

**Consorzio Golfo Sereno
SUPERCONDOMINIO
Via di Terracina, 144
04017 San Felice Circeo (LT)
C.F. 80011700590**

RENDICONTO FINANZIARIO DELL'ESERCIZIO 2017
CONSUNTIVO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2017
PREVENTIVO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2018

Cari Amici Supercondòmini,

Espongo alla Vostra attenzione il rendiconto finanziario dell'intero esercizio 2017 per come emerge dai due conti correnti bancari tenuti dal Consorzio Golfo Sereno

A) IL RENDICONTO FINANZIARIO

CONTO	SALDO INIZIALE	ENTRATE	USCITE	SALDO FINALE
266	€ 3.187,35	€ 106.025,02	-€ 106.713,44	€ 2.498,93
983	€ 597,38	€ 136.854,20	-€ 130.648,13	€ 6.803,45
	€ 3.784,73	€ 242.879,22	-€ 237.361,57	€ 9.302,38

In buona sostanza, partendo al 01/01/2017 con un risorse liquide per **€ 3.784,73**, aggiungendo gli importi in "dare" per **€ 242.879,22** e sottraendo le uscite in "avere" per **€ 237.361,57** il Consorzio rimaneva, al 31/12/2017, con un saldo disponibile di **€ 9.302,38**; importo che corrisponde alla somma dei saldi degli estratti conto bancari alla medesima data.

Qui di seguito si evidenzia il rendiconto finanziario **al netto dei giroconti** effettuati (€ 7.600,00) per pagare i bonifici poi destinati ad Acqua Latina (E' capitato, infatti, di dover integrare un conto, con l'altro, per poter poi effettuare un solo bonifico di importo adeguato).

CONTO	SALDO INIZIALE	ENTRATE	USCITE	SALDO FINALE
266	€ 3.187,35	€ 102.525,02	-€ 103.213,44	€ 2.498,93
983	€ 597,38	€ 132.754,20	-€ 126.548,13	€ 6.803,45
	€ 3.784,73	€ 235.279,22	-€ 229.761,57	€ 9.302,38

Le uscite dell'anno 2017 vengono riepilogate per percettore/servizio (comprendono pertanto anche somme corrisposte per i debiti già sofferti all'inizio dell'esercizio)

ONERI BANCARI ED INTERESSI	-€ 684,57
ASA SECURITY/VIGILANZA	-€ 39.609,58
ACQUA LATINA	-€ 66.652,01
Filippo DEL DUCA - Dipendente	-€ 15.480,00
Antonio DI PROSPERO - Dipendente	-€ 21.478,00
Massimo LAURETTI - Dipendente	-€ 15.992,06
SIA DI MEO/DISINFESTAZIONE	-€ 8.142,00
LA RAPIDA/GESTIONE DEL VERDE	-€ 7.500,00

ENEL/UTENZE	-€ 8.003,11
STUDIO BASILI/FONDO SPESE LEGALI	-€ 6.300,00
AMMINISTRATORE C/COMPENSI E SPESE	-€ 12.407,42
ONORANZE FUNEBRI	-€ 150,00
ASSICURAZIONI RESP. CIV.	-€ 2.500,00
CANCELLERIA CARICCHIA	-€ 690,50
CANCELLERIA MARZELLA PC2000	-€ 442,49
ETTORRE STEFANO/LAVORI STRADE	-€ 11.000,00
WALTER RIZZARDI	-€ 318,05
NASA SUD/CARTELLONISTICA	-€ 109,80
POSTA ROMANA/SPEDIZIONI	-€ 592,38
FERRAMENTA TREMENTOZZI	-€ 1.114,00
PASQUALOTTO/POTATURE E SMALTIMENTI	-€ 6.500,00
CAPPONI/ELETTRICISTA	-€ 2.470,00
ING. MADOLINI/SICUREZZA	-€ 1.040,00
CAMPANA IMPIANTI/PALI LUCE	-€ 585,60
GIROCONTI	-€ 7.600,00
USCITE AL LORDO DEI GIROCONTI	-€ 237.361,57
USCITE AL NETTO DEI GIROCONTI	-€ 229.761,57

B) LE POSIZIONI DEI SINGOLI CONSORZIATI AL 31/12/2017

Nell'allegato 1 si riepilogano le posizioni dei singoli consorziati. Nella prima colonna appare il saldo all'inizio dell'esercizio; nella seconda colonna viene indicato l'importo corrispondente alle voci di spesa approvate nell'assemblea del 2 settembre 2017; Nella terza colonna gli importi dei versamenti effettuati dai consorziati e gli accrediti relativi alla restituzione dell'acconto relativo all'acqua; Nella quarta colonna, infine, il saldo esistente alla fine dell'esercizio.

