

RELAZIONE SULLA GESTIONE CONDOMINIALE DELLA COMUNIONE RESIDENCE LETOJANNI TAORMINA

CONSUNTIVO PERIODO 2022/2023 2023 E PREVENTIVO PERIODO 2024/2025

Il giorno 19 del mese di giugno dell'anno duemilaventiquattro, alle ore 15,00 tramite conference call si è riunito il Consiglio di Sorveglianza della Comunione Residence Letojanni per discutere il seguente ordine del giorno:

- 1) Verifica del Bilancio consuntivo del periodo 1/11/2022 – 31/10/2023;
- 2) Controlli sul Bilancio di previsione 2023/2024;
- 3) Verifica delle riscossioni delle quote condominiali.

Sono presenti i seguenti componenti del Consiglio di Sorveglianza:

Dott. Nicolò Pulejo – Presidente
Avv. Mario De Simone - Consigliere
Arch. Nicola D'Errico – Consigliere

- 1) Verifica del Bilancio Consuntivo 2023:
 - A) Verifica della corretta registrazione delle Entrate e delle Uscite:

Il Collegio ha verificato i documenti di entrata e di uscita per il complessivo importo di € 281.990,10 ed in particolare:

- a1) Spese di 1 Categoria € 19.301,55 con economia di € 3.198,45 rispetto al preventivo di € 22.500,00;
- a2) Spese di 2° categoria – Funzionamento:
 - Personale € 126.908,16 con economia di € 12.091,84 rispetto al preventivo di € 139.000,00;
- a3) Materiali di Consumo € 89.481,97 con maggiore spesa di € 41.481,97 rispetto al preventivo di € 48.000,00;
- a4) Prestazioni professionali € 13.083,76, con economia di € 11.916,24 rispetto al preventivo di € 25.000,00;
- a5) Canoni spese apertura e chiusura € 33.214,66 con economia di € 4.085,34 rispetto al preventivo di € 37.300,00;
- a6) Passività da anni precedenti € 194.373,55. Si invita l'Amministratore a fornire l'elenco dettagliato delle suddette passività.

Il Consiglio di Sorveglianza ha riscontrato una errata imputazione delle spese del commercialista (fattura studio Soraci) di € 1.442,56 che anche l'Amministratore, Sig. Federico Cordua, ha concordato nell'espungere dal consuntivo. Pertanto il consuntivo in questione verrà diminuito del suddetto importo.

- 2) Lo Stato Patrimoniale evidenzia anche questo anno una situazione allarmante della Comunione con la seguente situazione debitoria:

- Debiti verso fornitori anno 2023	€ 75.102,71;
- Debiti per prestito società gestione	€ 25.000,00;
- Rimborso prestito verso l'Amministratore	€ 193.263,41 ;
- Debiti verso Enti	<u>€ 427.044,71</u>
TOTALE	€ 720.410,83

A cui va aggiunto il Fondo Crediti verso P.P. morosi di € 257.755,67

La suddetta grave situazione debitoria è causata dai seguenti crediti verso Multiproprietari morosi:

- Crediti verso Multiproprietari anno corrente	€ 137.672,60;
- Crediti verso Multiproprietari anni precedenti	€ 836.238,17
- TOTALE CREDITI VERSO MULTIPRORRIETARI MOROSI	€ 973.910,77

La situazione risulta migliorata per una minore morosità di € 424.970,14 rispetto l'anno precedente che ammontava a € 1.398.880,91, per cui il Consiglio di Sorveglianza da atto all'amministratore di avere adempiuto alle richieste formulate negli anni precedenti per il recupero delle morosità (situazione come noto ereditata dalla precedente amministrazione).

3) Preventivo 2024/2025

Il Preventivo ammonta a complessivi € 746.990,10 risulta superiore alle spese del consuntivo dell'anno precedente che ammonta a € 281.990,10 e al preventivo precedente di € 271.800,00 e viene ripartito come segue:

- Spese di 1 Categoria (proprietà)	€ 22.500,00;
- Spese di 2° categoria (Funzionamento):	
- Personale	€ 139.000,00
- Materiali di Consumo	€ 48.000,00;
- Prestazioni professionali	€ 25.000,00;
- Canoni e spese apertura e chiusura	€ 37.300,00;
- Lavori strutturali	€ 465.000,00

Si invita l'Amministratore a continuare nella politica del risparmio in attesa del recupero delle morosità e in particolare di economizzare sulle spese di lavori straordinari € 465.000,00 e sulle spese del Personale € 139.000,00.

4) Verifica delle riscossioni delle quote condominiali.

In considerazione di quanto sopra evidenziato e in particolare all'ammontare dei debiti di € 720.410,83 e dei crediti verso Multiproprietari (comprensivi di quelli relativi all'anno 2023) di € 973.910,77 che porta la Comunione Residence in una situazione economica insostenibile e allarmante, si invita l'Assemblea a deliberare provvedimenti "drastici" da obbligare l'Amministratore ad adempiere quanto previsto dal Regolamento della Comunione che di seguito si riporta:

Art. 14.6 "Qualora il P.P. non paghi al Residence le spese nei termini e nei modi convenuti NON VERRA' A LUI CONSEGNATA LA CHIAVE DELL'UNITA' ABITATIVA La mancata consegna della chiave ed il conseguente mancato godimento dell'unità non impediranno tuttavia che l'Amministratore possa promuovere azione legale contro il P.P. moroso"

Art. 14.7 "Nel caso di mora del P.P. l'Amministratore potrà, a sua completa discrezione, far locare l'unità residenziale per il periodo di godimento esclusivo del P.P. moroso, a spese del P.P., imputando l'eventuale ricavo della locazione, al netto delle spese, in deduzione di quanto dovuto dal P.P. moroso. A tal fine i P.P. conferiscono, con l'accettazione del presente regolamento, mandati irrevocabili all'Amministratore del residence."

Quanto sopra è stato adottato presso i maggiori Residence ex Valtur ed in particolare dal Residence Marilleva 1400. Il Consiglio di Sorveglianza propone di votare **favorevolmente a tutti i suddetti argomenti posti all'ordine del giorno della prossima assemblea.**

Il Consiglio di Sorveglianza