

CONDOMINIO LA QUERCIA
RELAZIONE DI BILANCIO GESTIONE CONDOMINIALE
Esercizio dal 01.11.2018 al 31.10.2019

RELAZIONE DI FINE GESTIONE

Come deliberato con l'assemblea straordinaria del 30.01.2019 (posticipata al 06.02.2019), nel corso della gestione l'Amministrazione ha posto in essere:

- la restituzione delle somme relative ai lavori straordinari non effettuati;
- il finanziamento delle spese ordinarie, mediante il trattenimento di parte delle somme da rimborsare, articolato come segue:
 - a) Condomini **Marzilli, Sferrazza, Grande e Turriziani**: per il **100%** delle spese ordinarie, pertanto l'Amministrazione ha registrato *quattro* versamenti ordinari nel bilancio 2018/2019 a loro favore, trattenendo il dovuto dal rimborso delle spese straordinarie non effettuate;
 - b) Condomini **Silvestri e Cesselli**: per il **50%** delle spese ordinarie, pertanto l'Amministrazione ha imputato solo *due* versamenti ordinari nel bilancio 2018/2019 a loro favore, trattenendo il dovuto dal rimborso delle spese straordinarie non effettuate.
- Il pagamento dei fornitori rimasti insoluti, e nella fattispecie il geom. **Tiziano Latini**, il quale nel corso della gestione corrente avuto ristoro di quanto richiesto con la liquidazione della fattura n. 03/2019 per **E. 3.202,50** (IVA compresa), a seguito della consegna dei progetti redatti, con *validità triennale*;

Relativamente alla pulizia delle aree di cantiere abbandonate allo stato dei fatti dalla Ditta D'Aversa, che avrebbe dovuto provvedere alla rimozione dei bandoni e alla pulizia, a proprie spese, l'Amministrazione aveva incaricato con regolare contratto la ditta TI ROMANA SERVICE SRL (delibera assembleare del 06.02.2019).

Tuttavia la citata ditta, benché incaricata, non ha effettuato il lavoro richiesto di pulizia generale del giardino e dell'area di cantiere, pertanto l'Amministrazione, ha dovuto ricorrere con urgenza ad un'altra ditta, che nei limiti del budget disponibile (€ 800,00 + IVA) ha effettuato le seguenti attività:

- rimozione dei bandoni, che sono stati messi in sicurezza;
- riparazione del tubo della fogna danneggiato da un bandone della Ditta D'Aversa, a causa del vento;
- pulizie nell'area di cantiere per la metà della superficie dell'area interessata.

L'Amministrazione non aveva fondi sufficienti per coprire l'intero intervento deliberato, pertanto sarà necessario deliberare un nuovo impegno di spesa per garantire sicurezza e decoro all'intera area.

Inoltre in data 19/12/2019 è stato effettuato un intervento straordinario di disostruzione e pulizia della colonna di scarico e del pozzetto della fogna, a motivo di un ritorno di liquami nell'appartamento del condomino Grande Silverio, per un costo anticipato dal condomino stesso ed accreditato a suo favore, come spesa generale a carico del condominio (gestione 2019-2020).

In considerazione della situazione di emergenza imprevista e dello stato di vetustà dell'impianto fognario, l'Amministrazione propone all'Assemblea di disporre una pulizia generale della fogna, come attività prudenziale, almeno una volta l'anno.

Situazione contabile

Complessivamente sono state registrate **ENTRATE** per € 6.838,23 ed **USCITE** per € 46.475,40 con un disavanzo di cassa contabile di € 39.637,17.

Le **ENTRATE**, come da verbale del 6/2/2019, per un importo di € 3.838,23 sono state trattenute dalle somme accantonate relative alle spese straordinarie non effettuate e successivamente restituite pro-quota, mentre i restanti € 3.000,00 sono stati effettivamente versati nel corso della gestione.

Tra le **USCITE**, il cui totale ammonta ad € 46.475,40, la gestione 2018/2019 ha registrato € 4.201,59 di spese ordinarie, € 4.178,50 di spese straordinarie:

- € 976,00 (800,00+IVA) destinate alla pulizia del Cantiere;
- € 3.202,50, come pagamento al D.L. Latini per il progetto presentato

Inoltre sono riportati € 38.095,31, come restituzione delle quote relative ai lavori straordinari relativi alle aree esterne non effettuati.

La restituzione è stata effettuata, mediante bonifico bancario, a tutti i condomini e le quote sono rappresentate nella seguente tabella:

