

RESIDENCE STELLA MARIS

Via San Felice Circeo n.725- 04019 Terracina (LT) Sede legale: Statale 155 Magione n.9
03011 Alatri (FR) mail: consorzionuovasantamonica@gmail.com; pec:
nuovasantamonica@pec.it

VERBALE di ASSEMBLEA ORDINARIA 2026

Il giorno **21 GIUGNO 2026 ore 09:30**, presso l'*Azienda Agricola Olio Quattrociocchi* sita in S.S. 148 km 99,00 Terracina (LT) si tiene l'assemblea ordinaria 2026 in seconda convocazione del Residence Stella Maris avente il seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) Approvazione bilancio 2025;
- 2) Approvazione bilancio preventivo 2026;
- 3) determinazioni transazione Condominio Foglietta;
- 4) Varie ed eventuali.

Ai sensi dell'art. 11 dello Statuto assume la Presidenza dell'Assemblea, il *Presidente p.t.* avv. Fabio Padovani, il quale chiama a fungere da segretario il prof. Angelo Vinciguerra.

Il Presidente fa constatare che sono presenti **125** condomini di cui **51** per delega, come da allegato elenco al presente verbale, con regolari firme di presenza.

È presente il Consiglio di amministrazione nella sua composizione integrale.

La presente assemblea è stata convocata nei termini *ex art.10* dello Statuto mediante raccomandata a/r di avviso convocazione spedito almeno 15 giorni prima della data di suo svolgimento, nei confronti di coloro che non hanno eletto domicilio digitale nonché a mezzo invio alla casella e-mail comunicata da singoli soci e/o loro delegati anche al fine di evitarne l'addebito dei relativi costi.

Attesa la regolarità della convocazione nonché la presenza di tanti condomini che rappresentano oltre un terzo del valore dell'intero condominio, l'Assemblea è validamente costituita ai sensi dell'art 1136 comma 3 cod. civ.

Prende la parola il Presidente del Condominio che riassume brevemente quanto finora compiuto dal Consiglio di Amministrazione alla data odierna.

Viene, quindi, invitata la dott.ssa Pasqualina Miranda membro del C.d.A. a relazionare sul bilancio consuntivo 2025/preventivo 2026.

Si passa a trattare e votare i punti all'ordine del giorno:

Punto 1: Approvazione bilancio 2025. Dopo ampia discussione e alla luce della lettura della relazione contabile si passa a votazione.

Il bilancio consuntivo 2025 viene approvato **all'unanimità** dei presenti.

Punto 2: Approvazione bilancio preventivo 2026.

Dopo ampia discussione e alla luce della lettura della relazione contabile di previsione della spesa si passa alla votazione.

Il bilancio preventivo 2026 viene approvato all'**unanimità** dei presenti.

Punto 3: determinazioni transazione Condominio Foglietta.

Prende la parola l'Avv. Francesco Incelli già nominato dal C.d.A. in attuazione della delibera di assemblea n.2/2025 ed illustra le condizioni minime cui poter transigere la controversia:

- a) Ogni componente della Traversa Foglietta deve corrispondere al Residence Stella Maris la quota condominiale per ogni unità immobiliare, ora fissata in Euro 250,00 annui ed Euro 125,00 nel caso di lotto ineditato a decorrere dal 2026 in avanti;
- b) Riguardo il pregresso, ossia per il periodo 2021-2025, pagamento dell'importo forfetario di Euro 150,00 per ogni anno ed Euro 70,00 in caso di lotto ineditato e così la somma di Euro 750,00 nel primo caso ed Euro 350,00 nel secondo caso;
- c) Il Residence Stella Maris in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione si impegna a estendere alla Traversa Paolo Foglietta l'impianto di videosorveglianza, con il sistema delle telecamere e di illuminazione entro e non oltre l'anno 2027;
- d) Gli appartenenti alla Traversa Foglietta continueranno a non far parte del Residence.

L'assemblea delibera all'**unanimità** dei presenti.

4) Varie ed eventuali.

Viene proposto un ulteriore punto all'ordine del giorno e all'**unanimità** si delibera di trattarlo.

Viene proposto dal Presidente di agire nei confronti del Consorzio Santa Monica al fine di far dichiarare l'inesistenza del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile che i residenti, all'interno di esso, potrebbero, comunque, esercitare attraverso il cancello che, attualmente, si trova a confine tra i due condomini.

Il cancello verrebbe, quindi, eliminato e sostituito da un muro di pari altezza a quello già esistente all'interno della proprietà condominiale.

Del che è verbale.

Chiuso alle ore 11.30.

Esso verrà inviato sul gruppo Whatsapp condominiale, affisso alle bacheche esistenti all'interno del Residence Stella Maris e pubblicato sul sito istituzionale dell'ente.

Da tale ultima data decorrerà il termine per la sua impugnazione.

Terracina, 21 giugno 2026

Il Presidente del C.d.A.

Avv. Fabio Padovani

Il Segretario

Prof. Angelo Vineiguerra