

Fausto Cavalca - Serenella Conte

Commercialisti Associati

Dott. Fausto Cavalca
Revisore Contabile

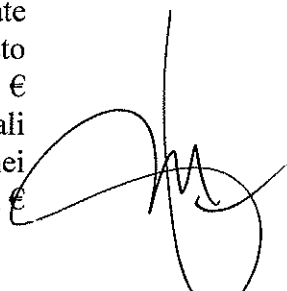
Rag. Serenella Conte
Revisore Contabile

DICHIARAZIONE DI CERTIFICAZIONE BILANCIO CONDOMINIO NAPOLEON ANNO 2017

Ai Sig.ri
Condomini del
CONDOMINIO NAPOLEON

Il sottoscritto Fausto Cavalca, nato a Casalmaggiore, il 7 ottobre 1951, residente in Portoferraio, via B. Lotti, n° 24, codice fiscale CVLFST51R07B898X, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Livorno al n° 70 e all'Albo dei Revisori Ufficiali dei Conti, ha provveduto alla verifica dei costi del bilancio del CONDOMINIO RESIDENCE NAPOLEON, ubicato in comune di Marciana, frazione Procchio e ha rilevato che:

1. il saldo del conto cassa è pari a zero. In quanto, come verificato dalle movimentazioni contabili, i valori della cassa sono stati completamente utilizzati;
2. il saldo del c/c n° 134280 aperto presso la Banca Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Gruppo Banco Popolare, oggi B.P:M: S.p.A., filiale di Procchio, portante un saldo negativo di € 39.190,11, corrisponde a quanto esposto nello stato patrimoniale;
3. si rileva che, da un esame a campione sufficientemente approfondito, tutte le fatture ricevute dal Condominio Residence Napoleon, risultano tutte inerenti allo stesso e che sono state contabilizzate in modo corretto e riportate esattamente nei vari capitoli di spesa;
4. corre l'obbligo di far rilevare che, come deliberato dall'assemblea dell'anno precedente, su mio suggerimento, si è proceduto ad azzerare i crediti inesigibili ammontanti ad € 16.080,31, utilizzando per intero il "Fondo crediti inesigibili" per € 13.047,14 e per la somma residua il "Fondo rischi su crediti". La somma complessiva dei crediti per i quali sono state avviate le pratiche legali e il cui recupero del credito risulterà piuttosto lungo, difficoltoso e, anche, difficile, assommava all'inizio dell'anno ad € 73.646,37, somma alla quale devono essere aggiunte le spese condominiali dell'anno 2017 e detratto l'incasso complessivo del credito vantato nei confronti del condomino ex moroso Di Segni per l'importo complessivo di €



Fausto Cavalca - Serenella Conte

Commercialisti Associati

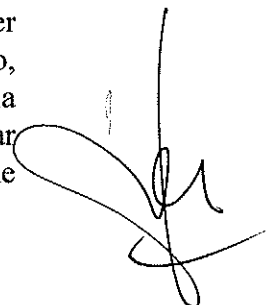
5.240,61. A seguito delle operazioni sopra illustrate il saldo assomma, al 31 dicembre 2017, ad € 71.428,50. I crediti per i quali, che nella mia relazione dell'anno precedente, erano stati emessi decreti ingiuntivi per la somma di € 54.649,08, sono stati completamente incassati. La mia certificazione inerente l'anno precedente, evidenziava crediti, che a seguito dell'emissione di decreti ingiuntivi avevano indotto i condomini morosi a raggiungere volontariamente un accordo per un rientro dilazionato, l'importo esposto ammontava ad € 37.860,91, di tale cifra, nel corso dell'anno 2017 sono stati incassati € 22.884,08. Nel corso dell'anno 2017 si è continuata la politica atta a perseguire l'incasso delle somme dovute dai condomini morosi e si è giunti all'accordo bonario con diversi di essi, ciò ha portato ad accordi volontari che hanno consentito l'incasso complessivo di € 65.243,07. E', inoltre, proseguita l'azione legale che ha condotto ad emettere ulteriori tredici decreti ingiuntivi nei confronti dei condomini morosi, politica che sta proseguendo anche nel corso dell'anno 2018. Come ho avuto modo già di esprimere l'anno precedente, anche, quest'anno un plauso particolare deve essere rivolto all'Amministratrice e agli studi legali che hanno collaborato con la stessa nella difficile pratica del recupero crediti per il lusinghiero risultato, ottenuto nel 2017, che ha condotto a incassare l'importo di € 171.068,82;

