

## Relazione Amministratore

Gentili comproprietari,

Mi trovo costretto a convocare questa riunione in una data inusuale rispetto alla normalità, in quanto alcune formalità della passata riunione mi sono state legittimamente contestate da un gruppo di comproprietari e quindi, dopo un tentativo di conciliazione abbiamo concordato che sarebbe stata opportuna una ratifica delle decisioni prese nella precedente assemblea ridando la parola a tutti i comproprietari.

Nel caso specifico mi è stata contestata la scelta di non far votare la società che detiene la maggioranza dei millesimi ma di lasciarla tra gli astenuti. Cosa, ribadita molte volte in assemblea e che mi sembrava doverosa, per andare democraticamente in contro alla volontà comune. Ho poi saputo che secondo la giurisprudenza il voto astenuto potrebbe prefigurarsi come voto contrario e da questo il motivo della ratifica del precedente. Mi spiace solo che questa scelta da oggi in poi impoverisca la scelta democratica della comunione.

Sempre per quel che riguarda “la forma” un secondo gruppo di comproprietari che, a differenza dei primi che hanno educatamente e formalmente fatto sentire le proprie ragioni, ha invece scelto la via delle facinorose minacce, ha contestato sia la convocazione dell’assemblea via mail che la mia scelta di far partecipare e votare anche le persone on line, inoltre mi viene contestata anche la scelta di tenere i consumi e le pulizie fuori dalle spese condominiali, su questo ultimo punto credo che non ci siano margini di discussione perché, rimmetterli all’ interno appesantirebbe di circa il doppio le spese condominiali, creando una nuova emorragia di morosità.

Con un po’ di buon senso e con l’immancabile supporto tecnico e legale del Consiglio di Sorveglianza, si è arrivati a delle mediazioni che saranno proposte più specificatamente in assemblea ma che vi anticipo in poche righe.

Per venire in contro alle esigenze di risparmio di alcune famiglie, dal prossimo anno la società di gestione varerà due nuove opzioni risparmio, la prima riguarda la tessera club che sarà divisa in due opzioni, una comprensiva di lido, navetta, animazione e piscina, e la seconda più economica solo per i servizi villaggio animazione e piscina. Inoltre ci sarà la possibilità di risparmiare anche sulla quota relativa ai consumi dando possibilità ai comproprietari di rinunciare alla fornitura della biancheria (comunicandolo prima) e quindi avere una quota ridotta, visto che quella è la spesa di maggior incidenza sul totale dei consumi. Ripeto che solo comunicandolo almeno una settimana prima sarà possibile aderire a questa opzione, altrimenti di default sarà fornita la biancheria per i reali occupanti dell’appartamento.

Per quel che riguarda la convocazione via mail, anche se è stato uno strumento che ci ha fatto risparmiare negli ultimi 4 anni circa 35.000,00 euro, sentendo gli avvocati, sarò costretto ad abbandonarlo e a ritornare alla sola convocazione via raccomandata, se non per i comproprietari che sono possessori di una PEC. Per quel che riguarda la partecipazione on line e la possibilità di votare da remoto, ho scelto di non fare neanche mezzo passo indietro e arrivare se è il caso allo scontro, quindi da quella strada non si torna dietro.

Visti gli incassi condominiali, è venuta a mancare la copertura economica di tutti gli impegni presi, la società di gestione ha dovuto quindi anticipare ingenti somme chiedendo un prestito ad un ente creditore, per quest’anno non si calcoleranno gli interessi per non pesare ulteriormente sulle spese condominiali rimandando questa discussione ad una prossima assemblea.

Il vero nodo che ha inasprito i toni con parte dei comproprietari è stato il fatto che da quest’anno ai morosi anche di una sola annualità non è stato permesso l’accesso all’ appartamento come previsto dal

regolamento e come più volte sollecitato dalle passate assemblee, anche in questo caso la strada è tracciata e non si torna dietro.

Le morosità purtroppo rimangono un punto dolente anche se le nostre proposte per andare in contro a parte dei comproprietari morosi hanno dato i loro frutti e quindi si intravede una via di uscita da questo annoso problema. In assemblea per chiarezza riproporrò le formule che sono state proposte ai proprietari in difficoltà, al fine di poterci contattare in caso di necessità.

Per quanto riguarda la rendicontazione consuntiva di quest'anno ci sono stati risparmi in tutte le poste di bilancio, sommando un avanzo di gestione di circa 80.000,00 euro, anche se abbiamo dovuto affrontare due grosse crisi, una dovuta alla sostituzione di una delle pompe per il sollevamento dell'acqua e di due cisterne che erano ormai obsolete e bucate, inoltre la sostituzione di parte della conduttura che ci porta su l'acqua, e l'altra invece dovuta all'incapsulamento, la rimozione e la sostituzione di tutti i comignoli di sfogo dell'aria dei bagni, che dopo una ispezione dello Spresal e la relativa verifica, erano stati realizzati con tracce di amianto. Abbiamo quindi chiuso il cantiere per circa due mesi e rimosso tutto l'amianto con una ditta specializzata prima di poter riaprire i lavori. Altra spesa imprevista è stata quella dell'incarico al Geom. Bonsignore per riuscire a venire a capo di un'anomalia alla palazzina F che catastalmente risultava di una categoria catastale sbagliata, anche questo ormai risolto.

La situazione palazzina I e C invece ha un risvolto positivo, sono terminati i lavori sul crinale della collina e proprio in questi giorni è stato approvato il progetto per la messa in sicurezza che porterebbe l'assessorato territorio e ambiente, dopo gli opportuni accertamenti e i relativi collaudi, a declassificare finalmente il rischio idrogeologico del costone dandoci la possibilità di intervenire e riaprire le due palazzine ammalorate. Questo prevederà anche degli espropri che ci riguardano in minima parte, il progetto è scaricabile sul sito della comunione per chiunque voglia vederlo. Ricordo che nel caso in cui ci dessero la possibilità di riaprire, il programma di ristrutturazione che stiamo seguendo sarà sospeso per dedicarci interamente alla ristrutturazione delle palazzine bloccate.

Dal prossimo anno con la chiusura del cantiere, si tornerà alla vita naturale del residence, con una visione più turistica del bene, l'appalto con Weebuild e Ferrovie dello Stato è terminato e quindi riprenderemo la nostra vocazione alberghiera.

Per quel che riguarda i lavori del 110% al fine di approfondire ulteriormente tutti i punti passati e presenti mi avvarrò in assemblea di tutti i tecnici, le aziende subappaltatrici e gli avvocati per cercare di essere il più chiaro possibile, ribadendo ancora una volta che è l'assemblea il luogo in cui poter discutere e approfondire, quindi mi sento di dire che è quasi un obbligo partecipare.

Infine vi esorto ad andare sul sito [www.comunioneresidenceletojanni.com](http://www.comunioneresidenceletojanni.com) per scaricare tutti gli allegati che serviranno per la valutazione dei bilanci e del lavoro fatto dall'amministrazione, nella sezione documenti, mentre nella sezione lavori troverete le prime foto delle ristrutturazioni interne agli appartamenti, che devo dire ci sta dando grandi soddisfazioni. Ringrazio tutti coloro che vorranno partecipare all'assemblea, i comproprietari che ci danno supporto con il pagamento delle quote condominiali e il Consiglio di Sorveglianza per la grande professionalità che mi mette a disposizione e a cui posso attingere.

Letojanni 20/11/2024

**In fede Cordua Federico F.to (Amministratore)**