

Condominio EX VITAC - Via R. Bilenchi, 26/48 - Colle di Val d'Elsa (SI)

PROCESSO VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 05/05/2026

Il giorno cinque del mese di Maggio dell'anno duemilaventisei alle ore 18:05, in Colle di Val d'Elsa, Zona Ind. Belvedere Ingr. 2 n. 99 (presso Rocchi Studio), si è riunita in seconda convocazione –non avendo raggiunto il numero legale durante la prima convocazione- l'assemblea ordinaria dei condòmini.

ORDINE DEL GIORNO

- 1) "Rendiconto Consuntivo anno 2025" e relativi piano di riparto e saldi finali (vedi allegati): dibattito e deliberare;
- 2) Organi amministrativi (vedi allegato): dibattito e deliberare;
- 3) "Bilancio Preventivo anno 2026" e relativi piano di riparto e calendario rate (vedi allegati): Dibattito e deliberare;
- 4) Morosità del Sig. Karwat Pavel – azioni a tutela del condominio: informativa, dibattito e deliberare;
- 5) Facciate del complesso edilizio – eventuale avvio iter tecnico per successiva manutenzione (vedi allegati): dibattito e deliberare;
- 6) Varie.

Si procede all'appello nominale dei Sigg.ri Condòmini intervenuti di persona o per delega:

Condòmino	millesimi presenti	millesimi assenti
BIUZZI R. – SAMMICHELI F.		24,084
FORMIGLIO N. – GAGLIANO C.	27,538	
MEUCCI R. - TADDEI L.		19,045
MORI FRANCESCA		20,607
GOZZO STEFANO	25,841 (p.d. Orlando G.)	
BIANCIARDI F. - PACE M.		16,627
CARRAI VALENTINA		13,731
TILLI M. – MARTINUCCI S.		18,104
FABBIANI CAMILLA		26,280
CONTE LIDIA		17,682
BARONCELLI ISA	18,925 (p.d. Formiglio N.)	
GALIANO D. - ENCARNACION S.	24,563	
GIOVANI LUCA		24,182
ABBATE EMANUELA		24,473
ORLANDO GIOVANNI	21,278	
LAPENTA FABIO		14,506
BRUNETTI BEATRICE		17,572
GARGALINI LORENZO		18,834
KARWART PAWEL		14,090
BOGI IVAN		18,522
ANDREOZZI C. – MARINO T.		1,721

Donato Martini
Donato Martini

Condominio EX VITAC - Via R. Bilenchi, 26/48 - Colle di Val d'Elsa (SI)

TUCCI ELVIRA		28,175
NARDI C. E F.		25,750
MICHELIN SALOMON DILETTA		39,951
MARTUCCI D. – TRANCUCCI A.	36,714	
FERRANDI S. – LUCI M.	34,084	
FANTI ANDREA		1,336
RACITI DARIO		1,620
MAZZASITA VITO		0,864
PELLEGRINO A. – MASSARO M.	0,843	
D'ANNA FRANCESCO		0,860
MASSARO ANGELO		0,825
TECNO IMMOBILIARE		0,884
BROGI ITALO		2,270
CARLI SERGIO		1,480
BANCI PAOLO		0,683
LEMMI CESARE		0,836
DONDOLI A. – GIANNINI S.		1,148
MANGANELLI F. – D'ALOISIO A.		1,340
COZZOLINO ASSUNTA		0,869
VISIBELLI PIETRO		1,398
VEGNI MAURIZIO		1,673
SIENA CASA SPA	250,366 (p.d. Giannini M.)	
COMUNE COLLE VAL D'ELSA		157,826

Viene all'unanimità eletto Presidente il Sig. Sauro Ferrandi; funge da Segretario il Sig. Donato Martucci.

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nove condòmini su un totale di quarantacinque, per un complessivo di 440,152 millesimi; viene rilevato dal Presidente e da tutti i presenti che l'assemblea non risulta validamente costituita ai sensi dell'art. 1136 C. C.; in considerazione dell'importanza degli argomenti in discussione, l'unanimità dei Sigg.ri Condòmini dispone di procedere nel dibattito. Inizia la discussione alle ore 18:15. Sono presenti l'amministratore ed il suo collaboratore.