Alla data del **31/12/2017**, pertanto, il credito che il Consorzio vantava nei confronti dei consorziati ammontava ad **€ 269.360,82**

Tale credito, nel corso del 2018, si è peraltro ridotto ad **€ 188.902,73** (cf.r allegato 2).

C) L'ATTIVITA' LEGALE

L'attività di recupero crediti è stata attivata in linea con quanto deliberato lo scorso anno e proseguirà senza sosta, anche nelle fasi di esecuzione immobiliare, effettuata in particolare, nei confronti della Società Iannarilli Immobiliare (già proprietà Graziani) e Savoia.

Per quanto riguarda le liti in corso, resta da definire la questione legata alla servitù di passaggio, con il condominio Quasars, attualmente nella fase della mediazione.

L'Avv. Basili ha avviato la pratica di usucapione, in relazione "riscatto" del campo da tennis (dopo molti anni abbiamo scoperto che alcune "particelle" risulterebbero ancora intestate all'ex consorziato Dott. Rimatori, che ha formulato una proposta transattiva per liberarsi, seppur formalmente – avendone noi il possesso ininterrotto da più di 50 anni – delle particelle de quibus). Anche questa controversia è in fase di mediazione.

Il nostro dipendente Filippo Del Duca ha formulato una richiesta di pagamento per le giornate non godute a titolo di ferie. In base ai conteggi effettuati il Consorzio è sempre a

credito nei confronti del lavoratore; purtuttavia l'assemblea potrebbe riconoscere al dipendente maggiori somme in considerazione della sua particolare situazione familiare. Per quanto riguarda la ripartizione delle spese idriche, la Cooperativa FI.GI. elaborerà le fatture emessa da Acqualatina per ciascun consorziato:

FATTURE ACQUA LATINA	IMPORTO
Ft 209455 10/03/17	€ 17.157,91
Ft 443662 16/05/17	€ 12.874,29
Ft 634615 14/07/17	€ 6.958,80
Ft 862958 19/09/17	€ 22.532,55
Ft 1031202 10/11/17	€ 12.290,70
	€ 71.814,25

Tali spese, quantificate per consumi effettivi, verranno quantificate in contraddittorio con l'ufficio tecnico della Cooperativa e le troverete addebitate alla data del 31/07/2018, insieme all'accredito delle somme fisse richieste l'altro anno a titolo di preventivo (€ 300,00 a contatore).

Sono state però accertate alcune anomalie sulle letture, motivo per cui le differenze frutto di errore verranno ripartite secondo i millesimi consortili alla stregua delle perdite di impianto.

D) Possibilità di ricorrere alla c.d. ROTTAMAZIONE DEI RUOLI

La cronica situazione finanziaria ha impedito di versare tempestivamente le ritenute fiscali ed i contributi dei lavoratori dipendenti (sono stati invece versati i contributi a carico dei lavoratori).

Il sottoscritto ha richiesto l'estratto di ruolo, constatando che

i) alcune cartelle risultano impugnabili perché evidenziano ancora le quote a carico dei dipendenti (invece versate)

ii) altre cartelle non notificate potrebbero essere espunte dalla domanda di rottamazione per mancata notifica e/o decadenza dell'azione monitoria.

Per questo motivo il sottoscritto ritiene utile affidare al Dott. Antonio Burlina, Dottore Commercialista in Latina, l'incarico di intervenire presso gli uffici competenti per correggere le anomalie e quantificare esattamente i debiti rottamabili, conseguendo così un consistente risparmio fiscale.

E) LA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2017

Il prospetto allegato sub 3 riepiloga i conti alla chiusura dell'esercizio 2017

F) IL CONSUNTIVO DELL'INTERO ESERCIZIO 2017

Dal punto di vista economico, a fronte di un preventivo di € 232.440,00 ho accertato una spesa netta di competenza per € 239.352,55, con un disavanzo di gestione di **€ 6.912,55**

