

SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO - Elenco Rappresentanti dei Condomini - ASSEMBLEA
05/06/2016

Condominio	N° Cond.	AMM.RE	N°	Rappresentante e/o Condominio	Millesimi tot.	Firma (presenza assemblea)	Delega
GORGOGLIONE	45	Studio Tupputi	1,00	Studio Tupputi - Cafagna	16,950		
AMBROSINO 6/A	32	Attanasio Michèle	1,00	Taggio Lorenzo	12,851		
VILLA V.LE AZZURRO	1		1,00	Tatò Mario Marte	2,043		
VILLA V.LE PICARDI	1		1,00	Tatò Roberto	1,141		
VILLA LAGO DI LEVANTE	1		1,00	Tedeschi Giuseppe	0,933		
VILLA LAGO DI LEVANTE	1		1,00	Tedeschi Stefania	0,788		
TUPPI	42	Trentadue Giuseppe	1,00	Trentadue Giuseppe	16,380		
VILLA V.LE DEL GOLFO	1		1,00	Tropea Salvatore	1,493		
VILLE V.LE DEL GOLFO	1		1,00	Tropea Vincenzo	1,493		
Attività commerciale	1		1,00	Tuppi Alfredo - Lido Sa'man di Tuppi Alfredo & c. sas	4,636		
AMBROSINO 5/ABIS	32	Coluccio Amedeo	1,00	Tursi Valeria	13,799		
VILLE V.LE AZZURRO	51		1,00	Valerio Giuseppe	42,893		
Attività commerciale	1		1,00	Vitale Francesco Camping + Lido Blumarine) di Autopark di	12,980		
appartamento	1		1,00	Voltarella Alessia (primo piano n.19)	0,255		
ITI F/D	12	Coluccio Amedeo	1,00	Zingaro Luigia	3,454		
			177	Totali complessivi millesimi	1.000,000		

TOTALI MILLESIMI PRESENTI 626,55

- 12 -

STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO
DR. MICHELE PEPE
AVV. ROSANGELA PEPE
VIA KENNEDY 42
76012 CANOVA DI PUGLIA

Signori delegati,

Signori condomini,

Dopo un anno di attività eccoci riuniti per discutere ed apprezzare il risultato dell'esercizio 2015 conclusosi con il 31 dicembre.

Il 30 novembre 2014 decidemmo insieme l'operazione di restyling dell'immagine del Villaggio Ippocampo che ripartiva con una gestione interna che, purtroppo, doveva ancora scontare il perdurare di anni di abbandono e razzie.

I ritardi accumulati nella presa di coscienza; l'attardarci a discutere tra noi le problematiche collegate ad aspetti giuridici, peraltro non qualificati e genericci, avevano innescato una sorta di rassegnazione nell'attesa di eventi che non sarebbero mai accaduti e proposte vergognose da parte dell'Ente deputato ad avviare i processi risolutivi nel rapporto Villaggio Ippocampo - Comune di Manfredonia.

Sfuggiva, a noi tutti, che l'arroganza con la quale ci imponevano la gestione del Villaggio con il mandato a società di servizi era il sopruso prodotto dal consociativismo privilegiato e sprezzante.

Privilegiato perché teso alla tutela di interessi di parte, sprezzante perché abusava esclusivamente della nostra incapacità di sollevare il capo e liberare il "tempio" dai mercanti che per troppi anni hanno occupato con interessi personalissimi l'intero Villaggio.

La curatela assegnava l'incarico a società di gestione e le quote pagate dai proprietari erano il corrispettivo di un servizio generico, mai rendicontato.

Il corrispettivo, per lunghi decenni, scaturiva da una contrattazione, ahimé non ponderata, tra il titolare della società di servizi e figure rappresentative del Villaggio Ippocampo, amministratori di condomini e proprietari di attività commerciali e ville.

