

MODELLO VERBALE DI ASSEMBLEA

Verbale dell'assemblea del giorno

Il giorno del mese dell'anno alle ore presso
si è riunita in..... convocazione l'assemblea straordinaria condominiale dell'immobile sito in
.....

Vengono eletti: a Presidente il Signor
a Segretario il Signor

Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega ncondòmini su un totale di
n. per complessivi millesimi del valore totale, ai sensi dell'art. 1136 cc., dichiara
validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Esame relazione del tecnico Sig./Sig.ra..... relativamente al possibile intervento di trasformazione edilizia e/o impiantistica che comporti un miglioramento dell'efficienza energetica del condominio;
- 2) Identificazione dell'intervento per il contenimento del consumo energetico dell'edificio (art. 1120 cc) ed esame dei preventivi, con conferimento di mandato all'amministratore per la sottoscrizione dei relativi contratti. Costituzione del fondo speciale di cui all'articolo 1135 cc, apertura conto corrente dedicato e modalità di versamento al fondo da parte dei condòmini; individuazione dei criteri e ripartizione della spesa tra i condòmini.
- 3) Possibilità di ottenere un finanziamento dell'intervento di cui al secondo punto all'ordine del giorno a valere sulla legge regionale della Valle d'Aosta n. 13/2015 e ai sensi della d.G.r. 370/2017 e conferimento all'amministratore dei poteri per espletare le pratiche necessarie allo stesso.
- 4) Deliberazione delle rate di spesa relativa all'intervento di cui al precedente punto 2.

*** **

Esame primo punto all'ordine del giorno.

Opzione 1 Interventi sull'involucro edilizio e sull'impianto

Prende la parola l'amministratore del condominio il quale invita il tecnico Sig. _____ ad illustrare i contenuti ed i possibili interventi di efficienza energetica dettagliati nella relazione di diagnosi energetica redatta in conformità alle norme tecniche UNI CEI TR 11428, UNI CEI EN 16247-1, UNI CEI EN 16247-2 e UNI TS 11300, attualmente in vigore.

Dopo ampia discussione l'assemblea prende atto della opportunità di eseguire gli interventi indicati nella diagnosi energetica, della stima dei costi di investimento e della valutazione dei possibili risparmi energetici ed economici conseguibili.

(qualora nella diagnosi energetica siano previsti anche sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore): Prende la parola l'amministratore del condominio il quale illustra che a mente dell'articolo 9 del D.Lgs 102/2014 risultano obbligatori gli adeguamenti impiantistici relativi al contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale.

Opzione 2 Per interventi sui soli sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore

Prende la parola l'amministratore del condominio il quale illustra che a mente dell'articolo 9 del D.Lgs 102/2014 risultano obbligatori gli adeguamenti impiantistici relativi al contenimento dei

consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale. Chiede all'assemblea di prendere atto delle risultanze della relazione tecnica redatta da _____.

Dopo ampia discussione l'assemblea prende atto della necessità di eseguire le opere di adeguamento impiantistico previste dall'articolo 9 del D.Lgs 102/2014 e della stima dei costi previsti per l'esecuzione dell'intervento indicate nella suddetta relazione.

Esame secondo punto all'ordine del giorno.

Il Presidente dell'assemblea chiede che i condomini esprimano il loro parere circa la necessità e convenienza del/degli intervento/i indicato/i nella relazione del tecnico di cui al precedente punto all'ordine del giorno.

Evidenzia che l'amministratore del condominio ha raccolto i seguenti preventivi di spesa pervenuti dalle seguenti ditte:

.....

.....

Prende la parola

Al termine della discussione, il Presidente pone ai voti la delibera circa l'effettuazione dell'intervento/degli interventi sopra descritto/i e circa la scelta della ditta esecutrice con approvazione del relativo preventivo di spesa.

