

L'assemblea nel Super Bonus e il verbale

Sebastiano Barbassi – Anaci Venezia

ANACI

Convocazione assemblea in pandemia

ANNA CI

Convocazione
Ordine del giorno
Delibere
Verbale

**Perché si convoca una assemblea
per trattare tema SUPER BONUS?**

ART. 1120 CODICE CIVILE

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; **2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;** 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto. **L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni** .

Il Documento tecnico con contenuti specifici e le modalità di esecuzione sembra far pensare allo studio di prefattibilità per la realizzazione degli interventi di cui al super bonus.

Quindi l'amministratore provvisto di relazione tecnica potrebbe convocare l'assemblea del super bonus per assegnare in gara d'appalto i lavori.

Convocazione

ANNACI

Sistema Misto:

Convoco assemblea in luogo fisico
con la possibilità di collegamento via remoto

Residence Cavallino Mare

Via G. da Verrazzano
30013 Cavallino - Treporti - Ve

**A Tutti i Condomini
Fila C
Loro Indirizzi**

Cavallino, 27 novembre 2020.

Oggetto: convocazione assemblea straordinaria Condominio Res. Cavallino Mare – Fila C.

Egregio Condomino,

è cortesemente invitato a partecipare all' assemblea straordinaria dei proprietari del Condominio Residence Cavallino Mare – Fila C che si terrà presso la Domus Service– Via Fausta 403 – 30013 CAVALLINO TREPORTI in prima convocazione venerdì 11 dicembre 2020 alle ore 24.00, ed occorrendo in seconda convocazione

sabato 12 Dicembre 2020 alle ore 14.30

per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

- 1- Analisi preventivi per intervento di manutenzione ordinaria del fabbricato. Condizioni per applicazione del bonus 90%.
- 2- Delibera di assegnazione appalto.
- 3- Incarico per direzione lavori e responsabile per la sicurezza in fase di realizzazione.
- 4- Definizione dei costi complessivi e quote da versare. Possibilità di cessione del credito.

Data l'importanza degli argomenti posti all'O.d.G., si raccomanda la partecipazione di tutti i condomini, di persona, o per delega.

Distinti saluti,



Sebastiano Barbassi
Amm.re Cond. Res. Cavallino Mare

Stante la situazione pandemica, si invita i condomini a partecipare all'assemblea nel numero massimo di 1 persona per immobile. Inoltre diamo la possibilità di partecipare in modalità on Line Utilizzando la piattaforma Zoom alle seguenti credenziali:

<https://us02web.zoom.us/j/89039076954?pwd=MlplN0FM2MW1NMUdGT2pFaGZwTUJkdz09>

Meeting ID: **890 3907 6954**
Pass code: **1133**



Sebastiano Barbassi
Amministratore Condotto
ISABICE 07024 2003

Domus Service S.a.s. di Sebastiano Barbassi & C.
via Fausta, 403/8 int.13 - 30013 Cavallino Treporti Venezia
tel. 041 5370964 - fax 041 5379252 e-mail: info@domus-service.it

L'amministratore riceve solo per appuntamento



ANACI

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

Chiedo inoltre mi sia restituito il seguente modulo compilato e sottoscritto:
(Inviare a mezzo mail a info@domus-service.it o a mezzo fax 041.5379252)

Il sottoscritto _____ proprietario dell'immobile
numero _____ presso il Condominio Parco dell'Angelo prendo atto della
modifica dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, qui di
seguito riportato:

*L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del
giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata
per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta
elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere
l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di
videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e
dell'ora della stessa.*

.....

*Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, **previo
consenso della maggioranza dei condomini**, la partecipazione all'assemblea
può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal
segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i
condomini con le medesime formalità previste per la convocazione*

Pertanto **do il mio consenso** alla partecipazione all'assemblea del 24 marzo
2021 p.v., e quelle che verranno, in modalità video conferenza (on line,
Streaming).

Data

Firma



Domus Service S.a.s. di Sebastiano Barbassi & C.
via Fausta, 403/B int.13 - 30013 Cavallino Treporti Venezia
tel. 041 5370964 - fax 041 5379252 e-mail: info@domus-service.it



L'amministratore riceve solo per appuntamento

ANACI

Convocazione

Ordine del giorno

ANNACI

1) Incarico professionale per lo studio di fattibilità per i lavori di contenimento energetico e/o riqualificazione energetica e/o miglioramento statico antisismico, ai sensi dell'art. 119 del decreto legge 34/20 “decreto rilancio” convertito dalla legge 77/20;

2) Incarico globale per l'espletamento di tutti gli adempimenti amministrativi, tecnici ed appalto lavori finalizzati all'ottenimento del Superbonus con possibilità di cessione del credito come stabilito dall'art. 121 del richiamato decreto rilancio. S'invita alla lettura attenta dell'allegato alla presente convocazione ed alla presentazione dei preventivi per la discussione ed approvazione dei punti all'ordine del giorno.

Articolo 119 comma 9 bis DECRETO RILANCIO

9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e **almeno un terzo del valore dell'edificio.**

La legge di bilancio ha inoltre precisato che
«Le deliberazioni **dell'assemblea del Condominio**, aventi per
oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera
spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se
approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente
e a condizioni che i condomini ai quali sono imputate le spese
esprimano parere favorevole.

