

CONDOMINIO PORTO TURISTICO DI CECINA – CECINA (LI)

VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA

Il giorno 02/03/2004 alle ore 09:30 presso il Palazzetto Dei Congressi, piazza Guerrazzi, Cecina (Li) si è riunita in seconda convocazione l'assemblea straordinaria del Condominio "Porto Turistico Di Cecina (Li) per discutere e deliberare sul seguente Ordine Del Giorno:

1. Esame ed approvazione della prenotula dell'onorario dell'amministratrice consequenziali;
2. Questioni inerenti la transizione dal regolamento condominiale provvisorio a regolamento condominiale definitivo, consequenziali;
3. Varie ed eventuali.

L'assemblea in prima convocazione indetta per il giorno 01/03/2024 alle ore 13:00 nel medesimo luogo è andata deserta.

Risultano presenti o rappresentati per delega i condomini signori: (vedi fogli allegati). I presenti nominano Presidente il Sig. **Riccardo PERTICI**, che accetta l'incarico. Il Presidente, constatato che l'assemblea è stata convocata regolarmente con l'invio delle convocazioni in termini utili, che risultano presenti (di persona o per delega) N° **243** condomini su un totale di 330, e che quindi sussistono tutti i presupposti per ritenere l'assemblea validamente costituita in seconda convocazione, chiama a fungere da segretario il sig. **Alessandro MARCHETTI** (coadiuvato dalla sig.ra Maria Cristina Sestini), per discutere e deliberare sui vari punti dell'Ordine Del Giorno:

- 1) ESAME ED APPROVAZIONE DELLA PRENOTULA DELL' ONORARIO DELL'AMMINISTRATRICE, CONSEQUENZIALI:** prende la parola la dott.ssa Parollo che introduce il primo punto dell'O.D.G. ed in seguito l'illustrazione dei suoi compiti. Chiede la parola l'ing. Scali che chiede informazioni sul tariffario inviato che risulterebbe non conforme per tutte le comunicazioni. La dottoressa Parollo per risolvere la questione riepiloga verbalmente i termini delle sue prestazioni e relative competenze per l'incarico. Chiede la parola il sig. Bucciarelli per avere informazioni sui compiti dell'amministratrice e per chiedere se in data odierna verrà discusso o meno un bilancio preventivo/consuntivo della gestione del condominio. Chiede la parola il sig. Rossello per chiedere informazioni circa il bilancio di spesa. Chiede la parola l'ing. Scali specificando che la tipologia delle spese dovrà essere spiegata molto dettagliatamente nei bilanci preventivo e consuntivo. Prende la parola il sig. Volterrani chiedendo che il mansionario dovrà essere sviluppato con attinenza alla specificità del porto. La sig.ra Parollo comunica che le varie voci del preventivo sono generiche ed adattabili ad ogni situazione. Prende la parola Dino Bellomini chiedendo se la quota di spese dell'amministratore sia compresa nelle prestazioni della società Porto Di Cecina e chiede una maggiore collaborazione tra l'amministratrice e la Società Porto Di Cecina che già riscuote le quote condominiali, per definire i relativi incarichi e relativi compensi e chiede che cosa è compreso nel compenso presentato dall'amministratrice. Il presidente Pertici ribatte alla considerazioni del sig. Bellomini il quale richiede una precisa risposta. Landi Andrea richiede che le spese per l'amministratrice siano a carico della società Porto Di Cecina. Prende la parola il sig. Lucibello spiegando che tutti i proprietari hanno sottoscritto l'allegato "A" del contratto di acquisto, che rimanda ad un regolamento provvisorio del condominio che deve essere rispettato. Prende la parola l'avvocato Porto, spiegando che la soc. Cecina Servizi Portuali ha gestito fino ad oggi il porto applicando la tabella "A" e le sue tariffe e che con la nomina dell'amministratore si aggiunge alla gestione del porto la tabella "A" sottoscritta