L'assemblea, visto l'elaborato tecnico di cui al precedente punto 1, ritenuto necessario e conveniente dare esecuzione alle opere di contenimento del consumo energetico dell'edificio così come descritte nell'elaborato di cui sopra, assume la seguente determinazione:

1. delibera di effettuare i seguenti lavori di cui all'elaborato tecnico descrittivo: La delibera è assunta con i seguenti voti favorevoli: (elencare nome e cognome dei votanti favorevoli con relativi millesimi di quelli contrari e di quelli astenuti)
2. delibera di accettare il preventivo della ditta per l'importo di € con i seguenti voti favorevoli: (elencare nome e cognome dei votanti favorevoli con relativi millesimi di quelli contrari e di quelli astenuti)
3. dà mandato all'amministratore di sottoscrivere il relativo contratto con la ditta appaltatrice conferendogli altresì mandato di autorizzare eventuali varianti in corso d'opera, che si rendessero utili o necessarie, purché le stesse non abbiano natura essenziale, non ledano gli interessi del condominio o di alcuni condomini o di terzi o non comportino aggravio di spesa per percentuale superiore al La delibera è assunta con i seguenti voti favorevoli: (elencare nome e cognome dei votanti favorevoli con relativi millesimi di quelli contrari e di quelli astenuti)
4. (ove necessario, delibera di incarico ai professionisti a vario titolo incaricati, ad esempio progettista, direttore lavori, certificatore energetico, ecc.). La delibera è assunta con i seguenti voti favorevoli: (elencare nome e cognome dei votanti favorevoli con relativi millesimi di quelli contrari e di quelli astenuti)

Il Presidente dell'assemblea, dà atto che le deliberazioni di cui sopra sono state assunte con i quorum e le maggioranze di legge.

L'amministratore, vista le deliberazioni di cui sopra, evidenzia che a mente dell'art. 1135 c.c. primo comma n.4, è previsto che per far fronte alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, debba obbligatoriamente essere costituito un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Egli propone quindi all'assemblea di essere autorizzato ad aprire un apposito conto corrente presso la Banca sul quale ogni condomino dovrà versare le rate di spesa di competenza della propria unità immobiliare.

Il presidente mette ai voti la proposta.

5. L'assemblea delibera di accettare la proposta dell'amministratore e dunque l'autorizza all'apertura del citato conto corrente presso la Banca al fine di farvi confluire le rate di spesa più sopra deliberate.

La delibera viene assunta con i seguenti voti favorevoli: (elencare nome e cognome dei votanti favorevoli con relativi millesimi di quelli contrari e di quelli astenuti).

Il Presidente dell'assemblea, dato atto di quanto sopra, chiede all'amministratore di illustrare i criteri di ripartizione della spesa evidenziando se parte di essa debba essere sostenuta solo da alcuni condomini ovvero da tutto il condominio.

6. Dopo ampia discussione l'assemblea delibera di ripartire la spese come segue:

Nominativo/i proprietario/i	Codice Fiscale	Subalterno	Millesimi di proprietà	Imponibile (A) [€]	Iva (B) [€]	Importo spesa di competenza con IVA (C=A+B) [€]

(A) Imponibile: all'interno di questa colonna devono essere compilati gli importi che concorrono alla definizione del costo complessivo degli interventi di efficienza energetica riportato nell'Allegato 2 "Scheda tecnica dell'intervento".

La delibera viene assunta coi i seguenti voti favorevoli: (elencare nome e cognome dei votanti favorevoli con relativi millesimi di quelli contrari e di quelli astenuti)

Esame terzo punto all'ordine del giorno.

Con riferimento al terzo punto dell'ordine del giorno "Possibilità di ottenere un finanziamento dell'intervento di cui al secondo punto all'ordine del giorno a valere sulla legge regionale della Valle d'Aosta n. 13/2015 e ai sensi della d.G.r. 370/2017 e conferimento all'amministratore dei poteri per espletare le pratiche necessarie allo stesso", il Presidente chiede all'amministratore di relazionare all'assemblea sul contenuto della legge regionale, sulle modalità operative previste dalla d.G.r. 370/2017 e sulla possibilità di accesso al condominio al finanziamento di Finaosta S.p.A.

Prende la parola l'amministratore il quale illustra all'assemblea i requisiti per l'accesso al mutuo e le caratteristiche dello stesso. Evidenzia che il quorum deliberativo per conferire il mandato all'amministratore alla stipulazione del contratto di mutuo con Finaosta S.p.A. può ritenersi soddisfatto con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune giusto il disposto dell'art.1108 c.c. la cui applicabilità trova riscontro nella norma di chiusura dell'art. 1139 c.c.