Dalle informazioni statistiche risulta che il 90% dei proprietari ha sempre pagato le quote ed il risultato assicurato nella gestione era solo quello di vivacchiare pensando di aver ceduto ogni nostra possibile preoccupazione e di aver acquistato, con tale corrispettivo, una sorta di tutela o protezione.



Alle apparenze tutto sembrava tranquillo ed ognuno poteva coltivare il proprio orticello, curare il proprio feudo ed aspettare, non si sa cosa, ma aspettare.

E' mancata, così, per tanti anni l'anima e la capacità di un'azione unitaria e legittimata per fronteggiare l'arroganza, il pressappochismo, l'abuso e la sciatteria amministrativa.

Eravamo consapevoli che non sarebbero bastati gli scritti di protesta e l'appello generico al nostro comportamento di diligenti contribuenti per costringere le varie amministrazioni Comunali succedutesi dal lontano 1989, ad interessarsi in maniera definitiva alle nostre problematiche.

Ci siamo attardati a piangerci addosso, mancando un coordinamento alle varie azioni possibili ed infrangendo anche il timido tentativo di costituire un nostro Consorzio in contrapposizione a quello, capestro, voluto dal Comune, senza poi conferirgli la forza rappresentativa di cui occorreva.

In uno dei tanti scritti, molto spesso di contrapposizione, ho dichiarato che non tutti i mali vengono per nuocere, specie se, se ne fa virtù capovolgendo intelligentemente a nostro favore ciò che sembrava essere un ulteriore arrogante comportamento del Comune: la nomina dell'amministratore giudiziario richiesta dallo stesso con ricorso al Tribunale di Foggia.

Pur nella specifica condizione insussistente della qualifica di Supercondominio, nasceva, comunque, per il Villaggio un'opportunità imprevista che avrebbe procurato non pochi "fastidi" a chi, invece pensava di prolungare, con un misero espediente giuridico, la scadenza di una cambiale troppe volte rinviata e mai protestata ed oggi, resa esecutiva per l'incasso.

Partendo da questo assioma ho intrapreso l'approfondimento di tutti gli atti che ci riguardano senza tralasciare nulla di quanto potesse servire alla causa.

Ho iniziato con richieste e messa in mora, incontri infruttuosi, diffide ed atti stragiudiziali che hanno tracciato, poi, la strada agli atti giudiziari che dovrebbero mettere fine all'arroganza e ridurre a ragione le parti contrapposte Comune e Curatela.

Mi è toccato scoprire di tutto e forzare la mano per costringere sempre e comunque a lasciare intendere che non esisteva più una massa amorfa soggiogata dall'impotenza, ma il Popolo Ippocampino aveva svegliato la propria coscienza ed individuato la strada del riscatto della propria dignità.

Così il 31 luglio 2015 in Piazza del Popolo a Manfredonia ho gridato con tutta la forza possibile, ahimé, con pochi sensibili proprietari, che era finito il tempo della soccombenza e cominciava il tempo della rendicontazione.



Non vi può sfuggire che l'impegno, in questo anno di lavoro è stato profuso senza alcuna parsimonia ma con vigore e soprattutto mettendo a frutto esperienza e dedizione in un confronto istituzionale molto spesso frapposto a schermaglie, interne, che non giovano sicuramente alla causa.

Dopo anni di insipienza oggi è possibile giudicare il comportamento di chi vi sta parlando ed apprezzare o bocciare l'attività di un anno di lavoro di un professionista che ha messo a vostra disposizione anima e cuore prima dell'intelligenza e dell'esperienza.

