

Consorzio Golfo Sereno
SUPERCONDOMINIO
Via di Terracina, 144
04017 San Felice Circeo (LT)
C.F. 80011700590
Matricola INPS 4000399261; Posiz. INAIL 27929782-85

RENDICONTO FINANZIARIO DELL'ESERCIZIO 2018
CONSUNTIVO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2018
PREVENTIVO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2019

Cari Amici Supercondòmini,

Espongo alla Vostra attenzione il rendiconto finanziario dell'intero esercizio 2018 per come emerge dai due conti correnti bancari tenuti dal Consorzio Golfo Sereno.

A) IL RENDICONTO FINANZIARIO

CONTI	SALDO INIZIALE	ENTRATE	USCITE	SALDO FINALE
983	€ 6.803,45	€ 179.351,62	-€ 181.479,22	€ 4.675,85
266	€ 2.498,93	€ 113.267,02	-€ 111.207,81	€ 4.558,14
TOT.	€ 9.302,38	€ 292.618,64	-€ 292.687,03	€ 9.233,99

In buona sostanza, partendo al 01/01/2018 con un risorse liquide per **€ 9.302,38**, aggiungendo gli importi in "dare" per **€ 292.618,64** e sottraendo le uscite in "avere" per **€ 292.687,03** il Consorzio rimaneva, al 31/12/2018, con un saldo disponibile di **€ 9.233,99**; importo che corrisponde alla somma dei saldi degli estratti conto bancari alla medesima data.

Le uscite dell'anno 2018 vengono riepilogate per percettore/servizio (comprendono pertanto anche somme corrisposte per i debiti già sofferti all'inizio dell'esercizio).

Avendo effettuato giroconti (€ 8.658,92) tra un conto e l'altro (per avere la disponibilità di una somma capiente per poi effettuare un bonifico) le uscite nette ammontano ad € 284.028,11

USCITE 2018	
BANCA	-€ 456,17
INTERESSI PASSIVI	-€ 364,15
DEL DUCA	-€ 14.828,00
LAURETTI	-€ 15.027,00
DI PROSPERO	-€ 20.020,00
PALMISANI	-€ 1.155,40
STUDIO BASILI (FONDI SPESE CAUSE E D.I.)	-€ 18.000,00
COOP. FIGI	-€ 7.758,50
ENEL	-€ 8.757,31
SAIL POST	-€ 4.139,41
SIA	-€ 12.007,44
LA RAPIDA	-€ 5.000,00
AMMINISTRATORE	-€ 14.727,22
CAPPONI	-€ 5.530,00
VIVAIO 2G	-€ 1.081,30
ACQUALATINA	-€ 84.923,26
PASQUALOTTO	-€ 10.000,00
ASSICURAZIONI D'ANGELI	-€ 2.500,00
ADR INTESA	-€ 585,60
FONDI VARI	-€ 770,00
CARICCHIA	-€ 609,00
MEDIAPRINT	-€ 192,15
PC2000 DI MARZELLA	-€ 539,00
FERRAMENTA TREMENTOZZI	-€ 527,00
ASA PARISELLA	-€ 23.592,20
MORO ECOLOGIA	-€ 2.319,00
GULF	-€ 12.428,80
FF24	-€ 588,83
ITS DI DIADORO	-€ 1.000,00
TIM	-€ 1.184,94
W.RIZZARDI	-€ 75,03
RIMATORI INDENNITA' USUCAPIONE	-€ 6.500,00
MARCO MACARI	-€ 193,40
R. ZANGARELLI	-€ 158,00
STUDIO CECCARELLI	-€ 1.000,00
EDILSCAVI	-€ 5.490,00
	-€ 284.028,11
GIROCONTI TRA 983 E 266	-€ 8.658,92
TOTALE AVERE	-€ 292.687,03

B) LE POSIZIONI DEI SINGOLI CONSORZIATI AL 31/12/2018

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 09 GIUGNO 2018; 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 **31/12/2018**, pertanto, il credito che il Consorzio vantava nei confronti dei consorziati ammontava ad **€ 221.651,55**

Tale credito, nel corso del primo semestre 2019, si è peraltro ridotto ad **€ 128.635,45** (cfr. 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 (con il quale è in corso una trattativa).