Conto	Descrizione	Saldo al 31/12/2017
75	ACQUISTI DI BENI	€ 2.232,35
75.07	ACQUISTI DIVERSI	€ 2.232,35
75.07.31	Cancelleria varia	€ 690,50
75.07.51	Materiale vario di consumo	€ 1.541,85
76	ACQUISTI DI SERVIZI	€ 79.032,98
76.09	COSTI PER UTENZE	€ 76.254,98
76.09.01	Assistenza software	€ 398,00
76.09.13	Energia elettrica	€ 8.003,11
76.09.21	Acqua potabile	€ 64.820,58
76.09.22	LETTURA CONTATORI E RIPARTIZIONE ACQUA	€ 3.033,29
76.11	MANUTENZIONI MACCHINARI E ATTREZZATURE	€ 2.778,00
76.11.01	Manutenzione impianti e macchinari	€ 2.778,00
78	PRESTAZIONI DI LAVORO NON DIPENDENTE	€ 74.074,31
78.01	PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOMO	€ 59.434,31
78.01.03	Consulenze Tecniche	€ 2.000,00
78.01.05	Consulenze Legali	€ 9.680,70
78.01.21	Rimb.spese lavorat.autonomi afferenti	€ 1.397,00
78.01.26	VIGILANZA ASA	€ 37.907,42
78.01.28	DERATTIZZAZIONE	€ 2.928,00
78.01.29	Contrib.Cassa Previd.lav.auton.afferente	€ 1.251,19
78.01.30	DISINFESTAZIONE	€ 4.270,00
78.05	COMPENSI ORGANI SOCIALI	€ 14.640,00
78.05.01	Compensi amministratori professionisti	€ 14.640,00
79	SPESE AMMIN.,COMM. E DI RAPPRESENTANZA	€ 5.945,09
79.05	SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI	€ 5.945,09
79.05.01	Spese postali	€ 3.121,09
79.05.23	Assicurazioni obbligatorie	€ 2.500,00
79.05.32	VIGILANZA ASA SECURITY	€ 175,00
79.05.34	RIPARAZIONI VARIE	€ 149,00
81	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 77.300,74
81.01	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 77.300,74
81.01.01	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	€ 57.018,41
81.01.17	Contributi INPS dipendenti ordinari	€ 14.940,08
81.01.34	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	€ 3.934,32
81.01.49	Premi INAIL	€ 1.407,93
83	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 0,98
83.07	ALTRI COSTI DI ESERCIZIO	€ 0,98
83.07.25	Arrotondamenti passivi diversi	€ 0,98
86	ONERI FINANZIARI	€ 766,10
86.01	ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE	€ 766,10
86.01.01	Interessi passivi bancari	€ 289,01
86.01.05	Commissioni e spese bancarie	€ 477,09
	TOTALE COSTI DI COMPETENZA DEL 2017	€ 239.352,55
	PREVENTIVO 2017	€ 232.440,00
	DISAVANZO DI GESTIONE	€ 6.912,55

Il personale dipendente influisce per il 32,30% con i suoi 77.300,74 Euro.

I componenti del Consiglio Vi esporranno i termini del progetto di sostituzione del servizio attualmente garantito da tre dipendenti e le prospettive di risparmio economico e finanziario dal punto di vista fiscale e contributivo.

G) IL PREVENTIVO PER L'ESERCIZIO 1° GENNAIO – 31 DICEMBRE 2018

Per il preventivo 1° gennaio - 31 dicembre 2018, ho quantificato un budget di € 251.100,00.

Conto	Descrizione	CONSUNTIVO 2017	PREVENTIVO 2018
75	ACQUISTI DI BENI	€ 2.232,35	€ 2.300,00
75.07	ACQUISTI DIVERSI	€ 2.232,35	€ 2.300,00
75.07.31	Cancelleria varia (STAMPE/CARTELLI/SEGNALETICA)	€ 690,50	€ 800,00
75.07.51	Materiale vario di consumo	€ 1.541,85	€ 1.500,00
76	ACQUISTI DI SERVIZI	€ 79.032,98	€ 81.500,00
76.09	COSTI PER UTENZE	€ 76.254,98	€ 76.500,00
76.09.01	Assistenza software	€ 398,00	€ 500,00
76.09.13	Energia elettrica	€ 8.003,11	€ 8.000,00
76.09.21	Acqua potabile	€ 64.820,58	€ 65.000,00
76.09.22	LETTURA CONTATORI E RIPARTIZIONE ACQUA	€ 3.033,29	€ 3.000,00
76.11	MANUTENZIONI MACCHINARI E ATTREZZATURE	€ 2.778,00	€ 5.000,00
76.11.01	Manutenzione impianti e macchinari	€ 2.778,00	€ 5.000,00
78	PRESTAZIONI DI LAVORO NON DIPENDENTE	€ 74.074,31	€ 80.500,00
78.01	PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOMO	€ 59.434,31	€ 65.500,00
78.01.03	Consulenze Tecniche	€ 2.000,00	€ 2.000,00
78.01.05	Consulenze Legali	€ 9.680,70	€ 8.000,00
78.01.21	Rimb.spese lavorat.autonomi afferenti	€ 1.397,00	€ 1.000,00
78.01.26	VIGILANZA ASA	€ 37.907,42	€ 45.000,00
78.01.28	DERATTIZZAZIONE	€ 2.928,00	€ 3.000,00
78.01.29	Contrib.Cassa Previd.lav.auton.affidente	€ 1.251,19	€ 1.500,00
78.01.30	DISINFESTAZIONE	€ 4.270,00	€ 5.000,00
78.05	COMPENSI ORGANI SOCIALI	€ 14.640,00	€ 15.000,00
78.05.01	Compensi amministratori professionisti	€ 14.640,00	€ 15.000,00
79	SPESE AMMIN.,COMM. E DI RAPPRESENTANZA	€ 5.945,09	€ 5.500,00
79.05	SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI	€ 5.945,09	€ 5.500,00
79.05.01	Spese postali	€ 3.121,09	€ 3.000,00
79.05.23	Assicurazioni obbligatorie	€ 2.500,00	€ 2.500,00
79.05.32	VIGILANZA ASA SECURITY (EXTRA)	€ 175,00	
79.05.34	RIPARAZIONI VARIE	€ 149,00	
81	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 77.300,74	€ 80.500,00
81.01	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 77.300,74	€ 80.500,00
81.01.01	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	€ 57.018,41	€ 60.000,00
81.01.17	Contributi INPS dipendenti ordinari	€ 14.940,08	€ 15.000,00