5. nel bilancio sono esposte spese legali per € 4.377,36 per la causa Laugkraer + 17 che ha avuto esito positivo a seguito della rinuncia da parte degli stessi; € 6.813,90 per i due pignoramenti effettuati nei confronti del condomino Cortelli ed infine € 22.731,95 per la pratica "decreti ingiuntivi" inerenti sia alcune pratiche dell'anno 2016 che quelle del 2017. Di tale spese legali sono state recuperate e già accreditate ai condomini l'importo di € 18.427,16. Si può, quindi, affermare, senza ombra di dubbio, che l'enorme mole di lavoro effettuato dai legali ha gravato sul bilancio del condominio per una somma estremamente modesta;

5. sono state controllate tutte le spese inerenti gli interventi straordinari per un totale di € 151.948,59 e risultano tutte corrette e riportate esattamente nel bilancio del Condominio Residence Napoleon. In particolare hanno riguardato i lavori approvati dall'assemblea alla cabina elettrica, alle luci di emergenza, alla sala pompe del locale caldaia e il completamento dell'impianto Wi-Fi, oltre un acconto di € 11.000,00 alla ditta Elettro Impianti per rifacimento impianto cucine e opere straordinarie di giardinaggio per € 8.540,00;

6. nel bilancio si rilevano sanzioni per Imu e per contributi previdenziali per € 2.940,58. L'importo risulta esatto;

7. nel bilancio dell'anno 2016 erano esposte spese per postali e fotocopie per complessivi € 41.677,32. Nell'anno 2017 le spese postali ammontano, invece, ad € 12.834,65 e le spese per fotocopie, per imbustamento e per la spedizione sono state € 9.764,58. Per complessivi € 22.599,23. Si deve far osservare il significativo risparmio assommante a ben € 19.078,09. Come



Fausto Cavalca - Serenella Conte

Commercialisti Associati

già suggerito l'anno precedente si consiglia nuovamente che ogni Condomino si doti di una Pec, in quanto ciò consentirebbe al Condominio il risparmio dell'intera somma sopra indicata;

8. nel bilancio 2017 è esposta la somma di € 52.270,27 versata ad A.S.A. per i consumi di acqua e l'importo di € 5.160,60 per i viaggi di autobotte per la fornitura di acqua a causa del razionamento effettuato dalla suddetta società erogatrice. L'Amministratrice a seguito degli importi sopra esposti ha proceduto a far effettuare, a partire dal mese di settembre, controlli mensili al contatore, in modo da poter escludere eventuali perdite, e ha dato disposizione, per il periodo invernale, al manutentore di chiudere il contatore stesso. Tale controllo viene effettuato settimanalmente. Si deve, comunque, far osservare che anche nell'ipotesi estrema di mancato utilizzo di acqua le spese fisse addebitate da A.S.A. al condominio ammontano a ben € 15.896,221;

In forza dei controlli effettuati, a mio giudizio, il bilancio d'esercizio del CONDOMINIO RESIDENCE NAPOLEON, relativamente ai costi, è conforme alle norme e ai criteri che i Condomini hanno deliberato di adottare; esso, pertanto, è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione economica dello stesso e si consiglia la sua approvazione.

Portoferraio, 3 aprile 2018

Dr. Fausto Cavalca