Per quanto riguarda le liti in corso, resta da definire la questione legata alla servitù di passaggio, con il condominio Quasars. Il Giudice dell'Appello ha infatti "ribaltato" la sentenza di primo grado; motivo per cui da un credito di 26.000 Euro ci siamo ritrovati con un debito di 6.000 ed una sopravvenienza passiva netta di circa 8.000 Euro.

Data reg.	Num. reg.	Causale contabile	Importo dare	Importo avere	Saldo progressivo
		Riporto Ripresa Saldi	€ 10.311,20		€ 10.311,20
01/01/2018	502	Ripresa saldo esercizio precedente	€ 10.311,20		€ 10.311,20
18/09/2018	412	IN CONTO SERVITU'		€ 3.000,00	€ 7.311,20
18/09/2018	645	SENTENZA IN APPELLO		€ 12.521,23	-€ 5.210,03
18/09/2018	645	SENTENZA IN APPELLO	€ 5.597,08		€ 387,05
18/09/2018	645	SPESE LEGALI		€ 6.924,15	-€ 6.537,10
18/09/2018	645	8,65% DELLE SPESE POST GIUDIZIO	€ 7.977,02		€ 1.439,92

L'Avv. Basili ha perfezionato la pratica di usucapione, in relazione "riscatto" del campo da tennis.

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.

Il dipendente Antonio DI PROSPERO (Operaio con qualifica 4=D) ha invece chiesto differenze retributive che non sarebbero state conteggiate dal consulente del lavoro.

E' in corso apposita mediazione davanti all'Ispettorato del lavoro per chiudere la vertenza con una somma omnicomprensiva di € 25.000 (inserita nel preventivo 2019)

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese idriche, la Cooperativa FI.GI. elaborerà le fatture emessa da Acqualatina, per ciascun consorziato:

Data reg.	Num. reg.	COLONNA8	Causale contabile	Importo dare	Importo avere	Saldo progressivo	Riferimenti documento
01/01/2018	8	Rettifica da contabilizzare	Rateo passivo Ft 212508 7/03/18 ACQUALATINA SPA		€ 1.014,05	-€ 1.014,05	
01/01/2018	10	Rettifica da contabilizzare	Ft da ricevere Ft 1595 9/01/18 ACQUALATINA SPA		€ 8.452,91	-€ 9.466,96	
09/01/2018	10		Fattura ACQUALATINA SPA	€ 8.452,91		-€ 1.014,05	Ft 1595 9/01/18
07/03/2018	8		Fattura ACQUALATINA SPA	€ 15.717,84		€ 14.703,79	Ft 212508 7/03/18
08/05/2018	20		Fattura ACQUALATINA SPA	€ 7.355,10		€ 22.058,89	Ft 422934 8/05/18
05/07/2018	21		Fattura ACQUALATINA SPA	€ 12.890,24		€ 34.949,13	Ft 612308 5/07/18
10/09/2018	26		Fattura ACQUALATINA SPA	€ 30.421,32		€ 65.370,45	Ft 2018/ 819548 10/09/18
14/09/2018	400		STORNO PER CONSUMO ANOMALO	€ 26.363,92		€ 91.734,37	
08/11/2018	25		2879 METRI CUBI	€ 10.124,66		€ 101.859,03	Ft 1032934 8/11/18
07/12/2018	421		STORNO CONSUMO ANOMALO 2017 RUTA	€ 1.100,00		€ 102.959,03	
17/01/2019	1	Rettifica da contabilizzare	Ft da ricevere Ft 24738 17/01/19 ACQUALATINA SPA	€ 7.239,63		€ 110.198,66	
06/03/2019	3	Rettifica da contabilizzare	Rateo passivo Ft 196237 6/03/19 ACQUALATINA SPA	€ 1.983,10		€ 112.181,76	

Tali spese, quantificate per consumi effettivi, verranno quantificate in contraddittorio con l'ufficio tecnico della Cooperativa e le troverete addebitate alla data del 31/07/2019, insieme all'accredito delle somme fisse richieste l'altro anno a titolo di preventivo (€ 400,00 a contatore).