Gli atti più significativi prodotti a tutela dei proprietari possono così riassumersi:

- ricorso al TAR PUGLIA CONTRO il Comune di Manfredonia per l'acquisizione nel patrimonio indisponibile dell'Ente del depuratore e dell'impianto fognario UDIENZA FISSATA PER IL 07/07/2016;
- citazione in giudizio presso il Tribunale di Foggia del Comune di Manfredonia e della Curatela Concordato preventivo ITI in solido per il rimborso delle spese sostenute negli anni 2014 e 2015 degli oneri di gestione del depuratore e dell'impianto fognario - UDIENZA è FISSATA PER IL 20/09/2016;
- citazione in giudizio presso il Tribunale di Foggia del Comune di Manfredonia per il rimborso delle spese di gestione e consumi dell'impianto di pubblica illuminazione per gli anni 2014 e 2015 - UDIENZA FISSATA PER IL 22 NOVEMBRE TRIBUNALE DI FOGGIA;
- diffida notificata al Comune di Manfredonia ed alla Curatela con atto stragiudiziale per il rimborso delle spese di manutenzione del verde pubblico per gli anni 2014 e 2015 in solido ed annessione al patrimonio indisponibile del Comune;
- diffida con atto stragiudiziale al Comune di Manfredonia per l'annessione al patrimonio Comunale della rete stradale ed il rimborso delle spese sostenute a tutela della sicurezza;

Ma le problematiche esistenti nel rapporto Supercondominio Ippocampo non si esauriscono ai fatti appena elencati.

L'ordine alla intera vicenda della lottizzazione, che ci interessa, lo sto mettendo attraverso l'esame di tutti i documenti che ho reperito e novità ne riserva anche il comparto delle opere di urbanizzazione secondarie che contiene stridenti incongruenze che dovranno essere attenzionate, perché favorevoli agli aventi causa, nelle sedi opportune. Non antico nulla per fatto di strategia.



Come riscontrabile, il lavoro è stato immane e fruttuoso, non per il risultato ancora in itinere, ma per la chiarezza che si sta facendo in punto di diritto sulla intera vicenda.

Come più volte detto, il tempo perso in tanti anni di chiacchiere da bar, oggi è recuperabile e le attività intraprese hanno il pregio di aver fissato un punto di non ritorno.

Era impensabile che il depuratore e la rete fognaria di proprietà della Curatela, ricevesse il beneficio della ristrutturazione con l'impiego di soldi pubblici e che i proprietari Ippocampini continuassero a pagare inopinatamente quanto convenuto dalla Curatela – Comune con società di servizi privata.

E' impensabile, ma vero, che alcune particelle destinate a verde pubblico, trasferite al Comune con atto pubblico nel lontano 1989, oggi sono, per incuria del Comune che non ha provveduto al frazionamento ed alla voltura catastale, in vendita al pubblico incanto ed al Supercondominio spetta l'onere della manutenzione per obbligo di convenzione.

E' impensabile che anche particelle adibite alla sede stradale siano oggi in vendita anche se per una parte residuale delle stesse.

La strada è lunga, ma credo negli atti successivi, che ho già in mente, se mi sarà data la possibilità di esperirli forte del vostro consenso sortiranno risultati a dir poco sorprendenti.

Un pensiero va al tentativo di costituire regolarmente l'assemblea "Generale" dell'agosto scorso che non ha avuto un buon risultato, anche se fissata nel periodo con più presenze di proprietari; la stessa ha registrato circa 400 partecipanti, molti passanti e qualche osservatore mimetizzato che scommetteva sul mancato raggiungimento del numero legale.

Un peccato, perché non era importante il risultato, ma sarebbe stata la dimostrazione a chi ci ritiene incapaci di autodeterminazioni, per diffusa litigiosità, per inconcludenza nelle attività tutelari, di quanto era cambiato il Popolo Ippocampino.

Chi ha remato contro ha fatto torto anche ad una parte dei condomini che in quella sede avrebbero potuto avere, da parte della comunità, il riconoscimento ufficiale dello stato di disagio non episodico, ma perenne, determinato da una situazione, che se non eliminata, interesserà l'intero Villaggio Ippocampo.

