

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

Matricola INPS 4000399261; Posiz. INAIL 27929782-85

MILLESIMI IMPLEMENTATI DALL'ING. PANNUNZIO
RENDICONTO FINANZIARIO DELL'ESERCIZIO 2019
CONSUNTIVO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2019
PREVENTIVO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO 2020

Cari Amici Supercondòmini,

L'Ing, Pannunzio ha ultimato i lavori di ricognizione delle tabelle millesimali, anche grazie all'impegno profuso dai Consorziati Ceccarelli e Melloni.

Sono state già pubblicate sul sito del Consorzio le tabelle implementate.

Dobbiamo ora decidere se far retroagire – o meno – i nuovi millesimi o applicarli dal preventivo 2020, come avevamo prospettato nel 2016, esercizio durante il quale avevamo dato inizio alla revisione delle tabelle.

Nel corso degli anni abbiamo approvato i seguenti consuntivi:

ESERCIZIO	DATA	PRESIDENTE	SEGRETARIO	PREVENTIVO	CONSUNTIVO	AVANZO(-)/DISAVANZO(+)
2005/2006				€ 165.270,00	€ 186.591,96	
2006/2007				€ 165.270,00	€ 118.000,00	
2007/2008				€ 126.000,00		
2008/2009	31/08/2009				€ 228.006,19	
2008/2009	31/10/2009	IVO BASILI	VITTORIO RUTA	€ 245.472,64	€ 245.472,64	
2009/2010	29/08/2010	SERGIO IUCCI	ENRICO CIAMMARUGHI	€ 233.800,00	€ 237.652,36	€ 3.852,36
2010/2011	21/08/2011	GIUSEPPE FASOLINO	GIUSEPPE CECCARELLI	€ 278.100,00	€ 242.137,82	SENZA ACQUA
2011/2012	19/08/2012	SERGIO IUCCI	LUIGI REDA	€ 251.690,40	€ 244.420,81	-€ 7.269,59
2012/2013	25/08/2013	SERGIO IUCCI	PAOLO CECCARELLI	€ 297.560,00	€ 293.230,38	-€ 4.329,62
2012/2013	21/09/2013	IVO BASILI	PAOLO CECCARELLI			ALTRI PUNTI ODG
2013/2014	31/08/2014	SERGIO IUCCI	MAURO DELL'OLMO	€ 236.760,00	€ 241.133,77	€ 4.373,77
2014/2015	26/09/2015	IVO BASILI	FRANCESCO DE VITO	€ 263.091,77	€ 255.397,00	-€ 320,41
2015/2016	27/08/2016	TANO DE MARCO	GIUSEPPE CECCARELLI	€ 274.835,00	€ 275.764,05	€ 929,05
II SEM 2016	02/09/2017	CLAUDIO BASILI	MAURO DELL'OLMO	€ 158.290,00	€ 166.485,97	€ 8.195,97
2017	09/06/2018	TANO DE MARCO	CLAUDIO BASILI	€ 232.440,00	€ 239.352,55	€ 6.912,55
2018	03/08/2019	PINO BARBORINI	GIUSEPPE CECCARELLI	€ -	€ -	€ -
2018	08/09/2019	ALFREDO RAMPONI	CLAUDIO BASILI	€ 251.100,00	€ 330.426,02	€ 79.326,02
2019				€ 311.000,00	€ 326.998,91	€ 15.998,91
TOTALE					€ 3.098.472,28	

Dovremmo pertanto decidere se procedere ai conguagli **degli ultimi sei esercizi**, anche per evitare fenomeni di indebito arricchimento da parte di coloro che hanno, di fatto, goduto di unità immobiliari di diversa e maggiore consistenza catastale.

La questione non è assolutamente "pacifica", anche perché alcuni consorziati temono che la ricognizione non abbia riguardato la totalità delle unità immobiliari.

Ritengono inoltre che il limite **dell'approvazione formale** dei nuovi millesimi sia ineludibile.

Occorre però dire che in realtà NON SI TRATTA DI NUOVI MILLESIMI ma di quelli sempre vigenti e "solo" implementati.

Sul punto, i consiglieri Ceccarelli e Melloni hanno già fornito i chiarimenti del caso e sapranno essere – in assemblea - più esaurienti di me.