Come già esposto nella precedente relazione, sono state accertate alcune anomalie sulle letture, motivo per cui le differenze frutto di errore sono state ripartite secondo i millesimi consortili alla stregua delle perdite di impianto.

D) ROTTAMAZIONE DEI RUOLI TER

Come già esposto nella precedente relazione, la cronica situazione finanziaria ha impedito di onorare la rottamazione BIS. Abbiamo quindi presentato ed ottenuto la rottamazione Ter ed abbiamo già versato la prima rata.

Nonostante ciò l'Agenzia Entrate Riscossione, alla fine di giugno ha eseguito un PPT bloccando i conti correnti tenuti presso la Banca Popolare del Lazio.

Non avendo ricevuto alcuna notifica, abbiamo adito il Giudice delle Esecuzioni e con l'ausilio dell'Avv. Basili abbiamo subito ottenuto la sospensione del provvedimento, tornando con i conti operativi.

Nelle more abbiamo aperto anche un altro conto presso Unicredit di Borgo Montenero, senza perdere la continuità di gestione

E) LA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2018

Il prospetto di bilancio allegato sub 3 riepiloga i conti alla chiusura dell'esercizio 2018

F) IL CONSUNTIVO DELL'INTERO ESERCIZIO 2018

Dal punto di vista economico, a fronte di un preventivo di € 251.100,00 ho accertato una spesa netta di competenza per € 330.26,02, con un disavanzo di gestione di **€ 79.326,02**. Ciò è dipeso essenzialmente dalle accertate perdite della rete idrica e dai maggiori oneri fatturati da Acqualatina; dalle fatture (da ricevere al 31/12/2017) dei giardinieri Pasqualotto e La Rapida; dal fornitore EDILSCAVI di Ettore Stefano e dalla sopravvenienza passiva intervenuta nella fase di appello contro il Condominio Quasars.

