

Relazione dell'Amministratore all'Assemblea del 6 – 7/12/2013

Dopo l'assemblea del mese di Maggio del 2012, ho assunto l'incarico di amministrare il Condominio.

La mia strategia è stata da subito quella di introdurre serenità, vivibilità ed amicizia tra i condomini e nel Villaggio.

Ho lavorato senza distinzioni e dando disponibilità a tutti, e ritengo che siamo sulla buona strada.

Attraverso gli eventi estivi, che abbiamo rivisto, **riducendo al massimo i costi** e facendone soprattutto un modo di intrattenimento, e con pochi spettacoli dai costi elevati, abbiamo lavorato per diffondere il piacere della Comunità, prevedendo anche serate dove i condomini potessero avere un ruolo attivo e soprattutto di condivisione della propria vita con gli altri. Abbiamo pensato pertanto di far esibire condomini, ed una serata enogastronomica, dove ogni condomina, che lo volesse, potesse portare un pezzo della propria buona cucina, da far gustare in comune a tutti gli altri. Penso che un gesto così bello sia il massimo della apertura del proprio cuore agli altri. Abbiamo pensato alle spaghetate, fatte in allegria, e vedere i condomini con amore verso gli altri, intenti davanti al pentolone, ad assistere alla cottura degli spaghetti, mestoli in mano, è bellissimo; all'anguriata, con foto splendide, che mi sono state gentilmente consegnate, da Graziella Caltabiano, da William Tomasello e dal Dr. Francesco Ingala, ns. condomini, che meritano di essere pubblicate per la loro bellezza.

Una parola a parte per la salsicciata, ormai tradizionale e che ci porta ai Padri fondatori del nostro Condominio. A coloro i quali hanno lavorato, trasformando questo Villaggio in un luogo residenziale, con confort e vivibilità. In questo senso ho creduto che un atto doveroso, dopo tante tribolazioni ingiustamente patite, fosse quello di intitolare il luogo delle feste alla memoria del Cav. Carmelo Tomasello, che tanto si è prodigato per il Condominio.

Gli eventi ed il bus navetta, soprattutto ascoltando ognuno di Voi, ho ritenuto essere indelebili nel Condominio, che diversamente sarebbe portato alla totale disgregazione del fondamentale tessuto connettivo spirituale e capacità di positività che i condomini devono avere, per uscire da una condizione di visione negativa del nostro futuro, che serpeggiava nel Condominio.

Oggi possiamo cominciare a guardare con fiducia al futuro. Eravamo tutti – ed anch'io – preoccupati per una massa debitoria che sapevamo oppressiva, ed al mio insediamento ho ascoltato alcuni di Voi, esperti della materia, (così mi piace fare laddove so che ci sono competenze tra Condomini) ed ho adottato la decisione di dare incarico alla Rag. Carmela Rabuazzo per dare soluzione, controllando quanto potesse essere cancellato per prescrizione o altre motivazioni giuridiche, ed oggi mi perviene una comunicazione dai risultati insperati dalla consulente incaricata, dopo lunga attesa, dovuta alla complessità del lavoro, per la quale ho anche ripetutamente rinviato l'assemblea, perché ho ritenuto fondamentale affrontare in via definitiva proprio l'azione di risanamento dai debiti.

La situazione cartelle esattoriali, che mi viene comunicata dalla Rag. Carmela Rabuazzo, è la seguente:

1) cartelle INPS già sgravate € 28.627,46;

2) cartelle Agenzia delle Entrate da sgravare € 5.428,89;

3) cartelle prescritte, di cui fare ricorso e che riguardano Inps (€ 144.515,77), Inail (€ 4.141,49) e Agenzia delle Entrate (€ 26.624,16) per un totale di € 175.262,42 ;

4) cartelle da inserire nella rateizzazione € 103.531,00 circa.