Di tanto dobbiamo essere coscienti e convinti perché il problema oggi interessa una parte del Villaggio, Viale Azzurro e Viale Fantasia, ma se si dovessero ancora accumulare ritardi negli interventi di ricostruzione delle dune, il problema interesserà molta parte dell'abitato.



Se avrò il piacere di essere riconfermato in questa assemblea, vi comunico che martedì 24 maggio pv sarò a Bari all'Assessorato dell'Ambiente della Regione Puglia a rappresentare, con il dott. Valerio e l'Avvocato Zingrillo, le ragioni delle nostre preoccupazioni per l'insostenibile situazione relativa alla ricostruzione delle dune di protezione.

Valuteremo ancora la possibilità di un'azione forte per svegliare la coscienza dei politici dell'amministrazione Sipontina perché si ponga fine allo scempio ed al degrado della riviera che nei tabulati del Comune è solo censita nel comparto tributario.

Mi fermo qui per la parte dell'informatica per affrontare la parte che riguarda l'attività amministrativa, altro grosso problema che divide i cultori delle formalità da chi è convinto che il fare sia sempre meglio del progettare, tracciare, discutere e rinviare.

Il Villaggio risente intanto di una situazione strutturale ed organizzativa che per decenni hanno inibito ogni possibile attività di miglioramento e di investimento delle risorse finanziarie.

Si è così verificato che le quote versate per i servizi generali erano il corrispettivo di gestione corrisposto a società con fine di lucro.

Oggi i presupposti amministrativi devono contemperare finalità diverse ed impegni, in alcuni momenti assurdi ma necessari per la stessa vita del Villaggio.

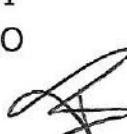
Non va sottaciuto che è mancata e manca ancora in alcuni, la presa di coscienza che la contribuzione è fatto di civiltà prima ancora di essere fatto scaturente da obblighi giuridici collegati allo stato del Villaggio.

Infatti se per assurdo si dovesse ammettere che l'obbligo di manutenzione e gestione delle parti comuni della lottizzazione scaturiscono per fatto contrattuale della lottizzazione e per obbligo scaturente dalla pronuncia del Tribunale di Foggia che ha costituito formalmente il Supercondominio, lo scenario diventerebbe ancora più complicato di quanto lo è concretamente.

Di fatto è necessario assicurare al Villaggio servizi inderogabili e necessari per consentire non solo la sopravvivenza ma per non degradare ulteriormente l'immagine e la fruibilità degli immobili da parte dei proprietari.

Le attività interessate nella gestione finanziaria economica possono essere così raggruppate:

GESTIONE DEL DEPURATORE DI ACQUA REFLUE
IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO PER LA GESTIONE DELLA FOGNA
IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE LUOGHI COMUNI
SERVIZIO DI MANUTENZIONE VERDE PUBBLICO



SERVIZIO DI RACCOLTA FRASCAME
SERVIZIO DI PORTIERATO
SERVIZIO DI VIDEOSORVEGLIANZA
ATTIVITA' DI ANIMAZIONE
SERVIZI AMMINISTRATIVI

La struttura organizzativa della gestione, risente dei ritardi degli incassi oltre che delle pervicaci ed assurde convinzioni di esenzione dal pagamento delle quote.

Durante l'esercizio, pertanto si evidenziano periodi di tranquilla possibilità di far fronte ai pagamenti e periodi che risentono dello stress causato da mancato incasso aggravato dal dovere di far fronte anche ai pagamenti di forniture pregresse.

Al 31 ottobre 2014, la rendicontazione ereditata dalla gestione evidenziava una situazione precaria per la quantità di crediti ed una corrispondente posta di debiti non onorati e divenuti improcrastinabili. Così l'esposizione con la Coperservizi società affidataria di plurimi servizi, l'ENEL per una serie di fatture rateizzate e non pagate fino al recesso unilaterale dell'ENEL ENERGIA per la fornitura dell'energia al depuratore.