1) "Rendiconto Consuntivo anno 2025" e relativi piano di riparto e saldi finali (vedi allegati): dibattito e delibere. Viene letta la parte di "Breve Relazione" inerente tale punto all'O.d.G.. Circa un intervento -eseguito nell'anno 2025- di parziale pitturazione delle pareti del vano scale rif. Civico n.30, il Sig. Nicola Formiglio chiede il ristoro delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali (Allegato 1); l'unanimità dei Sigg.ri Condòmini interessati, accogliendo tale richiesta, dispone l'assunzione del relativo costo (Allegato 1), da trasferirsi all'interno del prossimo "rendiconto consuntivo". Viene analizzata la documentazione presentata in sede di convocazione d'assemblea. I Sigg.ri Condòmini unanimemente approvano il "Rendiconto Consuntivo anno 2025" e relativi piano di riparto e saldi finali presentati in sede di convocazione d'assemblea. Per quanto

Donato Martucci

Condominio EX VITAC - Via R. Bilenchi, 26/48 - Colle di Val d'Elsa (SI)

dibattuto nell'assemblea precedente, l'amministratore segnala che il personale dell'azienda "S.T. Impianti Elettrici" ha verificato che l'energia elettrica a servizio dei corpi illuminanti posti nei pressi del vialetto pedonale posto sul retro del complesso immobiliare non è fornita dal condominio.

3) "Bilancio Preventivo anno 2026" e relativi piano di riparto e calendario rate (vedi allegati):

Dibattito e delibere. Il Sig. Domenico Galiano comunica la propria disponibilità ad individuare soggetto idoneo per il taglio alla base, oltre a relativo smaltimento, dell'ailanto di cui al preventivo dell'azienda "Vallibona Giardini" allegato in convocazione d'assemblea. I Sigg.ri Domenico Galiano e Antonio Pellegrino si congedano dall'assemblea, delegando a rappresentarli, rispettivamente, i Sigg.ri Sauro Ferrandi e Donato Martucci.

2) Organi amministrativi (vedi allegato): dibattito e delibere. In riferimento al preventivo presentato in sede di convocazione d'assemblea, l'unanimità dei Sigg.ri Condòmini: A) nomina, nel ruolo di amministratore, il Sig. Duccio Agnoloni -nato a Siena il 28/09/1968 e residente a Casole d'Elsa, Podere Murlo 131, con i documenti del condominio custoditi presso il proprio ufficio, sito in Colle di Val d'Elsa – Z. I. Belvedere – Ingr. 2 n.99; si riceve, preferibilmente previo appuntamento, dal lunedì al venerdì, in orario 9:00-12:00 / 15:00-18:00-, il quale ringrazia; B) in relazione alla figura di "Consigliere", per ogni "scala" nomina: per il Civico n.30, il Sig. Donato Martucci; circa il Civico n.26, il Sig. Giovanni Orlando; per il Civico n.34, il Sig. Sauro Ferrandi; circa il Civico n.38, "Siena Casa spa".

3) "Bilancio Preventivo anno 2026" e relativi piano di riparto e calendario rate (vedi allegati):

Dibattito e delibere. I Sigg.ri Giovanni Orlando, Nicola Formiglio e Donato Martucci confermano il proprio interessamento al fine d'incaricare idoneo soggetto circa la pulizia, per il medesimo periodo individuato circa l'annualità 2025, dei rispettivi vani scala. Viene letta la parte di "Breve Relazione" inerente tale punto all'O.d.G.. Il Sig. Sauro Ferrandi segnala come, a seguito dell'intervento dell'impresa "Euroedil" dell'anno 2025, è ancora presente, anche se in misura minore, un gocciolamento di acqua piovana in corrispondenza del canale di gronda oggetto d'intervento, per il quale -assieme all'amministratore- è in contatto da tale soggetto per un prossimo intervento circa la sistemazione definitiva di quanto evidenziato. Viene analizzata la documentazione presentata in sede di convocazione d'assemblea. I Sigg.ri Condòmini (interessanti) unanimemente approvano: A) l'interessamento del Sig. Domenico Galiano circa gli incarichi a soggetto idoneo per il taglio alla base, oltre a relativo smaltimento, dell'ailanto di cui al preventivo dell'azienda "Vallibona Giardini" allegato in convocazione d'assemblea e l'esecuzione di piccoli interventi manutentivi per quanto reputerà vi sia necessità; B) che il Sig. Domenichino Fadda, tramite l'impresa "Euroedil" di cui è socio, realizzi la modifica dell'anta metallica di accesso a tratto di scannafosso come da proposta presentata in sede di convocazione d'assemblea; C) la presentazione, in corrispondenza della prossima assemblea ordinaria, di preventivo di fabbro circa la riparazione del cancello carrabile di ingresso all'autorimessa -contemplante la sostituzione della parte inferiore del relativo telaio e quanto connesso, oltre relativa verniciatura- ed il suo integrale rifacimento similmente all'attuale; D) l'installazione di cilindro nella porta metallica -attualmente sprovvista di ciò- separante la corsia dell'autorimessa dal corridoio conducente alla cantina del Sig.