Conto	CONTO ECONOMICO 2018	SALDO 31/12/2018
75	ACQUISTI DI BENI	€ 2.595,45
75.05	VARIAZIONI ATTIVE SU ACQUISTI	-€ 0,60
75.05.03	Abb.e arrotond.attivi su acquisti	-€ 0,60
75.07	ACQUISTI DIVERSI	€ 2.596,05
75.07.16	PIANTE E GIARDINAGGIO	€ 1.081,30
75.07.31	Cancelleria varia	€ 1.514,75
76	ACQUISTI DI SERVIZI	€ 170.334,22
76.01	SERVIZI PER LA PRODUZIONE	€ 17.222,00
76.01.01	Lavorazioni di terzi	€ 17.222,00
76.09	COSTI PER UTENZE	€ 126.642,72
76.09.04	Spese telefoniche radiomobili	€ 1.184,94
76.09.13	Energia elettrica	€ 8.257,31
76.09.21	Acqua potabile	€ 112.181,76
76.09.22	LETTURA CONTATORI E RIPARTIZIONE ACQUA	€ 5.018,71
76.11	MANUTENZIONI MACCHINARI E ATTREZZATURE	€ 26.469,50
76.11.01	Manutenzione impianti e macchinari	€ 8.800,00
76.11.32	Potature e Manut.Verde	€ 17.669,50
78	PRESTAZIONI DI LAVORO NON DIPENDENTE	€ 27.398,27
78.01	PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOMO	€ 10.276,28
78.01.03	Consulenze Tecniche	€ 2.193,40
78.01.07	Consulenze Notarili	€ -
78.01.25	Altri costi per prestaz.di terzi affer.	€ 200,00
78.01.28	DERATTIZZAZIONE	€ 2.928,00
78.01.29	Contrib.Cassa Previd.lav.auton.afferente	€ 684,88
78.01.30	DISINFESTAZIONE	€ 4.270,00
78.05	COMPENSI ORGANI SOCIALI	€ 17.121,99
78.05.01	Compensi amministratori professionisti	€ 17.121,99
79	SPESE AMMIN.,COMM. E DI RAPPRESENTANZA	€ 44.423,19
79.01	SPESE COMMERCIALI E DI VIAGGIO	€ 300,00
79.01.21	Spese di viaggio	€ 300,00
79.05	SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI	€ 44.123,19
79.05.01	Spese postali	€ 2.339,19
79.05.23	Assicurazioni obbligatorie	€ 2.500,00
79.05.32	VIGILANZA ASA SECURITY	€ 39.284,00
81	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 79.049,42
81.01	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 79.049,42
81.01.01	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	€ 57.406,85
81.01.17	Contributi INPS dipendenti ordinari	€ 15.014,66
81.01.34	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	€ 6.627,91
83	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 18,00
83.07	ALTRI COSTI DI ESERCIZIO	€ 18,00
83.07.25	Arrotondamenti passivi diversi	€ 18,00
86	ONERI FINANZIARI	€ 736,19
86.01	ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE	€ 736,19
86.01.01	Interessi passivi bancari	€ 311,74
86.01.05	Commissioni e spese bancarie	€ 424,45
88	ONERI STRAORDINARI	€ 5.871,28
88.01	ONERI STRAORDINARI	€ 5.871,28
88.01.11	Sopravv.passive non gestionali deducib.	€ 5.871,28
	TOTALE COSTI 2018	€ 330.426,02
	PREVENTIVO 2018	€ 251.100,00
	DISAVANZO DI GESTIONE 2018	€ 79.326,02

Il personale dipendente influisce per il 23,92% con i suoi 80.000 Euro all'anno.

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 2019

Per il preventivo 1° gennaio - 31 dicembre 2019, ho quantificato un budget di € 311.000,00, che comprende le spese per completare la strada di accesso al comprensorio; le ingenti spese per tagliare i pini ultrasettantenni e sostituirli con piante autoctone e la somma necessaria per chiudere in mediazione la controversia di lavoro in essere con il dipendente Di Prospero.