Dal 31 ottobre 2014 al 31 dicembre 2014, pertanto, la situazione lasciata dall'amministratore giudiziario è così rimasta cristallizzata per l'impossibilità di far fronte alle pur minime necessità. La gestione che riguarda il mio incarico ha avuto naturalmente e praticamente inizio dal gennaio 2015 corrispondente agli incassi d'esercizio 2015.

Era doveroso in virtù di quanto chiarito, provvedere al risanamento del pregresso ed accedere alla gestione 2015 con più chiarezza.

Ma a tale possibilità bisogna contemperare le necessità della ditta appaltatrice, per lo più stressata dal mancato pagamento di fatture, che doveva corrispondere gli stipendi ai propri dipendenti ed avendo come unico appalto il nostro.

A tanto si aggiungono i conguagli ENEL 2014, di non poco conto, pervenuti nel 2015 ed interessanti i consumi 2014.

Contemperare tutte queste esigenze, vi assicuro non è facile né è possibile se non trascinando ed accavallando la gestione da un esercizio al successivo.

E' da considerare, altresì, che molti proprietari non hanno sempre pagato l'intero a richiesta, ma nel periodo di presenza (luglio - agosto), sfasando ulteriormente le impellenti necessità di gestione.



Per inciso e solo per dar contezza a chi potenzialmente potrebbe pensare che la gestione del Villaggio è la semplice gestione di un condominio, voglio rappresentare che trattasi di tutt'altro e non poche sono le preoccupazioni collegate a tutti questi intrecci.

Per onestà, neanche io, nell'assunzione dell'incarico, avevo valutato in maniera corretta di quali e quante problematiche sono intrinsecamente correlate e quanto rischio ne riviene per ogni urgenza ed improrogabilità di impegni.

Per le tante problematiche e necessità tale gestione è speculare di quella necessaria per gestire un piccolo comune con le esigenze collegate a servizi che comunque vanno assicurati.

Nell'assemblea del 30 novembre 2014 ho dichiarato e chiesto di mantenere la contribuzione di identico livello per postare surplus di introiti ad urgenti interventi di manutenzione ordinaria mai effettuati per almeno un trentennio ma che necessitavano alla sicurezza ed alla conservazione strutturale.

Come è possibile notare dal "conto Consuntivo" e dallo "Stato Patrimoniale" i conti sono in sensibile miglioramento anche dopo aver scontato i riporti debitori dell'anno 2014 e le opere di mantenimento e messa in sicurezza delle strutture generali.

Vorrei evidenziare che con la cura riservata a migliorare la sicurezza e l'immagine del villaggio molti degli irriducibili, ma non tutti, hanno regolarizzato la posizione pagando le quote pregresse e consentendo un alleggerimento allo stress finanziario endemico dell'amministrazione.

Un particolare va evidenziato ed è quello dei consumi energetici che registrano un valore che si discosta dall'anno precedente in maniera considerevole.

Molte fatture di ENEL ENERGIA scontano conguagli dell'anno 2014 e rateizzazioni richieste nello stesso anno e pagate nell'esercizio 2015. Di tutta evidenza è altresì l'occorrente energia elettrica per il funzionamento del depuratore e le pompe di sollevamento e spinta della rete fognaria che sono in funzione in maniera continuativa proprio per il sistema adottato nell'intervento fatto dal Comune nel lontano 2009, che trasformò il sistema da caduta a pressione.

Non posso non evidenziare che il 2016 si presenta con qualche problema per quanto riguarda la puntualità dei pagamenti ed il gap tra il 2015 ed il 2016 è di tutta evidenza.

Infatti la prima rata dell'esercizio corrente, il cui pagamento scadeva il 31 gennaio u.s. ha registrato entrate per € 131.106,00 a fronte di € 247.991,00 registrato al 31 gennaio 2015. Un ritardo che già mette in difficoltà l'amministrazione e che merita impegno da parte di tutti per essere riportato nella giusta proporzione.