nel 2016 che è stata aggiornata nel 2022 in modo legittimo. Prende la parola la signora Greta Bigazzi la quale afferma di aver fatto una comunicazione scritta sia all'amministrazione sia alla CSP nella quale ribadisce la poca chiarezza tra i compiti delle rispettive parti e la non perfetta ripartizione delle competenze. L'avvocato riepiloga sommariamente le tappe che hanno portato alla ricerca dell'amministratore ricordando che nella prima convocazione dell'assemblea ci furono difficoltà nelle convocazioni. Ricorda che l'amministratrice ha già aperto un c/c bancario intestato al condominio e che il suo compito sarà quello di comprendere le dinamiche del porto per una corretta amministrazione del condominio. Ricorda che il pagamento delle quote condominiali fu fatto a favore delle CSP che altrimenti avrebbe sospeso la fornitura dei servizi. Prende la parola Usai che domanda all'amministratrice come intende procedere nell'esercizio delle sue funzioni, risponde l'amministratrice che intende prima di tutto interfacciarsi sia con la CSP che con la PDC Spa. L'avvocato sottolinea la necessità di una maggiore attenzione alle specificità nella gestione del porto. Prende la parola il presidente della PDC Spa, Emilio Salvadori, che ricorda che nell'allegato "A" del contratto di acquisto era prevista la nomina di un amministratore il cui costo ad oggi non è mai stato richiesto ai proprietari e che la nomina ad oggi non è stata fatta in quanto il porto non è stato completato, infatti la nomina era prevista solo al completamento del porto ed alla definitiva costituzione del condominio. Ricorda anche che nella tabella "A" era prevista una rivisitazione delle tariffe e quindi era modificabile e che gli aumenti del costo dei servizi erogati sono stati resi necessari per l'aumento dei costi dei servizi e delle tariffe energetiche e sono inferiori agli aumenti Istat. Il sig. Bucciarelli ricorda che di fatto il condominio esiste già dal 2016 essendo un condominio di fatto tra i proprietari dei posti barca e che l'amministratore era l'amministratore della CSP e della PDC. La dottoressa Parollo ribadisce la sua disponibilità ad aggiornare nel migliore dei modi il bilancio preventivo. Il sig. Mocali Massimiliano chiede che l'amministratrice faccia ai condomini comunicazioni ufficiali nel modo più preciso e puntuale possibile. L'amministratrice risponde che le comunicazioni non sono state molte in quanto prima doveva essere tenuta la presente assemblea, nella quale intendeva chiarire le sue mansioni. Il sig. Montanari chiede se il condominio potrà emettere fatture soggette ad Iva per quanto pagato, l'amministratrice risponde che il condominio non ha partita Iva quindi non può emettere fatture, al commercialista verrà chiesto come potranno i condomini portare in detrazione questo tipo di spese. L'ing. Scali formula la proposta di accettare la richiesta di compenso dell'amministratore e di pagare anche la quota condominiale richiesta dalla CSP per la seconda rata riferita all'anno corrente; richiama al buon senso ricordando che le somme pagate servono alla gestione del porto ed il mancato pagamento potrebbe pregiudicare la gestione del porto stesso. Il sig. Casini richiede maggior chiarezza nelle comunicazioni tra i soci la CSP ed il condominio. Il sig. Bastianelli propone che il pagamento delle quote condominiali per l'anno corrente sia fatto direttamente alla CSP. Da più parti viene richiesta una riduzione del compenso dell'amministratrice che propone un compenso annuale di € **70,00** (Iva esclusa) annuali per ogni condominio. I convenuti, all'unanimità, deliberano di attribuire un compenso all'amministratrice di € 70,00 annuali a condominio oltre Iva di legge, da richiedere in un'unica soluzione.

- 2) QUESTIONI INERENTI LA TRANSIZIONE DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE PROVVISORIO A REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEFINITIVO, CONSEGUENZIALI:** il presidente ritiene che la transizione avverrà in collaborazione tra la dottoressa Parollo e la CSP e che il pagamento delle quote dei servizi per l'anno corrente sarà

fatto direttamente alla CSP. Invece il compenso dell'amministratore dovrà essere versato sul c/c bancario del condominio. Questa delibera viene approvata a maggioranza di voti, astenuti nessuno, contrari Lucibello, Bucciarelli e Barbieri con le rispettive deleghe, favorevoli gli altri.

3) VARIE ED EVENTUALI: nessuno chiede e prende la parola

Alle ore 12:05, non rimanendo altro su cui dibattere, Il Presidente dichiara chiusa l'assemblea.

Letto, approvato e sottoscritto con firma autografa sull'originale.

