

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO
VIA TENORE 15
80137 – NAPOLI

Albanese Cataldo

c.albanese@assocondomini.it

cell. 3391212218

Gentili Condomini

Oggetto: Sintesi riepilogativa del rendiconto esercizio maggio 2011 / 2013 e del preventivo gestione anno successivo.

In merito alla delibera assembleare del 12/06/2013 al capo 2 dell'o.d.g. che recita quanto segue:

“ L'amministratore nominato deve verificare i documenti che riceverà dal precedente amministratore dr. Alfieri Marra e redigere, sulla base della bozza da questi predisposta, idoneo bilancio consuntivo per il tempo intercorrente dall'ultimo bilancio consuntivo approvato sino alla data odierna. Tale bilancio dovrà essere presentato in assemblea entro i successivi 15 giorni dal ricevimento della documentazione dell'amministratore uscente”.

Vi comunico che solo all'inizio di questo mese, dopo una serie di rimandi motivati da varie giustificazioni, sono riuscito ad entrare in possesso di parte della documentazione condominiale, *che se secondo il dr. Marra è tutto ciò che possiede*, e con essa finalmente ho avuto i dati necessari per poter esaminare la bozza del bilancio presentato in assemblea e redigerne uno nuovo con le eventuali correzioni.

Da una attenta analisi ho notato una serie di incongruenze, che poi, discusse ed analizzate insieme al dr. Marra sono state corrette nella nuova stesura del rendiconto allegato alla presente.

Ed esempio:

1. Confrontando il rendiconto del bilancio 2011, *approvato negli anni passati*, si nota che la voce saldo consuntivo al 31/05/2011 è di €. 2.672,07 mentre nel successivo diventa €. 1.476,28, senza un dettaglio con l'elenco dei debitori.
Fatto notare ciò all'ex amministratore mi sono stati forniti i dati che mancavano, ed è stato possibile effettuare le dovute correzioni:
Il saldo esatto al 2011 è €. 1.311,81, perché €. 1.360,21 sono rientrati dal versamento di alcuni condomini debitori, tale importo con i nominativo dei paganti non era riportato nelle entrate. Quindi nella nuova stesura del rendiconto il tutto viene corretto con l'aggiunta dell'importo di €. 1.360,21 nella voce delle "entrate (vedi la pag.1 del nuovo bilancio nella tabella "entrate" la voce "versamento dei condomini quote conguagliato 2011")", troveremo, inoltre, nella tabella delle attività, la voce "Quote credito, V/condomini per saldo consuntivo al 31/05/2011" = €. 1.311,81. Il dettaglio del debito dei condomino lo troviamo riportato nella tabella "quadro riassuntivo dei debiti e dei crediti per quote maturate + morosità e crediti gestioni passate" nella colonna "specifica Quote di conguaglio gestione al 31/05/11" a pag. 4 del nuovo bilancio.
2. Considerato il punto 1, dell'importo omissso nella dichiarazione delle quote in entrate, se ne fa carico il dr. Marra: Tale importo viene scalato dal saldo del debito del condominio nei suoi confronti per l'anno 2011, che diventa di €. **1.231,80** e non più, come da lui dichiarato nella 1°



stesura di €. 2.708,01, come **riportato nel bilancio alla pag.1 nella tabella “passività” sotto la voce “debito V/amministratore per saldo competenze al consuntivo al 31/05/2011”** .

3. Nella prima stesura del rendiconto i lavori straordinari anticipati dal condomino sig. Zito per la riparazione della colonna fecale sono stati ripartiti erroneamente per tab. A , *come spesa generale* , e non per verticale come normalmente previsto. Dietro la mia segnalazione l'amministratore attribuendo la colpa ad un errore di stampa mi conferma la suddivisione della spesa per i condomini della verticale in parti uguali, **come riportato nel nuovo bilancio alla pag.2 sotto la voce “spese non previste” e poi ripartite nella pag.3 nella tabella “ripartizione spese con elenco dei debiti e dei crediti per quote maturate” sotto la voce “colonna fecale Zito”**.
4. Nella prima stesura del rendiconto i lavori straordinari anticipati dal condomino sig. Parente per la riparazione del terrazzo sono stati ripartiti erroneamente per tab. A come *spesa generale* e non come normalmente previsto per i terrazzi di copertura con l'uso di uno o più condomini (*2/3 della spesa ai condomini di verticale e 1/3 + la propria quota dei 2/3 ai condomino utilizzatori del terrazzo*) **come riportato nel nuovo bilancio alla pag.2 sotto la voce “spese non previste” e poi ripartite nella pag.3 nella tabella “ripartizione spese con elenco dei debiti e dei crediti per quote maturate” sotto la voce “lavori terrazzo Parente”**.
5. **Si fa presente ai condomini che il fabbricato non è coperto da alcuna polizza assicurativa contro terzi.**

Come si evince dal rendiconto, la gestione corrente si chiude con una sofferenza di cassa di €. -2.045,60.

Il condominio vanta un credito da parte dei condomini di €. 6.718,05 per quote insolute ed ha un debito nei confronti di alcuni condomini e dell'ex amministratore dr. Marra di €. 5.006,96 .

Una morosità elevata rispetto all'intero volume patrimoniale, che secondo molti di voi condomini è stata in gran parte giustificata dalla poca presenza dell'amministratore uscente, anche se faccio presente che nonostante la mia presenza in loco per l'incasso delle quote condominiali, alcuni condomini sono ancora inadempienti nel versare le quote dovute. Tale comportamento non agevola per niente il lavoro di risanamento al quale ognuno di voi ha auspicato nel cambiare l'amministratore e faccio presente che, laddove debba continuare questa sgradevole abitudine, che danneggia l'intero condominio, sarò costretto, mio malgrado, ad utilizzare gli strumenti che la legge mette a disposizione (*in particolare modo con le nuove normative entrate in vigore dal 18 giugno 2013*) per tutelare gli interessi di tutti Voi che rappresento.

Sintesi preventivo di spesa gestione giugno 2013- maggio 2014

Come si può notare, nella redazione dell'allegato preventivo di spesa per il corrente anno, i costi delle spese di gestione previsti sono stati adeguati con riferimento a quelli realmente sostenuti nella gestione precedente. Inoltre è stata aggiunta la voce (*con un costo stimato*) per la spesa della polizza assicurativa del fabbricato. Ed ancora una quota prevista per le piccole spese di manutenzione ordinaria, come viene fatto abitualmente in tutti i condomini, senza costringere l'amministratore ad emettere bolletta straordinaria anche per piccole spese, quale potrebbe essere la sostituzione di una lampada o di una riparazione al portone o altre piccolezze.

Indubbiamente aggiornando i costi delle spese ed aggiungendo l'importo dell'assicurazione del fabbricato ci sono delle variazioni delle quota mensile per condomino, ma certamente è preferibile pagare piccola differenza mensilmente per poi trovarsi un conguaglio di fine gestione prossimo allo zero che continuare a pagare gli importi abituali ed avere un conguaglio di fine gestione con costi elevati.

Vi Ricordo che i dati della gestione del condominio sono in qualsiasi momento consultabili (vengono aggiornati mensilmente) sulle pagine web protette ad esso dedicato ,del sito WWW.ASSOCONDOMINI.IT.
I condomini interessati devono richiedermi la password per accedere con assoluta sicurezza.

Fiducioso della vostra collaborazione
Saluto cordialmente

Cataldo Albanese