La proiezione per il 2016 ci vede già impegnati sul fronte della sicurezza per aver programmato con il Consiglio, l'installazione delle telecamere di video sorveglianza che dovrebbero entrare in funzione nei prossimi giorni appena conclusa la fase regolamentare con le comunicazioni di legge e la sottoscrizione del regolamento di prassi.

Le postazioni al momento coprono quasi l'intero Villaggio ma prossimamente saranno ulteriormente incrementate dopo la fase sperimentale avviata.

Arrivo alla conclusione di questa mia relazione per ringraziare quanti hanno collaborato perché la gestione fosse la più efficiente possibile nell'ambizione di rifondare, partendo da zero, la struttura organizzativa del Villaggio.

Personalmente ringrazio il dott. Giovanni Urgo per l'aiuto concreto senza mai lesinare nel tempo e negli sforzi profusi per realizzare quanto già fatto e quanto in itinere; un ringraziamento personale ai Consiglieri: Piras, Castellaneta, Arena, Franzese, Sabino, Celino, Tota, Mazzola, Gallo, Di Terlizzi, Diciollo, Trentadue, Valerio, Vitale, Santovito, Marzocca e tutti coloro che comunque hanno dato disponibilità e concreta collaborazione. Un ringraziamento agli amministratori dei vari condomini, all'Associazione A.P.I., ai titolari delle attività commerciali e a tutti i proprietari e condomini di questo nostro Villaggio.

La strada da percorrere è oramai segnata ed i risultati del nostro lavoro non tarderanno a mostrarsi.

Ho abusato della vostra pazienza ma non potevo non trasmettervi i miei sentimenti più veri. Rimetto al vostro giudizio, alla vostra benevolenza il mio operato con la convinzione di essere scusato degli errori che ho potuto commettere. Conseguo nelle vostre mani ed affido alla vostra intelligenza il mio tempo, la mia passione nell'affrontare i mille problemi. Quest'assemblea può correggere i miei errori, può indirizzare l'opera futura di cui ha bisogno il nostro Villaggio, ma deve non vanificare quanto di buono è stato iniziato.

Con il vostro consenso sul mio operato vorrei poter sfatare il detto Confuciano: " quando fai qualcosa sappi che avrai contro quelli che volevano fare la stessa cosa, quelli che volevano fare il contrario e la stragrande maggioranza di quelli che non volevano fare niente." Viva Ippocampo.





Supercondominio IPPOCAMPO
S.P. 141 KM 10,805 LOC. IPPOCAMPO 71043/MANFREDONIA
Cod.Fis. 92056970715
IBAN: IT 32 U 07601 04000 001026476091
Sito Web: www.villaggioippocampo.it
Pagina Facebook: VILLAGGIO IPPOCAMPO - Supercondominio