Mi scrive ancora la Rag. Rabuazzo: "Ti faccio presente che con il nuovo decreto di stabilità c'è la possibilità di rottamare le cartelle, pagando il 50% entro 30/06/2014 delle somme iscritte a ruolo (tributi, sanzioni e aggio) e il restante 50% entro il 16/09/2014, risparmiando € 15.700,00, circa. **Questo vuol dire che all'Esattoria il condomino dovrebbe versare € 87.831,00, circa ma per arrivare sia alla rateizzazione e/o al condono ci devono essere i ricorsi presentati**".

La Rag. Rabuazzo in questi giorni ha continuato a lavorare e pertanto relazionerà potendo esserci ulteriori novità rispetto a quanto rappresentato.

Attraverso questo percorso sgraveremmo il debito esattoriale che ammonta ormai circa 400.000,00 euro, con un esborso di €. 87.831,00, che però dovremmo pagare entro il 2014.

Sarà un sacrificio, ma è una occasione unica per iniziare a fare definitivamente ordine nella gestione del Condominio.

Resta il grosso carico del **debito verso il Comune di Giardini Naxos** per tassa depurazione e fognatura, per la quale ci perviene **fattura annua di circa €. 45.000,00.**

Il problema è che la fatturazione dovrebbe essere parametrata ad un consumo di acqua, che ad oggi non ha una misurazione. Abbiamo attivato un dialogo con il Comune, ma fino ad oggi, non abbiamo ottenuto risultati che possano

portare ad una transazione. Avendo ora una condizione chiara sull'altro macigno del debito fiscale, come sopra vi ho rappresentato, mi concentrerò per cercare di trovare soluzioni anche su questo problema. **Il debito attuale, quantificato dal Comune, ma da noi contestato, si attesta sui 400.000,00 euro.** Ho peraltro un accordo con il Dr. Zani, Amministratore del Condominio Les Roches Noires, di trattare insieme con il Comune la transazione essendo anche loro in situazione simile alla nostra.

Altre relazioni di collaborazione possiamo continuare a consolidare con il Condominio "Les Roches Noires", per ottenere condizioni migliori in vari campi. Abbiamo insieme interloquuto con il Comune e la Regione per ottenere il miglioramento della funzionalità del depuratore consortile fognario, che sorge nei luoghi dove andiamo a fare il bagno a mare.

Ho studiato la situazione dell'energia fotovoltaica per arrivare alla autonomia energetica totale del condominio. Tuttavia, oggi resta essenzialmente il vantaggio delle detrazioni fiscali. Se questa scelta fosse stata adottata in passato, con i tetti fotovoltaici, avremmo potuto pagare il **costo integrale del condominio**. Ma oggi tale possibilità è certamente tramontata e restano vantaggi anche oggi ma in minor misura rispetto agli anni precedenti.

Intendo invece inserire progressivamente **la illuminazione a LED**, che consente un risparmio eccellente sull'energia elettrica (circa 4/5 in meno). Pertanto, vi proporrei nel corso degli anni ad addivenire alla totale sostituzione delle lampade, montando quelle a LED sia nelle strade condominiale che nei nostri corridoi. Ciò comporterà un notevole risparmio energetico, che comunque resta una delle voci di costo più importanti.

Resterebbe da valutare le determinazioni da adottare per l'**energia elettrica dell'autoclave e degli ascensori**. Per il futuro si dovrebbe studiare per queste necessità di installare impianti fotovoltaici o piccolo eolico, che ci forniscano l'energia necessaria. Si potrebbero installare sui torrioni scala di ogni palazzina per l'ascensore e sul tetto della pal. C per l'autoclave. Saranno valutazioni da fare in futuro.

Inoltre, ho dato incarico per la sanatoria edilizia del piccolo chiosco sito in prossimità del confine con i campetti comunali, che potremmo affittare per percepire qualche soldo o utilizzare a beneficio del Condominio.