Nell'Allegato 1 ho riepilogato le differenze che ciascuno di noi può riscontrare per ogni 100.000 Euro di spesa "generale" e per le spese di vigilanza (€ 40.000).

	CONSUNTIVI GLOBALI	DI CUI			SPESE GENERALI
		ACQUALATINA	PROXITALIA	VIGILANZA	
2014/2015	€ 255.397,00	€ 51.413,93	€ 6.240,40	€ 45.853,22	€ 151.889,45
2015/2016	€ 275.764,05	€ 57.635,81		€ 33.310,50	€ 184.817,74
II SEM 2016	€ 166.485,97	€ 39.946,37		€ 38.354,13	€ 88.185,47
2017	€ 239.352,55	€ 64.820,58	€ 3.033,29	€ 37.907,42	€ 133.591,26
2018	€ 330.426,02	€ 112.181,76	€ 5.018,71	€ 39.284,00	€ 173.941,55
2019	€ 326.998,91	€ 77.386,19		€ 39.040,00	€ 210.572,72
	€ 1.594.424,50	€ 403.384,64	€ 14.292,40	€ 233.749,27	€ 942.998,19

Per consentire a tutti di pronunciarsi con adeguata informativa sulla opportunità o meno di procedere al conguaglio retroattivo, ho predisposto un prospetto (Allegato 2) che evidenzia le differenze, per ciascun consorziato, degli ultimi 6 consuntivi approvati.

E' BENE SEGNALARE CHE QUESTA OPERAZIONE DI CONGUAGLIO NON PORTERA' NUOVE RISORSE AL CONSORZIO, trattandosi di conguagli "infraConсорziati"

Esposta la questione dei millesimi, passo ora ad affrontare i temi del RENDICONTO; del CONSUNTIVO 2019 e del PREVENTIVO 2020, elaborato durante il periodo del coronavirus e spalmato in tre rate di pari importo (€ 100.000,00) PROPRIO per far cogliere a colpo d'occhio l'impatto dei nuovi millesimi implementati.

A) IL RENDICONTO FINANZIARIO

Espongo alla Vostra attenzione il rendiconto finanziario dell'intero esercizio 2019 per come emerge dai TRE conti correnti bancari tenuti dal Consorzio Golfo Sereno, dalla cassa e dalla cassa assegni.

Codice	Descrizione	01/01/2019	Importo Dare	Importo Avere	31/12/2019
56	BPLAZIO C/C 983	€ 4.675,85	€ 89.400,47	€ 93.901,39	€ 174,93
57	BPLAZIO C/C 266	€ 4.558,14	€ 54.178,20	€ 58.630,97	€ 105,37
58	UNICREDIT 105683293		€ 142.906,21	€ 142.815,50	€ 90,71
59	PPT PRESSO TERZI IMPUGNATO		€ 8.790,70		€ 8.790,70
310301	CASSA ASSEGNI	573,32		573,32	
310303	CASSA CONTANTI	€ -	€ 2.503,23	€ 736,90	€ 1.766,33
		€ 9.807,31	€ 297.778,81	€ 296.658,08	€ 10.928,04

In buona sostanza, partendo al 01/01/2019 con un risorse liquide per **€ 9.807,31** aggiungendo gli importi in "dare" per **€ 297.778,81** e sottraendo le uscite in "avere" per **€ 296.658,08** il Consorzio rimaneva, al 31/12/2019, con un saldo disponibile di **€ 10.928,04**; importo che corrisponde alla somma dei saldi degli estratti conto bancari e degli altri conti finanziari alla medesima data.

Le uscite dell'anno 2019 vengono riepilogate per percettore/servizio (comprendono pertanto anche somme corrisposte per i debiti già sofferti all'inizio dell'esercizio).