Dopo ampia discussione il Presidente pone ai voti la proposta che il condominio conferisca mandato all'amministratore pro tempore di contrarre con Finaosta S.p.A. il mutuo di cui alla l.r. 13/2015 e alla d.G.r. 370/2017. Evidenzia che la spesa complessiva per l'esecuzione dell'intervento come identificata al punto 2 all'ordine del giorno, comprensiva degli oneri accessori, dell'IVA e degli oneri fiscali è stimata pari a € _____; sulla base dei punti 5 e 6 dell'allegato alla d.G.r. 370/2017 l'importo ammissibile a finanziamento delle spese sopra

indicate, al netto degli oneri fiscali, è pari a € _____ il che comporta la possibilità di richiedere un mutuo pari a € _____. Tale importo di mutuo risulta così ripartito sulle singole unità immobiliari:

Subalterno	Nominativo/i proprietario/i	Imponibile (A=A1+A2) [€]	Importo mutuo richiesto (A1) [€]	Importo pagamento in proprio (A2) [€]	Iva (B) [€]	Importo spesa di competenza con IVA (C=A+B) [€]	Importo da versare sull'apposito conto corrente dedicato (D=A2+B) [€]
TOTALE							

(1) L'imponibile (A), l'IVA (B) e l'importo spesa di competenza con IVA (C) devono corrispondere ai campi della tabella precedente;

(2) L'importo di mutuo richiesto (A1) può corrispondere al massimo all'imponibile (A);

(3) Qualora non venga richiesto il mutuo, l'importo pagamento in proprio (A2) corrisponde all'imponibile (A); qualora venga richiesto un importo di mutuo pari all'imponibile, l'importo pagamento in proprio è nullo; qualora venga richiesto un importo di mutuo inferiore all'imponibile, l'importo pagamento in proprio deve corrispondere alla differenza tra l'imponibile e l'importo di mutuo richiesto;

(4) Nominativo proprietario: occorre riportare tutti i nominativi dei condomini indipendentemente dal fatto che richiedano il mutuo

L'assemblea con i seguenti voti favorevoli (elencare nome e cognome dei votanti favorevoli con relativi millesimi, di quelli contrari e di quelli astenuti e totali) delibera quanto segue:

1. Si conferiscono all'Amministratore pro tempore, in oggi il sig. tutti i necessari poteri al fine di richiedere all'Assessorato Attività Produttive, Energia, Politiche del lavoro e Ambiente della Regione Valle d'Aosta (in seguito denominata "Regione") il finanziamento, a valere sulla l.r. 13/2015 e alla d.G.r. 370/2017, dell'intervento identificato al punto 2 all'ordine del giorno, per un importo pari a € _____ ripartito tra le unità immobiliari come nella tabella sopra riportata che si intende approvata. Ogni variazione in aumento del consuntivo di spesa rispetto all'importo del preventivo non riguarderà la Regione, né potrà impegnarla oltre i limiti dell'importo sopra fissato;
2. l'amministratore avrà facoltà di richiedere a Finaosta S.p.A. la durata massima prevista per il finanziamento dell'opera restando già sin d'ora approvato il di lui operato anche per il caso in cui Finaosta S.p.A. concedesse un mutuo di durata inferiore;
3. l'amministratore dovrà pattuire con Finaosta S.p.A. che ogni rata di finanziamento dovrà essere versata sull'apposito conto corrente dedicato che egli aprirà in ottemperanza alla delibera oggi assunta dall'assemblea al punto due all'ordine del giorno.
4. l'amministratore dovrà rimborsare le rate di mutuo dovute a Finaosta S.p.A. nel rispetto delle scadenze che verranno stabilite nel contratto;