Sto valutando, e ve ne darò contezza, **il costo per avere la concessione in forma esclusiva di un tratto di spiaggia**, ove poter prendere il bagno. Il costo non appare tale da rendere impossibile tale soluzione, che ci potrebbe dare la comodità di una spiaggia riservata a noi condomini.

Resta infine una condizione di **ritardo nei pagamenti delle forniture**, che ci porta ad essere costantemente in difficoltà con i nostri fornitori ed a subire delle ingiunzioni di pagamento ed in ogni caso sanzioni e costi legali.

Riportandomi a quanto comunicato dal Dr. Cesareo Consolo, abbiamo pertanto una esposizione importante, che deve essere saldata. I fornitori sono legali come l'Avv. Bonomo, l'avv. Attennante, l'Avv. De Giglio, incaricati per i recuperi verso condomini e procedimenti giudiziari da precedenti amministrazioni; l'avv. Pasquita Patti, per la soccombenza giudiziaria del Condominio, che ha subito l'annullamento della delibera assembleare 2007 e la condanna alla rifusione delle spese legali, mentre per l'annullamento della deliberazione assembleare del 2006, patita dal condominio, vi sono state le spese legali compensate. E' stata rigettata una opposizione a decreto ingiuntivo proposto dalla Sig.ra Branca Concetta, che è stata condannata a pagare le spese legali. Esposizione consistente abbiamo verso la ditta che ci fornisce la manutenzione degli ascensori Argovatts srl, maturato da anni precedenti. Abbiamo concordato un piano di rientro con il pagamento di € 5.000,00 al 31 gennaio 2014 e successivamente il pagamento di €. 1574,00 mensili fino alla definizione del rientro.

In proposito, ricordo che la nuova legge sul Condominio, impone in modo assolutamente severo che l'amministratore proceda ai recuperi di quanto dovuto dai condomini, e ciò farò come è mio dovere, pertanto, per evitare inutili spese invito i condomini a regolarizzare le proprie posizioni.

Tuttavia, è - a mio avviso ormai ineludibile, costituire un fondo di riserva trasparente, dal quale attingere sia per eventi straordinari che possono succedere, come la pioggia ingente di sabbia lavica di questi ultimi giorni, sia per consentire di far fronte alla copertura delle varie rateizzazioni che facciamo con i nostri creditori.

Il fondo sarà rendicontato e sarà utilizzato in modo da essere poi ricostituito, man mano che rientrano i pagamenti dei condomini, o ritualmente rendicontate ove si presenteranno nuove necessità o situazioni debitorie non ripartite in precedenza.

Gli altri contenziosi in atto riguardano:

la Free Time srl , proprietaria dell'Albergo Caesar limitrofo, che ha promosso azione legale , chiedendo di sciogliersi dal Condominio e la restituzione delle quote condominiali degli ultimi 5 anni. In tal senso – ove si raggiunga il quorum di legge – che è molto alto (2/3) , determinandosi la modificazione della quotazione millesimale del condominio, e della situazione oggetto dell'estensione territoriale del Condominio, con la eventuale fuoriuscita dal Condominio di una ampia zona territoriale, si potrebbe valutare la possibilità di addivenire a transazione. Succintamente , in sede di CTU è stata avanzata proposta dalla Free Time , di rinunciare alla domanda della restituzione degli arretrati e di consentire il distacco delle c.d. botteghe dalla stessa acquistate.

Abbiamo in corso il contenzioso con l'Avv. Antonino Crescenti, che ha proposto ricorso per avere il pagamento di compensi per gli anni della sua gestione, non ancora versati. L'assemblea già nel 2010 aveva determinato di accantonare tali somme per la difesa in giudizio contro lo stesso per irregolarità gestionali del suo mandato. Sulla base di questo, mi sono costituito nel giudizio avanzando domanda riconvenzionale contro l'Avv. Crescenti per €. 271.000,00 , per i quali vi è una quantificazione della Guardia di Finanza e per i danni provocati nel corso della gestione.