**RENDICONTO
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2015-31/12/2015**

DESCRIZIONE DELLE SPESE	TOTALI	TOTALI
SERVIZI GENERALI (TABELLA A)		
Contratto Coperservizi a r.l. (periodo 01.01.2015 - 31.12.2015) per i Servizi Generali come da Bilancio Preventivo	330.000,00	
		330.000,00
ORDINARIA MANUTENZIONE INFRASTRUTTURE (TABELLA A)		
Manutenzione strade con rifacimento manto stradale, rappezzì e chiusura buche con bitume. Segnaletica orizzontale e verticale	42.588,14	
Sistemazione e rifacimento Cordoli e Pavimentazione del marciapiedi spartitraffico viale principale	3.372,00	
Spese per acquisto pezzi di ricambio manut. Depuratore (non previsti), corpi illuminanti e varie	10.330,15	
Spese per relazioni tecniche, perizie, sopralluoghi e consultazione Catastali U.I. del Villaggio	1.768,00	
Spese per il mantenimento di standard minimi di igiene e decoro di aree insistenti interno villaggio	4.290,00	
Spese per redazione Tabelle Millesimali	6.405,00	
		68.753,29
UTENZE ENEL (TABELLA A)		
Pagamento fatture ENEL illuminazione Viali Centrali e alimentazione Depuratore e Pompe sommerse	69.797,04	
		69.797,04
PROGRAMMAZIONE EVENTI E SPETTACOLI (TABELLA A)		
Organizzazione programma "Ippoestate 2015" e Fuochi Pirotecnicì	22.758,21	
		22.758,21
SPESE DI FUNZIONAMENTO AREA GESTIONALE (TABELLA A)		
Cancelleria, Telefoniche ADSL, Tenuta Conto e bolli C/C/B	4.362,12	
Spese Postali (ordinarie, raccomandate, telegrammi, ecc.)	4.514,25	
Rimborso spese di viaggio Consiglio Supercondominio	4.229,28	
Acquisto Mobili, Macchine per Ufficio (postazione PC, stampante e fotocopiatrice) e software gestionali	1.846,50	
Segretaria (contratto part-time) + contributi prev. ass. + compenso consulente lavoro	15.224,37	
Spese postali e varie per organizzazione n.2 assemblee (n.1 delegati; n.1 proprietari)	2.597,37	
Spese Legali per contenziosi nell'interesse dei proprietari del Villaggio Ippocampo e del Supercondominio	11.639,28	
		44.413,17
FONDO CASSA SUPERCONDOMINIALE (TABELLA A)		
Per carenza liquidità di cassa dovuta a morosità e utilizzato per far fronte ad impegni di spesa assunti con il Bilancio Preventivo	60.000,00	
		60.000,00
TOTALE SPESE CONSUNTIVO		595.721,71

S.E.& O.

Manfredonia (Loc.Ippoc.) li, 21/04/2016

Elaborazione dati: supercondominio

L'Amministratore
Dr. Michele PEPE



Supercondominio IPPOCAMPO
S.P. 141 KM 10,805 LOC. IPPOCAMPO 71043/MANFREDONIA
Cod.Fis. 92056970715
IBAN: IT 32 U 07601 04000 001026476091

Sito Web: www.villaggiocippocampo.it
Pagina Facebook: VILLAGGIO IPPOCAMPO - Supercondominio

RIEPILOGO FONDI SPESA GESTIONE ORDINARIA 01/01/2015-31/12/2015

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonato	Utilizzato	Saldo finale
F.DO CASSA STRAORD.				
Consistenza ad inizio gestione	102.082,12			
Fondo Straordinario per far fronte a liquidità di Cassa per impegni assunti e per procedura di recupero crediti morosità		60.000,00		
RIEPILOGO F.DO CASSA STRAORD.	102.082,12	60.000,00	0,00	162.082,12
RIEPILOGO COMPLESSIVO	102.082,12	60.000,00	0,00	162.082,12

Manfredonia (Loc.Ippoc.) li, 20/04/2016

L'Amministratore
Dr. Michele PEPE

RENDICONTO ANNUALE DAL 01/01/2015 AL 31/12/2015
ai sensi dell'art. 1130 c.c.

RIEPILOGO FINANZIARIO DI (conto economico incassi e spese)

ENTRATE	USCITE	
RATE VERSATE ORDINARIA 2015	479.967,65	PAGAMENTO DEBITI PREGESSI DA BILANCIO 2014
SALDI VERSATI 2014	90.920,23	PAGAMENTO FORNITURE E SPESE ORDINARIA 2015
AVANZO DI CASSA CONTABILE AD INIZIO GESTIONE	496,01	
RATE VERSATE ORDINARIA 2015 CON CARENZA DATI ANAGRAFICI	5.166,52	
TOTALE ENTRATE	576.550,41	TOTALE USCITE
		AVANZO DI CASSA CONTABILE A FINE GESTIONE
		9.228,40