ACQUALATINA	€ 65.278,59
AMMINISTRATORE	€ 16.570,75
ASA SECURITY	€ 19.501,00
ASSIEUROPA	€ 1.467,00
BIG GLOBAL	€ 293,30
BPL	€ 9.359,57
CAPPONI MARCO	€ 1.888,00
CARLO IDRAULICO	€ 1.050,00
CECCARELLI GIUSEPPE	€ 1.326,00
CRISTIAN GIARDINIERE	€ 700,00
DEL DUCA	€ 13.064,00
DI PROSPERO	€ 15.860,50
EDILSCAVI SRL	€ 9.050,50
ENEL	€ 6.992,79
ESPOSITO AGRONOMO	€ 2.000,00
FERRAMENTA PRIMAVERA	€ 1.403,00
GIROCONTI	€ 28.174,82
GULF RESIDENCE	€ 18.025,25
LAURETTI MASSIMO	€ 14.950,50
MANCORI C/MANUTENZIONI	€ 1.000,00
MEDIAPRINT	€ 4.008,00
MORO ECOLOGIA	€ 1.180,50
PASQUALOTTO	€ 8.000,25
PC 2000 SAS	€ 408,14
POSTA ROMANA	€ 1.971,42
ROTTAMAZIONE CARTELLE ANTE 2018	€ 30.334,77
SIA DI MEO SIMONE	€ 6.374,00
SIRIO 90	€ 2.111,38
STUDIO LEGALE BASILI	€ 6.551,00
STUDIO TRANQUILLI	€ 3.000,00
UNICREDIT BANCA	€ 502,18
UNIPOLSAI	€ 3.610,87
USINI GIORGIO	€ 650,00
TOTALE AVERE (USCITE)	€ 296.658,08

B) LE POSIZIONI DEI SINGOLI CONSORZIATI AL 31/12/2019

Nell'allegato 3 si riepilogano le posizioni dei singoli consorziati al 31/12/2019.

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 03 SETTEMBRE 2019;

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 **31/12/2019**, pertanto, il credito che il Consorzio vantava nei confronti dei consorziati ammontava ad **€ 367.367,88**

Tale credito, nel corso del primo semestre 2020, si è peraltro ridotto ad **€ 331.464,14** (cfr. allegato 4).

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.

L'Avv. Basili ha seguito le due cause di opposizione ai due pignoramenti presso terzi, effettuati dall'Erario sui due conti correnti tenuti presso la Banca Popolare del Lazio, ottenendo l'accoglimento per una delle due cartelle non inserite nella rottamazione ter; per l'altra cartella invece, il Giudice si è pronunciato a favore della sospensione affermando però che la questione "sostanziale" della cartella avrebbe dovuto riguardare il Giudice Tributario. Presenteremo appello, ritenendo, come riteniamo, che un pignoramento comunque decaduto debba essere dichiarato inefficace, e che il Consorzio ha diritto alla "liberazione" delle somme congelate dall'Istituto bancario (€ 8.790,70)

Il nostro dipendente Filippo Del Duca, che aveva formulato una richiesta di pagamento per le giornate non godute a titolo di ferie, ha preso atto della nostra situazione creditoria nei suoi confronti.

Il dipendente Antonio DI PROSPERO (Operaio con qualifica 4=D) che aveva chiesto differenze retributive per circa 45.000 Euro, ha inizialmente aderito alla mediazione davanti all'Ispettorato del lavoro, che teneva conto del nostro maggior credito di € 16.000

emergente dalle schede contabili, per chiudere la vertenza con una somma omnicomprensiva di € 30.000 (inserita nel preventivo 2019 per € 25.000).

Dopo la mediazione, il nostro dipendente ha protestato per l'accordo, contestando il nostro credito di 16.000 Euro, sconfessando l'operato del suo avvocato ed ha adito il Giudice del Lavoro per la definizione della questione (Udienza fissata per il mese di gennaio 2021).