Donato Martucci

Condominio EX VITAC - Via R. Bilenchi, 26/48 - Colle di Val d'Elsa (SI)

Giovanni Orlando ed al locale contenente gli impianti autoclave a servizio degli appartamenti rif. Civici n.34 e n.38 -imbucando le copie della relativa chiave nelle cassette postali degli aventi diritto-; E) considerata la modesta qualità delle pulizie effettuate dal personale dell'azienda "Pegaso" -in particolare, riguardo il rispetto della calendarizzazione degli interventi concordati e circa le porzioni di vani scala che, dal piano terra, conducono a livello dell'autorimessa (per cui viene chiesto l'invio, a tale soggetto, di nuova missiva di richiamo)-, la presentazione, in corrispondenza della prossima assemblea ordinaria, di preventivo di altra impresa di pulizie (con indicazione eventualmente fornita dai Sigg.ri Condòmini); F) il "Bilancio Preventivo anno 2026" e relativi piano di riparto e calendario rate presentati in sede di convocazione d'assemblea.

4) Morosità del Sig. Karwat Pavel – azioni a tutela del condominio: informativa, dibattito e delibere. L'amministratore informa circa il saldo di € 200,00 pervenuto al condominio; preso atto di ciò, i Sigg.ri Condòmini dispongono il non luogo a procedere.

5) Facciate del complesso edilizio – eventuale avvio iter tecnico per successiva manutenzione (vedi allegati): dibattito e delibere. Viene analizzata la documentazione presentata in sede di convocazione d'assemblea. A seguito di confronto, l'unanimità dei Sigg.ri Condòmini approva: A) l'incarico all'Ing. Stefano Mugnaini in riferimento al preventivo presentato in sede di convocazione d'assemblea; B) che la prestazione di cui al precedente punto venga finanziata attingendo provvisoriamente dall'importo stanziato quale "fondo di riserva", per poi inserirlo all'interno del rendiconto consuntivo "Ordinario 2026" per l'effettuazione dei relativi conguagli; C) la presentazione, in corrispondenza della prossima assemblea ordinaria, di preventivo di impresa edile circa gli interventi contenuti nel capitolato-computo di prossima redazione da parte dell'Ing. Stefano Mugnaini, al fine di fornire l'ordine di grandezza circa la complessiva spesa; D) l'introduzione, all'interno del bilancio preventivo "Ordinario 2027", di capitolo afferente metà dell'importo indicato nel preventivo di cui al precedente punto, quale "fondo di riserva" riguardo il prossimo intervento edile per quanto indicherà l'Ing. Stefano Mugnaini.

6) Varie.

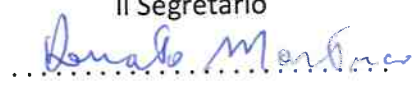
- **barbecue del Sig. Cimitile Cortese:** i Sigg.ri Condòmini lamentano l'uso assiduo, da parte del Sig. Cimitile Cortese -conduttore del Comune di Colle di Val d'Elsa-, del barbecue presente all'interno del relativo resede, generando in tali occasioni fumo in quantità importante, tale da disturbare la vivibilità all'interno delle unità abitative disposte nei pressi; oltre a sensibilizzare, in questa sede, tutti i Sigg.ri residenti al rispetto dell'Art. 7 del "Regolamento di Condominio", i Sigg.ri Condòmini unanimemente dispongono l'invio di comunicazione al Sig. Cimitile Cortese ed al Comune di Colle di Val d'Elsa, al fine di richiamare l'interessato ad una civile convivenza ed al rispetto del Regolamento di Condominio.