5. l'amministratore provvederà, a partire dalla tabella sopra riportata, ad inserire nel prospetto annuale di ripartizione delle spese condominiali, e per tutta la durata del contratto di mutuo, le seguenti colonne suddivise per ogni unità immobiliare:
 - in una colonna verrà inserito il costo della spesa straordinaria suddivisa per ogni singola unità; ove le rate di spesa siano più d'una vi sarà una colonna per ogni rata;
 - in altra colonna verranno inseriti i versamenti effettuati dai singoli condomini;
 - in altra colonna verranno inseriti i versamenti effettuati da Finaosta S.p.A. e accreditati ad ogni singola unità immobiliare in base ai criteri approvati al punto 2 all'ordine del giorno;
 - in altra colonna ancora verranno inseriti i pagamenti effettuati dall'amministratore in favore della ditta fornitrice;
 - in altra colonna verranno inseriti i pagamenti effettuati dall'amministratore a saldo delle rate di mutuo;
 - infine, in altra colonna verrà indicato il capitale residuo dovuto a Finaosta S.p.A.
6. l'amministratore potrà sottoscrivere in nome e per conto del condominio il contratto di finanziamento con Finaosta S.p.A., secondo il foglio informativo pubblicato sul sito di Finaosta S.p.A.. Egli è sin d'ora autorizzato ad apportarvi tutte quelle variazioni o integrazioni richieste da Regione e da Finaosta S.p.A., purché non incidano in modo sostanziale nell'equilibrio sinallagmatico del contratto e che si rendano necessarie per il buon fine dell'operazione.
Egli è altresì autorizzato a compilare tutta la modulistica pubblicata nel sito della Regione per la presentazione della domanda fornendo tutti i dati necessari, e a compiere in genere tutti quegli atti anche solo opportuni per giungere alla sottoscrizione del contratto.
7. l'amministratore è autorizzato a trasmettere a Finaosta S.p.A. copia del presente verbale che potrà essere allegato al contratto, anche al fine di permettere la conoscenza dei poteri attribuiti all'amministratore e degli impegni assunti dal condominio e dai condòmini. L'amministratore pro tempore, qualora richiesto, dovrà trasmettere a Finaosta S.p.A. ogni prospetto di ripartizione annuale delle spese, limitatamente alle colonne indicate nel precedente punto 5 e ciò sino all'estinzione naturale del mutuo; dovrà altresì trasmettere copia della delibera assembleare della sua nomina e/o conferma e/o revoca. Sotto tale aspetto l'amministratore, quale tenutario dell'anagrafe dei condomini e ogni singolo condomino interessato, si impegnano a comunicare alla Finaosta S.p.A. ogni eventuale variazione della titolarità di taluno degli appartamenti di proprietà dei condòmini stessi ed ogni eventuale controversia che sorga con l'impresa incaricata dei lavori, ferma restando in ogni caso la responsabilità del Condominio e/o dei singoli condòmini. I condòmini e l'Amministratore si impegnano ad informare l'eventuale nuovo acquirente dell'esistenza del finanziamento e del relativo impegno pro-quota di tutti i condòmini sottoscrittori del prestito, trasmettendogli copia dell'ultimo rendiconto con ripartizione delle spese.
8. l'amministratore è autorizzato, ove richiesto da Finaosta S.p.A., a sottoscrivere clausole con quest'ultima che prevedano la facoltà per Finaosta S.p.A. di pagare direttamente l'impresa appaltatrice e/o i professionisti incaricati, secondo le modalità previste nell'allegato alla d.G.r. 370/2017.

Esame del quarto punto all'ordine del giorno.

L'assemblea delibera con i seguenti voti favorevoli (elencare nome e cognome dei votanti favorevoli con relativi millesimi, di quelli contrari e di quelli astenuti e totali) :

1. di ripartire il versamento delle rate relative alla spesa, riportata nella colonna "Importo spesa complessiva" della tabella di cui al punto 3 per l'effettuazione

dell'intervento di cui al punto 2 e relativi oneri accessori, con le modalità previste al punto 9 dell'allegato alla d.G.r. 370/2017.

2. incarica l'amministratore di comunicare ad ogni singolo condomino con dieci giorni di anticipo la scadenza di ogni singola rata.

L'amministratore provvederà al pagamento delle rate di mutuo dovute a Finaosta S.p.A., attingendo la provvista dal conto corrente del condominio, ivi compreso quello appositamente istituito al precedente punto 2 richiedendo ai condomini la quota di relativa spettanza.

Finaosta S.p.A. è autorizzata ad imputare il pagamento ai sensi dell'art. 1193 c.c. secondo comma.

Si allega/allegano al presente verbale:

- preventivi della/e ditta/e individuata/e per l'esecuzione degli interventi e del/i professionista/i incaricato/i.

Alle ore, il Presidente, esauriti i punti all'ordine del giorno, dichiara chiusa l'assemblea.

Firma del Presidente

.....

Firma del Segretario

.....

Firma dell'Amministratore

.....