ENTRATE DIVERSE ENTRD				totali	€ -	€ 38.095,31
OperazioniT otali	OperazioniGiorn aliere	Data	DescrizioneOperazione -> ESERCIZIO DAL 01.11.2018 AL 31.10.2019 ANNO 2018	RiferimentoOpe razione	Entrate	Uscite
23	1	15/03/19	LaQuercia_2018_2019_N06_16_ASSEMBLEA_STRAORDINARIA_(30_01_2019)_(Posticipata_06_02_2019)_(GRANDE_SILVERIO)_(BONIFICO)_R023: BONIFICO RESTITUZIONE SOMME - GRANDE SILVERIO - IMPORTO - 3.041,86 - DATA BONIFICO - 15/03/2019	STR_REST	0,00	3.041,86
24	2	15/03/19	LaQuercia_2018_2019_N06_16_ASSEMBLEA_STRAORDINARIA_(30_01_2019)_(Posticipata_06_02_2019)_(TURRIZIANI_MARCO)_(BONIFICO)_R024: BONIFICO RESTITUZIONE SOMME - TURRIZIANI MARCO - IMPORTO - 2.380,91 - DATA BONIFICO - 15/03/2019	STR_REST	0,00	2.380,91
25	3	15/03/19	LaQuercia_2018_2019_N06_16_ASSEMBLEA_STRAORDINARIA_(30_01_2019)_(Posticipata_06_02_2019)_(MARZILLI_BORIS)_(BONIFICO)_R025: BONIFICO RESTITUZIONE SOMME - MARZILLI BORIS - IMPORTO - 8.830,30 - DATA BONIFICO - 15/03/2019	STR_REST	0,00	8.830,30
26	4	15/03/19	LaQuercia_2018_2019_N06_16_ASSEMBLEA_STRAORDINARIA_(30_01_2019)_(Posticipata_06_02_2019)_(SILVESTRI_GIOVANNI)_(BONIFICO)_R026: BONIFICO RESTITUZIONE SOMME - SILVESTRI GIOVANNI - IMPORTO - 8.771,08 - DATA BONIFICO - 15/03/2019	STR_REST	0,00	8.771,08
27	5	15/03/19	LaQuercia_2018_2019_N06_16_ASSEMBLEA_STRAORDINARIA_(30_01_2019)_(Posticipata_06_02_2019)_(SFERRAZZA_FABIANA)_(BONIFICO)_R027: BONIFICO RESTITUZIONE SOMME - SFERRAZZA_FABIANA - IMPORTO - 7.726,72 - DATA BONIFICO - 15/03/2019 effettuato sul nuovo iban NUOVO IBAN Intestatario conto: SFERRAZZA FABIANA IBAN: IT76Y0200814809000400266908 IN QUANTO IL BONIFICO PRECEDENTE SU MARIO LEONE NON E' ANDATO A BUON FINE -	STR_REST	0,00	7.726,72
28	6	15/03/19	LaQuercia_2018_2019_N06_16_ASSEMBLEA_STRAORDINARIA_(30_01_2019)_(Posticipata_06_02_2019)_(CESSELLI_UGO)_(BONIFICO)_R028: BONIFICO RESTITUZIONE SOMME - CESSELLI_UGO - IMPORTO - 3.672,22 (7.344,43 AL 50%) - DATA BONIFICO - 15/03/2019	STR_REST	0,00	3.672,22
29	7	15/03/19	LaQuercia_2018_2019_N06_16_ASSEMBLEA_STRAORDINARIA_(30_01_2019)_(Posticipata_06_02_2019)_(CESSELLI_MG_MANZO_GIOVANNI)_(BONIFICO)_R029: BONIFICO RESTITUZIONE SOMME - CESSELLI_UGO - IMPORTO - 3.672,22 (7.344,43 AL 50%) - DATA BONIFICO - 15/03/2019	STR_REST	0,00	3.672,22

Le entrate che ancora devono essere incassate ammontano ad **E. 794,33** e corrispondono al 50% delle rate ordinarie dei due condomini ai quali non è stato trattenuta l'intera annualità ordinaria dovuta.

Il conguaglio a credito di **E. 430,97** è stato incamerato per far fronte alle ulteriori spese sopravvenute all'inizio della successiva gestione **2019-2020**.

Lo Stato patrimoniale, riporta:

- Tra le **ATTIVITA'** si registra una liquidità di **€ 756,95** sul C.C. P.T., alla data del **16.11.2019**, un importo di **38.095,31**, quale utilizzo del fondo straordinario per la restituzione delle quote ai condomini, un conguaglio a credito di **€ 430,97** ed il citato credito vs condomini per morosità di **€ 794,33**.
- Tra le **PASSIVITA'** un disavanzo pari ad euro **39.637,17**, un importo di **€ 430,97** in relazione al conguaglio incamerato e la costituzione di un fondo di riserva contabile pari ad **€ 9,42**.

Con riguardo alle disponibilità liquide, si fa presente che l'estratto conto al **16/11/2019** allegato agli atti di convocazione dell'assemblea riporta un saldo disponibile di **E. € 756,95**.

Preventivo 2019-2020

Il preventivo, per la gestione **2019/2020** è rimasto invariato, rispetto alle gestioni precedenti e registra un importo complessivo di **€ 4.632,56**.

Tuttavia, tra i punti all'ODG dell'assemblea ordinaria si proporrà di inserire un importo da stabilire in assemblea, alla voce di "Manutenzione e spurgo fogne" per gestire uno spurgo annuale, onde evitare le emergenze descritte sopra.

Situazione lavori straordinari

Relativamente ai lavori straordinari relativi alle aree esterne precedentemente deliberati, si evidenzia che gli stessi sono stati sospesi in ossequio a quanto deliberato nell'assemblea straordinaria del 6/2/2019.

Si fa presente che alla data odierna non risultano nè ricorsi, nè pendenze con la Ditta D'Aversa, con la quale il contratto è stato rescisso per inadempienza.

Il Direttore dei lavori, Geom. Tiziano Latini è stato liquidato per intero, come evidenziato ai paragrafi precedenti.

Al fine di riprendere i lavori, l'Amministrazione invita l'Assemblea a nominare un tecnico che segua la nuova fase di appalto, direzione lavori, controllo della sicurezza e collaudo in relazione all'opera stessa.

Frosinone, lì 20.01.2020



L'Amministratore
Arciero Luigina