Alle ore 20:20 –ultimati gli argomenti all'ordine del giorno- viene dichiarata chiusa la seduta. Del che è verbale.

Il Presidente



Il Segretario



MICASA SHOP SRL
STRADA PROVINCIALE COLLIGIANA,5
53034 - COLLE DI VAL D'ELSA(SI)
P.IVA : 02586310977

DOCUMENTO COMMERCIALE
di vendita o prestazione

DESCRIZIONE	IVA	Prezzo(€)
*) 4X4MX0.006MM TELO COPR		
ITUTTO	22,00%	1,09
* SCONTO - 50%	22,00%	-0,55
2 x 4,99		
*) 48MM*50M NASTRO DI CAR		
TA	22,00%	9,98
* SCONTO - 50%	22,00%	-5,00
SUBTOTALE		5,52
ARROTONDAMENTO CENTESIMI LEGGE 96/2017		-0,02
TOTALE COMPLESSIVO		5,50
di cui IVA		0,99
Pagamento contante		5,50
Importo pagato		5,50

10-08-2025 19:48
DOCUMENTO N. 0074-0361

RT 99IEB099039

DETTAGLIO FORME di PAGAMENTO

CANTANTE 5,50

CAMBIO MERCE ENTRO 7 GIORNI CON
LO SCONTRINO E CONFEZIONE INTEGRA
GRAZIE E ARRIVEDERCI.

NUMERO CASSA 1

ALLEGATO 1

VERBALE DEL 05/05/2026



Brico io S.p.A.
Societa unipersonale
Loc Chiano, snc
50021 Barberino Val D'Elsa
P.I. 08589490153
Tel. 055-8078530

DOCUMENTO GESTIONALE

Memoria permanente di dettaglio - DGFE

10-08-2025 19:06 99IEB043300
DATA 10-08-2025 da Sc. 109 a Sc. 109

DOCUMENTO COMMERCIALE
di vendita o prestazione

DESCRIZIONE	IVA	Prezzo(€)
IDROPITTURA TRASPIRANTE	22,00%	39,95
SCONTO	22,00%	-10,00
PREZZO NETTO:		29,95
800387229101		
IDROPITTURA TRASPIRANTE	22,00%	39,95
SCONTO	22,00%	-10,00
PREZZO NETTO:		29,95
800387229101		

TOT. SCONTI FIDELITY:20,
00

RIFERIMENTO:107 CASSA:2

SEI STATO SERVITO DA
ROSIGEY

TOTALE COMPLESSIVO 59,90
di cui IVA 10,80
Pagamento elettronico 59,90
Importo pagato 59,90

10-08-2025 19:06
DOCUMENTO N. 1081-0109
99IEB043300

DETTAGLIO FORME di PAGAMENTO

PAGH. ELETTRONICI 59,90
NUMERO CONFEZIONI 2
Data:10-08-2025 Ora:19:06:03



Brico io S.p.A.
Societa unipersonale
Loc Chiano, snc
50021 Barberino Val D'Elsa
P.I. 08589490153
Tel. 055-8078530

DOCUMENTO GESTIONALE

Memoria permanente di dettaglio - DGFE

13-08-2025 11:35 99IEB043300
DATA 13-08-2025 da Sc. 22 a Sc. 22

DOCUMENTO COMMERCIALE
di vendita o prestazione

DESCRIZIONE	IVA	Prezzo(€)
IDROPITTURA TRASPIRANTE	22,00%	39,95
SCONTO	22,00%	-10,00
PREZZO NETTO:		29,95
800387229101		

TOT. SCONTI FIDELITY:10,
00

RIFERIMENTO:22 CASSA:2

SEI STATO SERVITO DA
MARTINA

TOTALE COMPLESSIVO 29,95
di cui IVA 5,40

Pagamento elettronico 29,95
Importo pagato 29,95

13-08-2025 11:35
DOCUMENTO N. 1084-0022
99IEB043300

DETTAGLIO FORME di PAGAMENTO

PAGH. ELETTRONICI 29,95
NUMERO CONFEZIONI 1
Data:13-08-2025 Ora:11:35:38
Importo: 29,95
CANALE: PAGH. ELETTRONICI

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]