**VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA**

**“CONDOMINIO …………………………..**

Oggi \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, si è riunita l'Assemblea straordinaria in seconda convocazione del Condominio “……………………………”, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente Ordine del giorno:

1. **Deliberazioni assembleari da assumere in materia di ecobonus e sismabonus previa verifica e discussione sulle attività tecniche e amministrative assolte per la verifica dei presupposti di fattibilità per lo svolgimento dei lavori da dare in appalto con cessione del credito di imposta ai sensi del D.L. n 34 del 19 maggio 2020, convertito con legge n. 77 del 17 luglio 2020.**
2. **Approvazione relazione preliminare sulla fattibilità dei lavori di eco e sisma bonus, con l’individuazione degli interventi da eseguire, relazione redatta dallo Studio tecnico …………………………… su incarico di …………………**
3. **Incarico, sulla scorta della verifica eseguita circa i presupposti di fattibilità e della relazione di cui al precedente punto 2, per la progettazione delle opere, fino alla progettazione definitiva con impegno alla stipula del contratto di Appalto dei lavori con sconto in fattura e cessione del credito di imposta ai sensi del D.L. n 34 del 19 maggio 2020, convertito con legge n. 77 del 17 luglio 2020.**
4. **Varie ed eventuali.**

L’assemblea di prima convocazione riunita il giorno \_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ è andata deserta.

L’assemblea elegge a Presidente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che chiama a fungere da segretario \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall’art 66 disp. Att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all’appello degli intervenuti con l’ausilio del segretario.

Fatto l’appello alle ore \_\_\_\_\_\_\_\_, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori, che rappresentano i /000 della proprietà:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMINATIVO** | **DELEGATO** | **MILL** | **PRESENTI** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. \_\_\_\_\_\_ condomini su un totale di \_\_\_\_\_\_\_ convocati, per complessivi millesimi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all’OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l’assemblea ed **apre la discussione sui punti 1, 2 e 3 dell’OdG.**

Si premette che il Condominio ha la giuridica disponibilità, ai fini delle decisioni da assumere, essendone proprietario, dell’immobile costituito in Condominio, denominato “Condominio ………………..”, nell’interesse del quale sono stati presi contatti con gli/lo studi/o tecnici/o di cui oggi viene acquisita la relazione, ai fini della verifica dei presupposti e della elaborazione del progetto di fattibilità dei lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico del Condominio. A tal fine l'Amministratore ha fornito la collaborazione necessaria affinché fossero poste in essere le attività, gli approfondimenti e gli adempimenti occorrenti per la redazione della diagnosi energetica e sismica dell'intervento, *in collaborazione anche con le imprese proposte per la realizzazione delle opere e degli interventi* *aventi i requisiti e le capacità tecniche e organizzative per eseguire le indagini a regola d’arte (eventuale)*. Trattasi delle ditte ……………………………………..

 L’Amministratore, relaziona e pone all’esame dell’assemblea il risultato delle relazioni tecniche redatte per valutare l’opportunità di avvalersi delle detrazioni fiscali di cui all'articolo 16 comma 1-bis e ss. del d.l. n. 63 del 2013, nonché delle detrazioni previste per gli interventi integrati sisma-bonus/eco-bonus di cui al comma 2 quater dell'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013, oggi entrambi richiamati dall'art 119 e 121 del Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34. Viene in particolare illustrata la possibilità di eseguire i lavori cedendo il credito fiscale, pari al 110% dei lavori di efficientamento energetico e di miglioramento sismico, previsti nella citata norma, e lo sconto in fattura. Il Condominio viene pure reso edotto che l’appaltatore potrà stipulare apposito contratto di cessione del credito fiscale con soggetto abilitato di proprio gradimento.

Dopo ampia discussione i presenti votano come di seguito verrà analiticamente specificato e, conseguentemente l’Assemblea delibera all’unanimità dei presenti (*o a maggioranza*):

- di prendere atto e di ratificare l’incarico conferito nell’interesse del Condominio di procedere ai rilievi e agli esami tecnici idonei e necessari al fine di acquisire gli elementi utili per procedere alla verifica della sussistenza delle condizioni di legge e all’esame di fattibilità delle opere e dei lavori previsti per accedere ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n.34, convertito con L. n. 77 del 17 luglio 2020, cosiddetto Decreto Rilancio, nonché di definire i possibili interventi di efficientamento energetico, edili, impiantistici e di miglioramento sismico.

- di aver esaminato e di approvare la relazione (con l’indicazione dei lavori e degli interventi ivi indicati) già redatta dallo Studio tecnico ……………… su incarico di ………… in data …………….., che si allega al presente verbale per costituirne parte integrante.