Conto	CONTO ECONOMICO 2018	SALDO 31/12/2018	PREVENTIVO 2019
75	ACQUISTI DI BENI	€ 2.595,45	€ 6.500,00
75.05	VARIAZIONI ATTIVE SU ACQUISTI	-€ 0,60	€ -
75.05.03	Abb.e arrotond.attivi su acquisti	-€ 0,60	
75.07	ACQUISTI DIVERSI	€ 2.596,05	€ 6.500,00
75.07.16	PIANTE E GIARDINAGGIO	€ 1.081,30	€ 5.000,00
75.07.31	Cancelleria varia	€ 1.514,75	€ 1.500,00
76	ACQUISTI DI SERVIZI	€ 170.334,22	€ 122.700,00
76.01	SERVIZI PER LA PRODUZIONE	€ 17.222,00	€ 33.000,00
76.01.01	Lavorazioni di terzi	€ 17.222,00	€ 33.000,00
76.09	COSTI PER UTENZE	€ 126.642,72	€ 74.700,00
76.09.04	Spese telefoniche radiomobili	€ 1.184,94	€ 1.200,00
76.09.13	Energia elettrica	€ 8.257,31	€ 8.500,00
76.09.21	Acqua potabile	€ 112.181,76	€ 60.000,00
76.09.22	LETTURA CONTATORI E RIPARTIZIONE ACQUA	€ 5.018,71	€ 5.000,00
76.11	MANUTENZIONI MACCHINARI E ATTREZZATURE	€ 26.469,50	€ 15.000,00
76.11.01	Manutenzione impianti e macchinari	€ 8.800,00	€ 6.000,00
76.11.32	Potature e Manut.Verde	€ 17.669,50	€ 9.000,00
78	PRESTAZIONI DI LAVORO NON DIPENDENTE	€ 27.398,27	€ 26.500,00
78.01	PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOMO	€ 10.276,28	€ 11.500,00
78.01.03	Consulenze Tecniche	€ 2.193,40	€ 2.500,00
78.01.07	Consulenze Notarili	€ -	€ -
78.01.25	Altri costi per prestaz.di terzi affer.	€ 200,00	€ 300,00
78.01.28	DERATTIZZAZIONE	€ 2.928,00	€ 3.000,00
78.01.29	Contrib.Cassa Previd.lav.auton.afferente	€ 684,88	€ 700,00
78.01.30	DISINFESTAZIONE	€ 4.270,00	€ 5.000,00
78.05	COMPENSI ORGANI SOCIALI	€ 17.121,99	€ 15.000,00
78.05.01	Compensi amministratori professionisti	€ 17.121,99	€ 15.000,00
79	SPESE AMMIN.,COMM. E DI RAPPRESENTANZA	€ 44.423,19	€ 47.900,00
79.01	SPESE COMMERCIALI E DI VIAGGIO	€ 300,00	€ 300,00
79.01.21	Spese di viaggio	€ 300,00	€ 300,00
79.05	SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI	€ 44.123,19	€ 47.600,00
79.05.01	Spese postali	€ 2.339,19	€ 2.500,00
79.05.23	Assicurazioni obbligatorie	€ 2.500,00	€ 5.100,00
79.05.32	VIGILANZA ASA SECURITY	€ 39.284,00	€ 40.000,00
81	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 79.049,42	€ 81.700,00
81.01	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 79.049,42	€ 81.700,00
81.01.01	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	€ 57.406,85	€ 60.000,00
81.01.17	Contributi INPS dipendenti ordinari	€ 15.014,66	€ 15.000,00
81.01.34	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	€ 6.627,91	€ 6.700,00
83	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 18,00	€ -
83.07	ALTRI COSTI DI ESERCIZIO	€ 18,00	€ -
83.07.25	Arrotondamenti passivi diversi	€ 18,00	
86	ONERI FINANZIARI	€ 736,19	€ 700,00
86.01	ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE	€ 736,19	€ 700,00
86.01.01	Interessi passivi bancari	€ 311,74	€ 300,00
86.01.05	Commissioni e spese bancarie	€ 424,45	€ 400,00
88	ONERI STRAORDINARI	€ 5.871,28	€ 25.000,00
88.01	ONERI STRAORDINARI	€ 5.871,28	€ 25.000,00
88.01.11	Sopravv.passive non gestionali deducib.	€ 5.871,28	€ 25.000,00
	TOTALE COSTI 2018	€ 330.426,02	€ 311.000,00
	PREVENTIVO 2018	€ 251.100,00	
	DISAVANZO DI GESTIONE 2018	€ 79.326,02	

Per quanto riguarda i lavori straordinari, inoltre, propongo all'assemblea di stanziare ulteriori € 100.000,00 per proseguire il lavoro di manutenzione del manto stradale 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 31/12/2018 (€ 228.651,855) RIDOTTESI – al 30/06/2019 - ad € 128.635,45 GIA' SCADUTE!);
- B) ad approvare il consuntivo dell'intero esercizio 2018 per complessivi € 330.426,02 con un disavanzo di gestione di **€ 79.326,02** ed il piano di riparto allegato sub 1);
- C) ad approvare il preventivo 1° gennaio – 31 dicembre 2019 per complessivi **€ 311.000,00** ed il piano di riparto allegato sempre sub 1)
- D) Ad approvare lo stanziamento del fondo lavori strade/recinzioni (€ 100.000,00) e del fondo manutenzione campi da tennis (€ 50.000,00)

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