Sulla base delle nostre istanze , il Tribunale di Messina ha autorizzato l'approfondimento probatorio volto ad accertare il fondamento delle nostre istanze ed abbiamo assolto ad una vastissima produzione documentale, anche relativamente ai lavori straordinari delle facciate, per i quali non appare restituito ai condomini né il ribasso d'asta, né il notevolissimo minor costo ottenuto a seguito di transazioni stipulate con le ditte esecutrici, ed anche per avere assegnato i lavori in sede di aggiudicazione secondo il criterio della media e non del massimo ribasso, come avrebbe dovuto. Oltre le responsabilità di non aver reso il conto della gestione straordinaria, e gli adempimenti di fine lavori verso i condomini.

Altre domande riguardano poi il merito della gestione. A tal proposito occorre che l'assemblea ratifichi l'operato dell'amministratore e la difesa in giudizio fino ad oggi articolata e deliberi di proseguire il giudizio.

Vi sono richieste di pagamenti da Poste Italiane per circa 6.000,00 di raccomandate non pagate durante la gestione del Sig. Di Bartolo.

Abbiamo definito il procedimento civile avanzato dall'Avv. Testa, che abbiamo saldato. Sono in corso i procedimenti del Geom. Santo Ciralo, direttore dei lavori di rifacimento delle palazzine, che chiede il saldo dei compensi; del Sig. Di Bartolo Giovanni, per compensi di amministratore, di Sicilia Teatro, per quota di pagamento di spettacoli del 2010, della Nuova Compagnia Odeon per quota spettacoli 2009 , che ci propone soluzione transattiva, ed i vecchi contenziosi con condomini Sgarano Alessandra, Bainvest.

Sono pendenti controversie con Bon Paola, Scardaci Maria, Sapienza Rosario, Raneri Catena, Di Dio Ragusa Cristina, Minnella Orazio, per opposizioni a decreti ingiuntivi. Per questi ultimi sarebbe opportuno addivenire a soluzioni transattive, che potremo discutere nel corso dell'assemblea.

Ci ha fatto causa il Dott. Cesareo Consolo, amministratore giudiziario, che chiede il compenso non percepito per il 2012 e a titolo risarcitorio il compenso relativo al periodo di circa sei mesi, che secondo il ricorso avrebbe dovuto mantenere in forza dell'incarico giudiziario. Chiedo l'autorizzazione a costituirci, con difensore, nella prossima udienza di gennaio 2014 per esercitare la difesa del Condominio, tenendo conto che non è stato depositato il piano di riparto ed altri aspetti.

Sono state ad oggi annullate le deliberazioni degli anni, 2006 e 2007, mentre è ancora pendente la procedura di impugnativa della deliberazione del 2005. Relativamente all'impugnativa del 2006, siamo stati condannati a pagare le spese legali. Si tratta dell'assemblea convocata dall'Avv. Crescenti , a suo dire su iniziativa di condomini che avrebbero integrato il sesto del valore dell'edificio, ma – a mio avviso - in assenza di tale quorum, pertanto insisteremo per la rifusione anche delle spese di tali assemblee e del contenzioso scaturito a carico dell'Avv. Crescenti. Tale assemblea è stata indetta dall'Avv. Crescenti al fine di sottrarsi alla revoca disposta nei suoi confronti dal Tribunale di Messina, ottenendo poi dalla Corte di Appello la dichiarazione di cessazione della materia del contendere , proprio a seguito dell'assemblea oggi dichiarata nulla.

E' pur vero che vi è sentenza del Tribunale di Messina – Sez. Taormina che ha assolto sia l'Avv. Crescenti che il Di Bartolo, dall'imputazione di appropriazione indebita, ma in quel procedimento il Condominio non si è costituito parte civile, ed inoltre è diverso il regime giuridico proprio del diritto civile, di cui trattiamo, ove l'amministratore risponde anche

a titolo di responsabilità risarcitoria, legata all'esercizio del suo mandato. Inoltre , l'accertamento della Guardia di Finanza e le testimonianze acquisite, restano utili in sede civile.