81.01.34	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	€ 3.934,32	€ 4.000,00
81.01.49	Premi INAIL	€ 1.407,93	€ 1.500,00
83	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 0,98	
83.07	ALTRI COSTI DI ESERCIZIO	€ 0,98	
83.07.25	Arrotondamenti passivi diversi	€ 0,98	
86	ONERI FINANZIARI	€ 766,10	€ 800,00
86.01	ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE	€ 766,10	
86.01.01	Interessi passivi bancari	€ 289,01	
86.01.05	Commissioni e spese bancarie	€ 477,09	
	TOTALE COSTI DI COMPETENZA DEL 2017	€ 239.352,55	€ 251.100,00
	PREVENTIVO 2017	€ 232.440,00	
	DISAVANZO DI GESTIONE	€ 6.912,55	

Per quanto riguarda i lavori straordinari, inoltre, propongo all'assemblea di stanziare € 150.000,00 per la manutenzione delle strade e dei muri di recinzione danneggiati dalle radici dei pini (richieste pervenute dai Consorziati Dario RE, Francesco PASTORINO, Vittorio RUTA ed Antonio CASILLO) ed € 50.000,00 per i due campi da tennis.

Ricordo che, per convenzione, si deve posteggiare sul lato sinistro delle carreggiate, lasciando libero lo spazio "a destra", consentendo la viabilità degli autoveicoli.

Ricordo, però, che nessuno può considerarsi proprietario degli spazi prospicienti le rispettive ville.

Per concludere, invito i consorziati:

- A) a sanare le pendenze esistenti al 31/12/2017 (€ 269.360,82) AD OGGI RIDOTTESI AD € 188.902,73 GIA' SCADUTE!);
- B) ad approvare il consuntivo dell'intero esercizio 2017 per complessivi € 239.352,55 con un disavanzo di gestione di **€ 6.912,55** ed il piano di riparto allegato sub 2);
- C) ad approvare il preventivo 1° gennaio – 31 dicembre 2018 per complessivi **€ 251.100,00** ed il piano di riparto allegato sub 2)
- D) Ad approvare lo stanziamento del fondo lavori strade/recinzioni (€ 150.000,00) e del fondo manutenzione campi da tennis (€ 50.000,00)
- E) ad autorizzare il sottoscritto – nell'ambito della mediazione - a corrispondere l'indennizzo di **€ 5.000,00** + SPESE DI MEDIAZIONE all'ex consorziato Rimatori per affrancare la particella 262 Foglio 30 (tennis)

Secondo regolamento i contributi consortili divengono esigibili dopo 10 giorni dall'approvazione. Come di consueto, invece, Vi invito ad onorare i pagamenti in due rate (una subito ed una entro la fine dell'anno).

Come previsto dallo statuto, mi presento dimissionario sapendo che l'Arch. Giuseppe Ceccarelli ha manifestato la disponibilità di assumere la carica di amministratore.

Confermo ovviamente la disponibilità a supportare il nuovo amministratore per gli adempimenti contabili.

Con viva cordialità

Enrico Ciammarughi