**Sottolineiamo un organismo decisionale inedito. Più vicino
a quello di una società sprovvista di personalità giuridica.**

Quindi la delibera in sede assembleare, quale atto finale della discussione tra condomini, sembra essere la fusione delle singole dichiarazioni di voto.

Questo concetto è facilmente intuibile quando si deliberano interventi afferenti le proprietà private (infissi, caldaia autonoma, portoncino blindato,).

Nelle disciplina del super Bonus non si parla di deliberazioni dell'assemblea dei condomini, bensì di decisioni dei condomini

Convocazione
Ordine del giorno
Delibere
Verbale

La Prima Assemblea:

delibera di incarico di prefattibilità

**Chi fa il segretario?
L'amministratore.**

ANNA CI

La chiarezza prima di tutto!!

La Prima Assemblea

*delibera di incarico di
prefattibilità*

a tecnici di propria fiducia

*1) per la verifica della conformità
urbanistica/edificatoria*

*2) per un progetto di fattibilità per salto di 2 classi
energetiche*

La Prima Assemblea

*delibera di incarico di
prefattibilità*

*a tecnici di propria di General Contractor o un
consorzio di imprese*

Se si decide di affidarsi fin da subito al general contractor sarà opportuno fin da subito definire alcuni aspetti.

Verbalizzando:

L'amministratore, precisa (anche a norma dell'articolo 90 del Decreto Legislativo 81/2008) che occorre effettuare una verifica sulla idoneità tecnica professionale delle imprese consorziate che opereranno all'interno del cantiere e degli stessi professionisti impiegati dal general contractor.

A tal riguardo, nella proposta del Consorzio, a fronte delle imprese edilizie (General contractor) che saranno impiegate nel cantiere, sono presente i seguenti atti e documenti:

Iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;

Documento di valutazione dei rischi di cui all'art. 17, comma 1, lettera a);

Documento unico di regolarità contributiva, di cui al Decreto Ministeriale 30/01/2015;

Dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del presente Decreto Legislativo;

Copia del relativo certificato (se l'impresa dichiara di essere certificata secondo una norma di qualità);

L'organigramma aziendale;

Il registro degli infortuni;

L'elenco dei lavoratori, come risulta dal libro unico del lavoro

La documentazione attestante la conformità alle disposizioni vigenti di macchine, attrezzature, e opere provvisoria;

L'elenco dei dispositivi di protezione collettiva e individuale usate in cantiere;

La documentazione attestante la formazione e l'informazione dei lavoratori;

Piani operativi di sicurezza (POS) redatti per cantieri simili a quello oggetto dei lavori;

Referenze raccolte dall'impresa (o dal lavoratore autonomo) sui lavori eseguiti con altri committenti;

Polizza assicurativa e/o fideiussione bancaria/assicurativa.

La seconda Assemblea

*verifica delle condizioni di
fattibilità e assegnazione appalto.*

La seconda Assemblea

allegare all'avviso di convocazione copia del contratto di appalto, l'elenco degli interventi concordati sulle parti private, capitolato dei lavori, computo metrico, relazione di fattibilità, check list, modulistica per la cessione del credito

Convocazione
Ordine del giorno
Delibere
Verbale

Scrivere il verbale dell'assemblea
che approva i lavori dopo aver
verificato che sussistono le
condizioni per accedere al Bonus
110%

A mio avviso il verbale deve contenere queste indicazioni:

- Interventi trainanti
- Interventi trainati

specificare in maniera dettagliata quali siano gli interventi

A mio avviso il verbale deve contenere queste indicazioni:

- Interventi trainanti
- Interventi trainati
- sistema di finanziamento

è opportuno chiarire fin da subito se il lavoro è finanziato con sconto in fattura o cessione del credito. Laddove qualche condomino non voglia utilizzare tali modalità dovrà concordare con l'amministratore il sistema di pagamento della quota a suo carico

A mio avviso il verbale deve contenere queste indicazioni:

- Interventi trainanti
- Interventi trainati
- sistema di finanziamento
- soggetti che partecipano alla elaborazione dei contratti

la parte relativa alla contrattualizzazione è la più importante e il condominio potrebbe farsi assistere da un legale o da esperti in materia

Ritengo utile convocare una assemblea intermedia per verificare lo stato di avanzamento dei lavori.

Si visione approvando:

- 1) l'asseverazione Sal al 60%
- 2) visto di conformità – Commercialista al 60% .

Importante definire il ruolo dall'amministratore.

All'amministratore spettano tutti gli adempimenti fiscali così come elencati nel 1130 del Codice Civile.

Tutte le altre attività sono da considerare extra mandato.

Sia indicato precisamente quale è il compenso professionale spettante all'amministratore necessario al supporto tecnico amministrativo ai tecnici e alle imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera.

In ogni caso sarà necessario un assemblea finale con approvazione della contabilità finale.

E' opportuno verbalizzare che l'assemblea esamina ed approva i seguenti documenti:

- 1) Asseverazione SAL finale caricato sul portale ENEA.
- 2) Collaudo finale (se opere sisma)
- 3) Visto Conformità Commercialista
- 4) Certificato di esecuzione opere a regola d'arte
- 5)Attesati di qualificazione energetica.
- 6)Relazione ex legge 10/91
- 7) APE finale fabbricato
- 8) APE singoli appartamenti
- 9)pratica ENEA con allegate asseverazioni