarico si intende sin da ora da me accettato.

Comunico, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1129, II comma C.C., che il mio studio è aperto dalle ore 09,00 alle ore 12,00 e dalle ore 14,00 alle ore 19,00, dal lunedì al venerdì, con esclusione del giovedì pomeriggio e che i registri dei Condomini sono conservati presso il mio studio e che ciascun Condomino potrà, previo appuntamento, prenderne visione.

Vogliate gradire cordiali saluti.



Minotti Rag. Luigi

Sul 8° punto all'O.d.G. l'Amministratore comunica all'Assemblea che i Contatori del gas posizionati nell'apposito cavedio sulla Via Firenze sono stati oggetto di perdite. Il problema si era presentato su pochi contatori e i Condomini interessati sono prontamente intervenuti per far riparare le proprie tubazioni. La perdita si presentava sul "gomito" interrato della tubazione che dal contatore va verso gli appartamenti. I problemi potrebbero essere stati causati dal cedimento del terreno e/o dal deterioramento delle tubazioni interrate ma, poiché il problema è stato risolto, l'Assemblea delibera di soprassedere.

Sul 9° punto all'O.d.G. a seguito delle infiltrazioni che si presentano all'interno della scala C, l'Assemblea decide di nominare un tecnico per la valutazione del problema e per trovare una soluzione definitiva. Se la Signora Belloni Elena dovesse trovare il nominativo di un ingegnere idraulico, verrà affidato l'incarico a lui, in caso contrario contattare lo studio Galbiati/Pavan. Per il sopralluogo contattare il Condomino Gallo/Caimi.

Sul 10° punto all'O.d.G. l'Assemblea unanime delibera:
TELECAMERE DI SORVEGLIANZA: Le scale F e G del Condominio, con il relativo primo corsello box, tramite raccolta firme, hanno deciso di installare un impianto di videosorveglianza. Stesso discorso per le scale A e B.

I Consiglieri delle rimanenti scale, tramite raccolta firme, confermeranno all'Amministratore, entro il 13/10, la volontà dei loro rappresentati di procedere anche per le loro scale, dopodiché verranno stilati dei preventivi e portati a conoscenza dei Condomini.

L'Amministratore potrà chiedere rate a copertura delle spese.

GRIGLIA: nel corsello delle cantine delle scale A e B c'è un'apertura che deve essere chiusa con una griglia. Si dà incarico alla Ditta Ielpo

ASCENSORE SCALA B: scrivere una lettera ai Signori Grondona/Casati per invitarli a comunicare agli Inquilini a prestare maggior attenzione nell'utilizzo dell'ascensore in quanto, in precedenza, lo hanno sporcato facendoci cadere dei liquidi.

ELETTRICISTA: la Signora Belloni Elena propone, alla luce del mancato risparmio portato dalla sostituzione dell'elettricista, di ritornare al vecchio manutentore. A maggioranza, l'Assemblea delibera di affidare nuovamente l'incarico alla ditta Mariani Tecnoimpianti.

LAMPADINE: si segnala che nel primo corsello box, sulla scala A e nel corridoio cantine della scala F ci sono delle lampadine bruciate.

COMUNE DI SEREGNO: chiedere al Comune di Seregno di predisporre una pulizia periodica del terrazzo/tetto della biblioteca posizionato a confine con le proprietà dei Condomini Banfi e Moranduzzo.

VETRATE: valutare la possibilità di effettuare una pulizia delle vetrate esterne delle scale e chiedere un preventivo.

A questo punto, null'altro essendovi da deliberare, il Presidente, alle ore 00,20, del giorno 05/10/2017, dichiara chiusa l'Assemblea previa lettura ed approvazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE
(f.to Cini Roberto)

IL SEGRETARIO
(f.to Salvioni Gianangelo)