- delibera inoltre, stante l’accertata fattibilità dei lavori e la sussistenza dei presupposti per godere dei benefici previsti dalla legge in materia di eco e sisma bonus, di affidare a …………………… tramite tecnici di loro fiducia, l’incarico di procedere alla progettazione definitiva, anche esecutiva, e alla redazione del computo metrico, dei lavori previsti dal c.d. “Decreto Rilancio”. Contestualmente all’incarico della progettazione definitiva si delibera di assumere l’impegno, non appena completata la progettazione e redatto il computo metrico, di sottoscrivere il contratto di appalto che potrà essere perfezionato con la ditta ……………… previa sottoposizione all’assemblea per la relativa approvazione del computo metrico definitivo e della bozza del contratto di appalto, secondo quanto di seguito meglio specificato.

- di stabilire che tali lavori dovranno avvenire nel rispetto del progetto tecnico e del capitolato che verrà definito dalle imprese appaltatrici in accordo con il Responsabile dei Lavori, che l’Assemblea stabilisce di nominare nella persona dell’Amministratore del Condominio …………………e con il Direttore dei Lavori che fin d’ora si delibera di nominare nella persona di ..…………………..

- di delegare l’Amministratore del Condominio, affinché assuma gli impegni deliberati dall’odierna assemblea, sottoscrivendo con le ditte da incaricare il relativo contratto per procedere alla progettazione esecutiva definitiva delle opere e degli interventi da eseguire e al computo metrico.

- di autorizzare fin da ora l’Amministratore del condominio alla sottoscrizione del contratto di appalto, una volta definito il progetto esecutivo e il capitolato, stabilendo tuttavia che all’Assemblea del Condominio sia preventivamente sottoposto il progetto esecutivo delle opere da eseguire, nonché il capitolato di appalto o il computo metrico delle stesse, per la definitiva approvazione degli elaborati. Il contratto di appalto dovrà essere sottoscritto nel rispetto di tutte le normative vigenti e previa verifica delle coperture assicurative, a garanzia di tutti gli eventuali danni che possa subire il complesso immobiliare in fase di esecuzione dei lavori, compresa la responsabilità civile verso i terzi, nel periodo di apertura del cantiere.

- di stabilire che il pagamento dei lavori dovrà avvenire con sconto in fattura e cessione del credito di imposta alle imprese appaltatrici, senza pretesa di conguagli da parte del Condominio, riconoscendosi che la quota del 10% prevista dall’ecobonus (eccedente il costo dei lavori) sarà da attribuire ai costi necessari per la cessione del credito agli istituti bancari e/o alle spese di gestione, comunque connesse alle incombenze e a tutte le operazioni occorrenti e connesse, in relazione alle pratiche di cessione dei crediti.

- di stabilire, altresì, che l’importo dell’appalto dovrà essere determinato sulla base del progetto esecutivo redatto dallo studio tecnico incaricato e non potrà essere superiore al limite massimo di contributo spettante al condominio dall’applicazione delle agevolazioni di cui agli articoli 119 e 121, in modo da non consentire alcun tipo di accollo economico a carico dei condomini proprietari.

- di delegare l’Amministratore del Condominio affinché assuma tutti gli impegni deliberati dall’odierna assemblea, anche non espressamente indicati, sottoscrivendo con le imprese appaltatrici i contratti di incarico e sottoscrivendo inoltre ogni altro atto necessario per ogni necessità o adempimento da assolvere.

- di stabilire che, in caso di recesso del condominio dagli impegni oggi deliberati, così come in caso di mancata definitiva delibera di affidamento dell’appalto una volta fatta la progettazione definitiva delle opere, per causa non imputabile all’impresa ……….. alla stessa dovranno essere corrisposti i compensi per le attività prestate.

Si dà atto che quanto deliberato è stato approvato con i seguenti voti favorevoli, che rappresentano l’unanimità (*o la maggioranza*) dei votanti:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **NOMINATIVO/CONDOMINO** | **Favorevoli** | **Contrari** | **astenuti** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

In considerazione di quanto sopra i presenti all’unanimità (oppure: a maggioranza, contrari i sigg. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ per m/mi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, astenuti i sigg. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ per m/mi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) conferiscono al sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che accetta, in qualità di amministratore del condominio, oltre l’incarico a perfezionare gli impegni deliberati con il General Contractor (GE), anche i seguenti mandati connessi:

* fornire le informazioni e la documentazione in suo possesso, presentare tutte le istanze, dichiarazioni, consensi, ove richiesti anche da parte dei singoli condomini, e tutto quanto comunque necessario e connesso ai fini dell’assolvimento degli adempimenti richiesti per il buon esito dell’incarico conferito a ……………...

Alle ore \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ non rimanendo altro su cui deliberare, il Presidente, dopo avere dato lettura del presente processo verbale e averne chiesta ed ottenuta l’approvazione all’unanimità e la sottoscrizione dai presenti, dichiara chiusa l’assemblea.

 Il Presidente Il Segretario

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

I partecipanti (firme)