

**PROGRAMMA ESERCIZIO 2015**  
**SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO**

**Gent.mi amici Ippocampesi,**

Prima di tracciare le linee guida del programma di massima collegato alla mia proposta ed offerta di candidatura di amministratore del Supercondominio per l'esercizio 2015, concedetemi alcune considerazioni sullo stato attuale del Villaggio e sulla evoluzione che potrebbe prospettarsi.

E' da troppo tempo oramai che discutiamo, ci confrontiamo, abusiamo della pazienza di chi ci ascolta e cadiamo sempre nel tranello della retorica appellandoci al "diritto" inteso come legge di tutela ed ai diritti come aspettativa di un normalissimo godimento della proprietà.

Finora "diritto" e diritti sono stati abusati e calpestati da una visione miope dell'Ente Comune e forse anche dalla nostra disarmante assenza.

Oggi se questo consesso sarà capace, con la nomina di un amministratore inteso come coordinatore responsabile di un gruppo qualificato di rappresentanti del Villaggio, di non fare più il gioco di chi, sull'onda della ingovernabilità, utilizza questo stato per imporre proprie strategie e liberarsi di responsabilità, forte dei consensi ricevuti, oggi avremo fissato finalmente l'anno di partenza di una storia nuova del Villaggio Ippocampo.

Le battaglie perse non possono essere la necessaria capitolazione ma dovranno servirci di esperienza per affinare le tecniche e riuscire a raggiungere gli obiettivi che insieme dobbiamo fissare.

La chiusura di questo esercizio già segna un passo verso la trasparenza, verso la regola che la rendicontazione economica e gestionale è un diritto per i contribuenti e pagare non è solo un dovere ma un atto di partecipazione del quale si deve sempre

pretendere chiarezza. Oggi, finalmente, sappiamo la nostra contribuzione come è stata gestita e che risultati ha sortito. Poi, migliorare, stabilendo regole che ci dobbiamo assolutamente dare, sta soltanto a noi finalmente, almeno in questo, arbitri del nostro futuro.

E' assolutamente impensabile approcciarsi ad un così rilevante impegno senza prendere coscienza di quanto sia necessario non ridurre tale impegno ad una residuale gestione dell'ordinario e non avere prospettive di miglioramento e sviluppo.

Per raggiungere questo obiettivo il modello organizzativo da attuare è quello dell'amministrazione collegiale, pertanto risulta importantissimo prevedere l'istituzione del Consiglio di Supercondominio (legge 220/2012 -art. 1130-bis c.c.) composto da almeno 13 Consiglieri. Tale organo collegiale sarà di supporto all'amministratore nello svolgimento del proprio mandato, coadiuvandolo e fungendo da punto di raccordo tra lo stesso e i singoli condomini, facendo da filtro alle singole esigenze, proposte o lamentele. Il Consiglio, su avallo di questa assemblea, oltre ai compiti *Consultivi e di Controllo* dovrà farsi carico di deleghe da attribuire in seno allo stesso con le opportune limitazioni (poteri decisionali demandati alla sola ed esclusiva assemblea).

A tale scopo ho individuato le specifiche deleghe da attribuire per le attività operative da porre in essere nelle seguenti quattro macro – Aree:

## **1. AREA GIURIDICA**

A quest'area ritengo vadano affidate le seguenti deleghe:

- a) regolamento condominiale;
- b) regolamentazione del servizio di vigilanza e degli accessi (annesso al r.c.);
- c) regolamentazione dell'utilizzo degli spazi condominiali (annesso al r.c.);
- d) filtro delle autorizzazioni di accesso di estranei al villaggio;
- e) pareri su potenziali contenziosi legali interni ed esterni;
- f) controllo sulla perfetta osservanza di tutte le attività dell'Area.

Per quest'area sarà necessario l'impegno di almeno quattro consiglieri tra cui auspicabile la presenza di un legale.

## **2. AREA TECNICA**

A quest'area saranno attribuite le deleghe per il monitoraggio e il governo del territorio:

- a) cura completamento censimento del villaggio e tabelle millesimali;
- b) individuazione lavori manutenzione ordinaria e loro priorità;
- c) individuazione lavori manutenzione straordinaria e loro priorità;
- d) viabilità e manutenzioni;
- e) impianti e manutenzione;
- f) capitolati tecnici d'appalto;
- g) contratti e appalti;
- h) controllo sulla perfetta osservanza di tutte le attività dell'Area con particolare riferimento alle clausole contrattuali, alla buona esecuzione delle opere appaltate e della buona provvista negli acquisti di beni e servizi in economia.

Anche per quest'area sarebbe necessario la presenza almeno di un tecnico con la previsione che il gruppo dei Consiglieri delegati sia di quattro consiglieri.

## **3. AREA RELAZIONI CON ENTI**

Ho già ribadito che il Supercondominio è solo il risultato di una procedura giudiziaria univoca ed apodittica e anche se osservata non si tralascerà ogni azione possibile, per il riconoscimento di diritti qualificanti il territorio.

Di grande importanza e strategia, quest'area necessita di cura particolare ed attenzione nei rapporti che si andranno a stabilire soprattutto con il Comune di Manfredonia oltre che con la Prefettura e la Questura di competenza:

- a) Con il Comune si dovrà aprire un tavolo di lavoro per una conferenza di servizio per affrontare tutte le problematiche che interessano il villaggio:

- situazione ab origine, della convenzione ed oneri di urbanizzazione – Curatela Fallimentare – Concordato preventivo – Fidejussione per gli oneri di urbanizzazione ed insinuazioni nella procedura concorsuale;
- monitoraggio e acquisizioni informazioni sullo stato dell'arte relativo ai progetti di interesse quali: *Dune; nuovo Depuratore; Impianto di illuminazione pubblica; Sito stoccaggio rifiuti speciali (frascame, elettrodomestici e mobili fuori uso);*
- b) proposte di migliorie e progetti da sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale;
- c) Funzioni di collegamento tra l'Amministrazione Comunale e l'Amministrazione del Villaggio.

La delega, ritengo, vada attribuita a tre consiglieri.

#### **4. EVENTI ED ATTIVITA' SOCIALI**

Questa area caratterizza in modo precipuo l'identità di un villaggio turistico. Una località di vacanza e svago non può prescindere dall'organizzazione di attività sociali, di spettacoli e di animazione. Visto il riscontro positivo delle passate edizioni dell'evento "Ippoestate" si ritiene opportuno riproporlo anche per la prossima Estate prevedendo, magari, altre attività di aggregazione.

Per queste attività sociali, l'organizzazione di eventi anche promozionali penso di poter ritenere necessaria la delega a due Consiglieri.

**Cari amici vi ho presentato per grandi linee una traccia di tutte le attività necessarie e fondanti perché l'avvio di questa nuova forma di gestione sia la più partecipata e produttiva di risultati nell'interesse comune.**

**Il lavoro da fare come è facile intuire sarà rilevante ed impegnativo.**

**Avviare tutta la macchina sarà difficile ma con l'aiuto di tutti i dotati di buona volontà sortirà risultati eccellenti.**

Michele Pepe