IL PRESIDENTE
(Pertici)

IL SEGRETARIO
(Marchetti)

CONDOMINIO PORTO TURISTICO DI CECINA - CECINA (LI)

Sigg. Condomini
Loro indirizzi

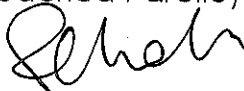
Livorno, 29/02/2024

OGGETTO: comunicato

Io sottoscritta amministratrice Federica Parollo, preso atto della delibera assunta dalla maggioranza nella sede dell'assemblea convocata e tenutasi il 02/03/2024 presso il "Palazzetto Dei Congressi" di Cecina (Li), tenuto conto che reputo la delibera sul punto n. 2 dell'ordine del giorno assunta a maggioranza in spregio a norma imperativa di Legge, mi vedo costretta ad invitare tutti i condomini a provveder al pagamento delle somme previste dal regolamento allegato ai rogiti notarili sul seguente conto corrente bancario, Iban: **IT 37 Y 06370 70695 000010010222**.

Infine nell'ottica della trasparenza e correttezza della mia professionalità, confermo che provvederò a chiedere un bilancio consuntivo e preventivo alla soc. Cecina Servizi Portuali; in caso contrario vi comunico che non potrò essere ritenuta responsabile delle sorti di eventuali pagamenti effettuati su conti correnti bancari non intestati al Condominio in relazione alle rate ancora da scadere. Si precisa che sulle stesse coordinate bancarie potranno essere effettuati anche i pagamenti per le mie competenze. Invitandovi ad una condotta conforme alla legge, porgo cordiali saluti.

L' AMMINISTRATRICE
(Federica Parollo)



Livorno, 20/11/2023

OGGETTO : offerta di prestazioni professionali

La sottoscritta Federica Parollo, associata **A.N.A.C.I.** (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari) tessera n. **5542**, comunica di seguito la propria offerta inerente la mansione di Amministratore del VS. Condominio:

MANSIONI ORDINARIE :

- Indire e tenere un'assemblea ordinaria annuale;
- Redigere ed inviare un preventivo con riparto spese;
- Accedere al Condominio secondo necessità;
- Eseguire le delibere assembleari;
- Rapporti con i fornitori del Condominio;
- Rapporti con la pubblica amministrazione;
- Rapporti con i Condomini: esazione delle quote (esclusivamente mediante c/c bancario intestato al condominio con bollettini M.AV. o Freccia, più economici);
- Disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi;
- Conservare i documenti di archivio;
- Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio;
- Curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
- Redigere ed inviare un rendiconto annuale delle spese e relativo riparto, nonché relazione, stato patrimoniale e conto economico;
- Consultazione di tecnici, legali, fornitura di preventivi e ricerca dei fornitori, stipula e/o aggiornamento della polizza di assicurazione "globale fabbricati civili";

Il compenso ordinario per le suddette mansioni viene indicato in **€ 70,00** (settanta/00) annuali a posto barca, I.V.A. esclusa.

MANSIONI STRAORDINARIE:

- Redazione ed invio telematico Modello 770 e quadro AC : compreso nelle competenze ordinarie;
- Redazione e pagamento deleghe F24 "Fornitori": compreso nelle competenze ordinarie;
- Redazione ed invio lettera di sollecito pagamento € **7,20** comprese spese postali, oltre oneri fiscali, **(a carico esclusivo del condomino moroso)**;
- Gestione sinistri assicurativi compresa nelle competenze ordinarie;

SERVIZI INCLUSI NEL COMPENSO ORDINARIO :

- Pronto intervento H 24 per 365 giorni attivabile con messaggio in segreteria per muratura idraulica elettricità ascensore caldaia fognature e autoclave;
- Apertura garantita LUNEDI/MERCOLEDI/GIOVEDI dalle 09:00 alle 12:30; MARTEDI dalle 16:00 alle 19:30, VENERDI solo su appuntamento, SABATO chiusi
- **Visione degli estratti conto e dei documenti di pertinenza del Condominio (compreso fatture ricevute e pagate, estratti conto bancari, situazione versamenti, quote condominiali di tutti condomini in tempo reale) mediante il ns. sito web "Mio Condominio", al quale si accede tramite password personale nel rispetto della privacy, disponibile H24. Il servizio è gratuito.**
- Apertura di un **conto corrente** bancario o postale **intestato al condominio; in caso di lavori apertura di un c/c parallelo dedicato, ad evitare contaminazioni;**
- Servizio di segreteria con operatore durante l'orario di apertura dello studio e negli altri orari servizio di pronto intervento con cellulari dedicati;
- **Riunioni condominiali da tenersi presso i locali del Comune Di Cecina, al costo orario di € 60,00;**

Lo studio è assicurato con la società Cattolica, massimale € 1.000.000,00.

Cordiali saluti

Federica Parollo