Nel frattempo il Consorzio aveva pagato la metà della somma mediata (€ 15.000)

D) ROTTAMAZIONE DEI RUOLI TER

Il Consorzio ha onorato le rate fino a marzo 2020 ed entro dicembre dovrà versare quelle sospese per effetto dei provvedimenti anti crisi emanati per contrastare gli effetti della pandemia

E) LA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2019

Il prospetto di bilancio allegato riepiloga i conti alla chiusura dell'esercizio 2019

F) IL CONSUNTIVO DELL'INTERO ESERCIZIO 2019

Dal punto di vista economico, a fronte di un preventivo di € 311.000,00 ho accertato una spesa netta di competenza per **€ 326.998,91**, con un disavanzo di gestione di **€ 15.998,91 (bollette già emesse)**

Conto	CONSUNTIVO 2019	Saldo
75	ACQUISTI DI BENI	€ 6.724,10
75.07	ACQUISTI DIVERSI	€ 6.724,10
75.07.16	PIANTE E GIARDINAGGIO	€ 5.615,00
75.07.31	Cancelleria varia	€ 408,10
75.07.51	Materiale vario di consumo	€ 701,00
76	ACQUISTI DI SERVIZI	€ 101.806,98
76.01	SERVIZI PER LA PRODUZIONE	€ 5.150,00
76.01.01	Lavorazioni di terzi	€ 5.150,00
76.09	COSTI PER UTENZE	€ 84.378,98
76.09.03	EDEL ILLUMINAZIONE	€ 5.555,03
76.09.05	EDEL CANCELLO	€ 1.010,05
76.09.08	EDEL ILLUMINAZIONE TENNIS	€ 427,71
76.09.21	Acqua potabile	€ 77.386,19
76.11	MANUTENZIONI MACCHINARI E ATTREZZATURE	€ 12.278,00
76.11.01	Manutenzione impianti e macchinari	€ 1.420,00
76.11.32	Potature e Manut.Verde	€ 10.858,00
78	PRESTAZIONI DI LAVORO NON DIPENDENTE	€ 104.995,41
78.01	PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOMO	€ 86.695,41
78.01.03	Consulenze Tecniche	€ 10.266,28
78.01.05	Consulenze Legali	€ 25.815,20
78.01.21	Rimb.spese lavorat.autonomi afferenti	€ 2.922,10
78.01.26	VIGILANZA ASA	€ 39.040,00
78.01.29	Contrib.Cassa Previd.lav.auton.afferente	€ 1.851,83
78.01.30	DISINFESTAZIONE	€ 6.800,00
78.05	COMPENSI ORGANI SOCIALI	€ 18.300,00
78.05.01	Compensi amministratori professionisti	€ 18.300,00
79	SPESE AMMIN.,COMM. E DI RAPPRESENTANZA	€ 13.276,33
79.05	SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI	€ 13.276,33
79.05.01	Spese postali	€ 7.905,66
79.05.23	Assicurazioni obbligatorie	€ 5.077,87
79.05.31	Pulizie e vigilanza	€ 292,80
81	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 99.135,08
81.01	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 99.135,08
81.01.01	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	€ 88.953,88
81.01.17	Contributi INPS dipendenti ordinari	€ 10.181,20
83	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 5,38
83.05	ONERI TRIBUTARI	€ 4,00
83.05.32	Imposta di bollo	€ 4,00
83.07	ALTRI COSTI DI ESERCIZIO	€ 1,38
83.07.25	Arrotondamenti passivi diversi	€ 1,38
86	ONERI FINANZIARI	€ 1.055,63
86.01	ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE	€ 1.055,63
86.01.01	Interessi passivi bancari	€ 597,14
86.01.05	Commissioni e spese bancarie	€ 458,49
	tOTALE COSTI 2019	€ 326.998,91
	PREVENTIVO 2019	€ 311.000,00
	DISAVANZO DI GESTIONE	€ 15.998,91

Sappiate che dopo la chiusura dei conti ho ricevuto da Acqualatina una fattura che conteneva un rateo attivo di **€ 2.472,42.**

Effettuerò pertanto un conguaglio attivo di pari importo nel consuntivo 2020.

