

RELAZIONE SULLA GESTIONE CONDOMINIALE DELLA COMUNIONE RESIDENCE LETOJANNI TAORMINA

CONSUNTIVO PERIODO 2024/2025 E PREVENTIVO PERIODO 2025/2026

Il giorno 20 del mese di dicembre 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 1/11/2023 – 31/10/2024;
- 2) Controlli sul Bilancio di previsione 2024/2025;

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 2023/2024:
 - A) Verifica della corretta registrazione delle Entrate e delle Uscite:

Il Collegio ha verificato a campione i documenti di entrata e di uscita per il complessivo importo di € 667.596,56 ed in particolare:

- a1) Spese di 1 Categoria € 20.308,48 con economia di € 2.191,52 rispetto al preventivo di € 22.500,00;
- a2) Spese di 2° categoria – Funzionamento:
 - Personale € 102.560,79 con economia di € 36.139,21 rispetto al preventivo di € 139.000,00;
- a3) Materiali di Consumo € 43.454,09 con economia di spesa di € 4.515,91 rispetto al preventivo di € 48.000,00;
- a4) Prestazioni professionali € 22.696,78, con economia di € 2.303,22 rispetto al preventivo di € 25.000,00;
- a5) Canoni spese apertura e chiusura € 23.342,63 con economia di € 13.957,37 rispetto al preventivo di € 37.300,00;
- a6) Lavori strutturali € 454.903,81 con economia di € 10.096,19 rispetto al preventivo di € 465.000,00;
- Avanzo di gestione € 79.393,52. Si invita l'amministratore a continuare nella gestione di economia delle spese al fine di diminuire le quote condominiali a carico dei Multiproprietari.

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:

USCITE	
- Fondo comproprietari morosi	€ 334.343,98
- Debiti verso fornitori anno 2024	€ 25.301,46;
- Debiti per prestito società gestione	€ 517.455,08;
- Debiti verso Enti	€ 446.493,39
TOTALE	€ 1.320.593,91

Si evidenzia l'ammontare delle morosità dei P.P.

- MOROSITA' V/CONDOMINI ANNO CORRENTE 2023	€ 440.040,41
- MOROSITA' V/CPNDOMINI ANNI PRECEDENTI	€ <u>872.886,36</u>
TOTALE MOROSITA'	€ 1.312.926,77

La situazione risulta leggermente migliorata per una minore morosità di € 85.954,14 rispetto al periodo 2022/2023 che ammontava a € 1.398.880,91, per cui il Consiglio di Sorveglianza da atto all'amministratore di avere adempiuto parzialmente alle richieste formulate negli anni precedenti per il recupero delle morosità **(situazione come noto ereditata dalla precedente amministrazione).**

Tuttavia bisogna riscontrare che l'Amministratore non ha adempiuto alla richiesta del Consiglio di Sorveglianza di scegliere possibilmente tra i Multiproprietari i legali a cui affidare l'incarico del recupero dei crediti suddividendoli in relazione alla regione di residenza dei P.P. morosi e ciò anche per accelerare le pratiche di recupero e per contenere le spese legali. In particolare è stato richiesto di nominare i legali per le pratiche di recupero dei crediti riconoscendo da subito le spese vive e successivamente l'onorario e ciò quando il Tribunale adito emette il decreto ingiuntivo che stabilisce le morosità e anche l'ammontare delle spese legali da imputare e riscuotere a carico del moroso.

3) Preventivo 2024/2025

Il Preventivo ammonta a complessivi € 508.406,48 risulta inferiore alle spese del consuntivo dell'anno precedente che ammontava a € 667.596,58 e al preventivo precedente di € 746.990,10 e ciò anche perché vengono previsti "Lavori strutturali" nella minore misura di € 300.000,00 anziché di € 465.000,00.

Il Preventivo 2024/2025 viene ripartito come segue:

- Spese di 1 Categoria (proprietà)	€ 23.500,00;
- Spese di 2° categoria (Funzionamento):	
- Personale	€ 140.000,00
- Materiali di Consumo	€ 41.000,00;
- Prestazioni professionali	€ 20.000,00;
- Canoni e spese apertura e chiusura	€ 39.800,00;
- Lavori strutturali	€ <u>300.000,00</u>
TOTALE	€ 564.300,00
AVANZO DI GESTIONE 2023/2024	€ - <u>79.393,52</u>
TOTALE PREVENTIVO	€ <u>508.406,48</u>

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 € 300.000,00 e sulle spese del Personale € 140.000,00.

Il Consiglio di Sorveglianza