AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO
VIA TENORE 15
80137 – NAPOLI

Albanese Cataldo
c.albanese@assocondomini.it
cell. 3391212218

Napoli 18/02/2014

Gentili Condomini

Oggetto: Commento e sintesi riepilogativa del rendiconto esercizio giugno 2013 dicembre 2013 e del preventivo gestione anno successivo.

Come annunciato nell'assemblea ordinaria di settembre 2013, nella discussione per l'approvazione del bilancio di gestione condominiale maggio 2011/maggio 2013 (*gestione condotta dall'ex amministratore Dr. Marra Alfieri*), ho preferito chiudere l'anno contabile al 31/12/2013, nonostante sia trascorso poco più di un semestre, in modo da far coincidere la contabilità delle prossime gestioni con l'anno solare , e avere un quadro temporale più chiaro.

Avendo incassato dal mese di giugno ad ottobre 2013 quote di condominio ordinario più basse rispetto a quelle del preventivo di spesa approvato nel successivo mese di settembre 2013, e in un secondo momento, dovendo modificare nuovamente le quote condominiali scaturite dai parametri di riparto variati con la delibera del 10/10/2013, abbiamo avuto un conguaglio diverso dalle aspettative e non si è potuto apprezzare la qualità del preventivo di spesa redatto e della gestione di spesa reale che è stata decisamente positiva.

A mio parere, in questi pochi mesi di lavoro insieme si sono raggiunti traguardi abbastanza soddisfacenti (anche se non visibili agli occhi di tutti), che segnano l'inizio di un risanamento lento e progressivo, anche se a volte , mio malgrado, ho dovuto assumere atteggiamenti non molto piacevoli nei confronti di alcuni condomini.

Nel mese di giugno 2013 siamo partiti con un condominio alla deriva,

- Abbiamo iniziato la gestione con una cassa inesistente (anzi con una sofferenza di €. -2.045,60), sono riuscito a scongiurare il distacco dell'energia elettrica solo grazie alla collaborazione di un condomino che ha provveduto ad anticipare l'importo per il pagamento della bolletta scaduta da moltissimo tempo;
- Ho trovato una morosità pregressa molto elevata, in quanto pochissimi condomini versavano le quote condominiali previste;
- Non esisteva un registro di contabilità dove riportare le entrate e le uscite;
- Non esisteva un elenco dei condomini aggiornato;
- Ho trovato una serie di problemi manutentivi segnalati da alcuni condomini all' ex amministratore da moltissimo tempo senza alcun esito (vedi il caso delle infiltrazione del cond. Mauriello, lamentate da anni - la messa in sicurezza dei balconi del cond. Colella e di altri - le copiose infiltrazioni nell'appartamento del cond. Maestrini)
- Vi era l'abitudine di alcuni condomini a lasciare i sacchetti della spazzatura fuori le porte nonostante le lamentele di molti .

Si sono superate le difficoltà iniziali per ricostruire la situazione contabile molto frammentaria e poco precisa, che ha portato ripercussioni anche dopo la redazione del bilancio consuntivo approvato, come nel

caso del condomino dr. Iuliano al quale sono state addebitate quote di €.114.95 per morosità di gestioni precedenti, normalmente pagate, che l'ex amministratore, erroneamente, non ha riportato nella sua contabilità. (*Come si può notare nella tabella delle passività del bilancio presentato, tale importo è stato stornato dal credito che vanta il dr. Marra al quale il condominio deve assolvere al più presto*).

Oggi, grazie, soprattutto alla vostra collaborazione abbiamo che :

- Come si evince dal rendiconto, la gestione corrente si chiude con un avanzo di cassa €.567/41.
- La quasi totalità dei condomini si è allineata al pagamento delle quote condominiali ordinarie.
- Si è avuto un totale rientro dei debiti per gli anni precedenti da parte di molti condomini. Gli inquilini dei condomini Aprea ed Esposito e il condomino Carrozza con un piano di rientro stanno recuperando le morosità.
  Mentre la morosità del condomino Avilio, nonostante il piano di rientro proposto all'assemblea nel mese di settembre, è rimasta quasi invariata, sono state versate a recupero solo due rate per un totale di €.100/00.
  La morosità del condomino Giannuzzi /Savelli è aumentata nonostante i solleciti, per cui si è provveduto ad attivare le procedure legali di recupero credito.
- Sono stati deliberati lavori di ristrutturazione dell'edificio con l'avvio all'incasso di un fondo per l'anticipo.
- Grazie a tale delibera, come anticipazione dei lavori, con costo zero, si è riuscito ad avere dalla ditta appaltatrice la messa in sicurezza delle parti critiche del palazzo esposte a maggior rischio (facciata esterna su via Tenore).
- Grazie alla pronta collaborazione del condomino De Felice si è risolto il problema delle infiltrazioni lamentate dal condomino Mauriello da anni. Il problema segnalato da più tempo dal cond. Colella si è risolto con la messa in sicurezza dei balconi su via Tenore, e si è avviato alla soluzione anche il gran problema del Cond. Maestrini con le copiose infiltrazioni d'acqua nel suo appartamento. Infatti tali lavori, fanno parte del pacchetto di lavori straordinari deliberati ed hanno la priorità sugli altri. Essi partiranno, appena incassate le quote sufficienti per l'acconto alla ditta appaltatrice.
- Alla luce della messa in sicurezza delle parti maggiormente critiche dello stabile e della delibera per i lavori di ristrutturazione, aumentano le possibilità di poter stipulare una polizza assicurativa per il fabbricato i cui preventivi verranno discussi nel punto 3 all'o.d.g. della prossima assemblea, in quanto fino ad ora le principali compagnie assicurative si sono rifiutate di stipulare una polizza a copertura dei rischi per le condizioni in cui versava lo stabile . Per la copertura di tale polizza abbiamo un fondo cassa di €.991,67 con una liquidità di €.567/41 la cui differenza e stata utilizza come copertura delle quote non ancora incassate da conguaglio.
- A detta degli stessi condomini che si lamentavano in precedenza, non vengono più lasciati i sacchetti della spazzatura, e/o altro, fuori le porte sul ballatoio delle scale.

<u>Sintesi preventivo di spesa gestione gennaio 2014 - dicembre 2014</u>

Come si può notare, nella redazione dell'allegato il preventivo di spesa per l'intero anno 2014, rimane con gli stessi parametri di quello approvato in precedenza fino a maggio 2014. La ripartizione delle spese è stata effettuata con i valori deliberati con l'assemblea del 10/10 2013.

Fiducioso della vostra continua collaborazione
Saluto cordialmente
Cataldo Albanese