

NOTA ESPLICATIVA SINTETICA DELLA GESTIONE

CONDOMINIO RESIDENCE NAPOLEON Via dei Gabbiani 1 Procchio C.F. 91000490499

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1130 bis c.c. si riportano di seguito i principali fatti con rilevanza contabile occorsi durante la gestione.

Per parte ordinaria si rileva:

-andamento dei costi di manutenzione ordinaria superiori alle previsioni in relazione ad elevata vetustà di alcuni comparti, con particolare attenzione alle strutture di fondazione e alle colonne.

Tali situazioni hanno comportato spese ordinarie nell'esercizio 2018 superiori alla norma ed è pertanto consigliabile provvedere all'accelerazione dei diversi programmi di manutenzione già da tempo portati all'attenzione dell'assemblea.

Per parte straordinaria si rileva:

- l'avvenuta esecuzione della fine dei lavori di messa a norma della cucina del ristorante;

- l'avvenuta esecuzione di alcuni saggi (a seguito del distacco in alcuni appartamenti dell'intonaco) sullo stato di manutenzione e dell'impermeabilizzazione dei balconi che hanno evidenziato un forte degrado; sarebbe necessario procedere a breve termine con delle opere di impermeabilizzazione degli stessi al fine di eliminare le infiltrazioni di acqua sui soffitti sottostanti ed i conseguenti distacchi di intonaco;

- l'avvenuto pagamento della rata di condono edilizio e il conseguente rilascio del Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985

La morosità relativa al mancato pagamento degli oneri condominiali da parte dei condomini rilevata al 31.12.2018 mantiene il trend in diminuzione rispetto agli anni precedenti, considerando che nell'importo richiesto è compreso il saldo della gestione straordinaria per € 70.863,72 come da delibera assembleare del 22.09.2018:

SPESE 2018	€	918.472,36
DIFFERENZA PREV. E CONS. G.ORD	€	33.472,36
SALDO STRAORDINARIO	€	70.863,72
	€	47.314,19
	€	23.549,53
	diff.	morosità
SALDO 2018	€	406.980,47
		di cui
	€	80.786,55
	€	326.193,92
	diff.	morosità
	ord. e stra.	gestione ord e stra

Si è comunque proceduto alle relative messe in mora dei condomini morosi ed alle conseguenti azioni di recupero crediti in sede giudiziale. Tra questi si evidenziano alcune posizioni per le quali è stata presentata azione di pignoramento.

Si evidenziano i seguenti fondi accantonati riportati nella situazione patrimoniale del rendiconto al 31.12.2018

fondo rischi su crediti	€	43.612,94
fondo crediti per cassa	€	26.228,29
fondo Sogeri	€	17.959,95
La differenza naturalmente non cambia ed è pari ad	€	8.978,96

Si rilevano due azioni di mediazione proposte da un condomino aventi ad oggetto "azione per annullamento delibera assembleare": lo stesso lamentava la carenza di presupposti di obbligazione del pagamento degli oneri condominiali relativi al proprio appartamento. Entrambe le mediazioni hanno avuto esito negativo stante la ferma opposizione da parte del Condominio, tant'è che si procedeva con il deposito del ricorso per decreto ingiuntivo per il mancato pagamento degli oneri condominiali. Nelle more il condomino provvedeva al pagamento del debito complessivo, che sarà contabilizzata nel 2019.

Si evidenzia il grave danno dovuto alla caduta di un fulmine al 14 di agosto meglio dettagliato nella specifica delle spese.

Con ossequio.

L'AMMINISTRATORE