All'ordine del giorno vi è anche la situazione del Consuntivo del 2009 della gestione Di Bartolo, che l'Avv. Crisafulli, (determinazione da me condivisa) aveva ritenuto assolutamente incongruo, non ponendolo all'odg per l'approvazione assembleare, ed io stesso concordo con tale determinazione essendo assolutamente impensabile e contrastante con la realtà dei fatti e dei conti, e persino paradossale, che il Condominio debba rimborsare quote ai condomini a fronte di una oggettiva condizione di gravissimo indebitamento verso terzi. Ciò peraltro in assenza di certezze e in violazione dei doveri minimi di buona amministrazione, che impongono di adottare determinazione a fronte di fatti certi, come transazioni, che consolidano gli importi dovuti eventualmente in diversa misura rispetto a quanto contabilizzato. Tali condizioni non sussistono e peraltro – ove adottata in assenza dei presupposti contabili , come nel nostro caso , comporterebbe l'ecatombe amministrativa , con chiara gravissima responsabilità dell'amministratore che la propone.

Pertanto propongo che l'assemblea inviti il Sig. Di Bartolo a mettere immediatamente a disposizione dell'assemblea il rendiconto del periodo dell'anno 2009 di sua gestione, sulla base dei soli fatti certi e consolidati. In caso contrario, dovremo dare incarico ad altro professionista addebitandogli i costi.

Il Dott. Cesareo Consolo ci ha comunicato che non intende redigere il piano di riparto dell'anno 2011 , e pertanto occorre dare incarico per tale incumbente, e costituendoci in giudizio chiederemo la rifusione di tali spese contro l'amministratore giudiziario, rientrando tale attività nel suo incarico ed il risarcimento dei danni per i ritardi causati al condominio.

Preciso che il Consuntivo predisposto, che riguarda l'anno 2012, è pertanto chiuso al 31/12/2012 , con la conseguenza che i pagamenti delle quote condominiali relative all'anno 2012 , pervenute nel 2013, non sono imputate per le ovvie norme contabili, ma sono contabilizzate per l'anno 2013.

Preciso inoltre che non sono pervenute numerosissime copie di bollettini postali, pertanto molte situazioni di condomini sono in errore, non avendo potuto imputare il pagamento nella debita posizione del condomino che ha pagato. Chiedo pertanto, ai gentili Condomini, di verificare la loro posizione , ed ove erronea, inviarmi la ricevuta di pagamento in modo che possa procedere alla correzione.

In questa situazione, unitamente alle difficoltà gestionali legate all'utilizzo del nuovo programma informatico, che ha delle ovvie difficoltà applicative iniziali (ma è di proprietà del Condominio e sarà molto utile per il futuro per assicurare continuità gestionale), si procederà ad un'ulteriore verifica del consuntivo 2012 redatto, potendovi essere dei piccoli errori, che ove sussistenti saranno assolutamente riportati a correzione nel prossimo esercizio .

Ritengo che per il risanamento definitivo del Condominio, occorre che si proceda con la gestione amministrativa secondo un sistema misto di cassa e competenza, in modo da esporre a consuntivo non solo quanto speso materialmente , ma anche quanto maturato e non ancora pagato nel corso dell'anno. In tal modo si assicura stabilità e sicurezza amministrativa, evitando sopravvenienze nella gestione dagli anni successivi che rendono impossibile una corretta e sana gestione, che non produca durante l'anno la maturazione di conguagli a fine gestione.

Infine preciso che il conguaglio dell'anno 2012 è determinato dal fatto che sono stati effettuati pagamenti nel 2012 per svariate migliaia di euro che hanno determinato tale sopravvenienze. Ciò – a mio avviso – può essere superato con la strategia gestionale che ho sopra proposto.

Cordiali saluti

Giardini Naxos 03/12/2013

L'Amministratore