G) IL PREVENTIVO PER L'ESERCIZIO 1° GENNAIO – 31 DICEMBRE 2020

Per il preventivo 1° gennaio - 31 dicembre 2020 ho quantificato un budget di € **300.000,00**, che comprende le spese per completare la strada di accesso al comprensorio (€ 42.000); 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 (€ 5.000)

Conto	PREVENTIVO 2020	PREVENTIVO 2020
75	ACQUISTI DI BENI	€ 6.500,00
75.05	VARIAZIONI ATTIVE SU ACQUISTI	€ -
75.05.03	Abb.e arrotond.attivi su acquisti	
75.07	ACQUISTI DIVERSI	€ 6.500,00
75.07.16	PIANTE E GIARDINAGGIO	€ 5.000,00
75.07.31	Cancelleria varia	€ 1.500,00
75.07.51	Materiale vario di consumo	€ -
76	ACQUISTI DI SERVIZI	€ 131.700,00
76.01	SERVIZI PER LA PRODUZIONE	€ 42.000,00
76.01.01	Lavorazioni di terzi	€ 42.000,00
76.09	COSTI PER UTENZE	€ 74.700,00
76.09.04	Spese telefoniche radiomobili	€ 1.200,00
76.09.13	Energia elettrica	€ 8.500,00
76.09.21	Acqua potabile	€ 60.000,00
76.09.22	LETTURA CONTATORI E RIPARTIZIONI	€ 5.000,00
76.11	MANUTENZIONI MACCHINARI E ATTRE	€ 15.000,00
76.11.01	Manutenzione impianti e macchinari	€ 6.000,00
76.11.32	Potature e Manut.Verde	€ 9.000,00
78	PRESTAZIONI DI LAVORO NON DI	€ 26.500,00
78.01	PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOMO	€ 11.500,00
78.01.03	Consulenze Tecniche	€ 2.500,00
78.01.07	Consulenze Notarili	€ -
78.01.25	Altri costi per prestaz.di terzi affer.	€ 300,00
78.01.28	DERATTIZZAZIONE	€ 3.000,00
78.01.29	Contrib.Cassa Previd.lav.auton.afferente	€ 700,00
78.01.30	Disinfestazione - derattizzazione	€ 5.000,00
78.05	COMPENSI ORGANI SOCIALI	€ 15.000,00
78.05.01	Compensi amministratori professionisti	€ 15.000,00
79	SPESE AMMIN.,COMM. E DI RAPPR	€ 47.900,00
79.01	SPESE COMMERCIALI E DI VIAGGIO	€ 300,00
79.01.21	Spese di viaggio	€ 300,00
79.05	SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI	€ 47.600,00
79.05.01	Spese postali	€ 2.500,00
79.05.23	Assicurazioni obbligatorie	€ 5.100,00
79.05.32	VIGILANZA ASA SECURITY	€ 40.000,00
81	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 81.700,00
81.01	COSTI PERSONALE DIPENDENTE	€ 81.700,00
81.01.01	Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	€ 60.000,00
81.01.17	Contributi INPS dipendenti ordinari	€ 15.000,00
81.01.34	Quote TFR dipend.ordinari (in azienda)	€ 6.700,00
83	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ -
83.07	ALTRI COSTI DI ESERCIZIO	€ -
83.07.25	Arrotondamenti passivi diversi	
86	ONERI FINANZIARI	€ 700,00
86.01	ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE	€ 700,00
86.01.01	Interessi passivi bancari	€ 300,00
86.01.05	Commissioni e spese bancarie	€ 400,00
88	ONERI STRAORDINARI	€ 5.000,00
88.01	ONERI STRAORDINARI	€ 5.000,00
88.01.11	Sopravv.passive non gestionali deducib.	€ 5.000,00
		€ 300.000,00

Per quanto riguarda i lavori straordinari, inoltre, propongo all'assemblea di stanziare ulteriori € 60.000,00 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 € 30.000,00 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 31/12/2019 (€ 367.367,88) RIDOTTESI – al 30/06/2020 - ad € 331.464,14 GIA' SCADUTE!);
- B) ad approvare il consuntivo dell'intero esercizio 2019 per complessivi € 326.998,91 con un disavanzo di gestione di **€ 15.998,91** ed il piano di riparto allegato sub 5);
- C) ad approvare il preventivo 1° gennaio – 31 dicembre 2020 per complessivi **€ 300.000,00** ed il piano di riparto allegato sub 6)
- D) Ad approvare lo stanziamento del fondo lavori strade/recinzioni (€ 60.000,00) e del fondo manutenzione campi da tennis (€ 30.000,00)

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

Come previsto dallo statuto, mi presento dimissionario sapendo che sono giunte diverse candidature per la carica di amministratore.

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

Con viva cordialità

Enrico Ciammarughi