SITUAZIONE PATRIMONIALE (crediti e debiti)

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
Liquidità C/C BANCA NOVARA al 31/12/2015	1.089,87	DEBITI VERSO FORNITORI NON PAGATI al 31/12/2015 PER CARENZA FONDI	55.801,35
Liquidità C/C BANCA POP.EMILIA ROMAGNA al 31/12/2015	840,26	DEBITI VERSO CONDOMINI (fondo morosità)	162.082,12
Liquidità CONTO CORRENTE POSTALE al 31/12/2015	7.298,27	QUOTE NON ATTRIBUITE PER CARENZA DATI ANAGRAFICI 2014	2.061,80
Crediti da condomini (morosità 2014 + 2015)	217.883,47	QUOTE NON ATTRIBUITE PER CARENZA DATI ANAGRAFICI 2015	5.166,52
TOTALE ATTIVITA'	227.111,87	TOTALE PASSIVITA'	227.111,87

S.E. & O.

Manfredonia (Loc.Ippoc.) li, 30/04/2016

L'Amministratore
Dr. Michele PEPE



- 3 -






Supercondominio IPPOCAMPO
S.P. 141 KM 10,805 LOC. IPPOCAMPO 71043/MANFREDONIA
C/C BANCOPOSTA Int.a SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO
IBAN IT 32 U 07601 04000 001026476091

SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO
S.P. 141 KM 10,85 71043/MANFREDONIA

**BILANCIO PREVENTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2016-31/12/2016**

DESCRIZIONE DELLE SPESE	TOTALI	TOTALI
SERVIZI GENERALI (TABELLA A)		
Contratto servizio portierato Cooperservizi a r.l. - Dal 01/01/2016 al 07/03/2016 - (Euro 110.000+iva annuali)	22.519,50	
Contratto servizio portierato Cooperservizi a r.l. - Dal 08/03/2016 al 31/12/2016 - (Euro 73.333 + iva annuali)	65.653,50	
Contratto cond.e manut. depuratore e tratto fognario principale Cooperservizi a r.l.(01.01.2016-31.12.2016)	57.200,00	
Manutenzione Verde Pubblico con rasatura erba (n.5 tagli annuali) e cura di fioriere ed aiuole e potatura alberi	27.500,00	
Servizio di disinfezione e derattizzazione	30.800,00	
Servizio raccolta frascame e rifiuti speciali di ingombro e spazzamento strade e viali con operatore ecologico	71.500,00	
		275.173,00
ORDINARIA MANUTENZIONE INFRASTRUTTURE (TABELLA A)		
Spese per acquisto pezzi di ricambio manut.Depuratore (non previsti da contratto) e varie	10.000,00	
Manutenzione strade con rifacimento manlo stradale, rappezz. Segnaletica verticale ed orizzontale	42.000,00	
Acquisto materiali per sistemazione e rifacimento Ponticello sul canale, manutenzione cordoli, marciapiedi e varie	6.000,00	
Spese per relazioni e perizie tecniche, sopraluoghi e consultazione Catastali U.I. del Villaggio	4.000,00	
Spese per acquisto e installazione impianto di videosorveglianza, consulenza e assistenza tecnica per trattamento dati	18.000,00	
Spese per acquisto box prefabbricato per Servizi Igienici personale Portierato	2.500,00	
Spese per il mantenimento degli standard minimi di igiene e decoro di aree depresse insistenti nel Villaggio	1.500,00	
		84.000,00
UTENZE ENEL (TABELLA A)		
Pagamento fatture ENEL alimentazione Impianto di Depurazione e parte illuminazione pubblica	40.000,00	
		40.000,00
PROGRAMMAZIONE EVENTI E SPETTACOLI (TABELLA A)		
Organizzazione programma "Ippoestate 2016	22.000,00	
Organizzazione attività ludico, sportive e culturali	2.000,00	
Realizzazione Sito Internet Villaggio Ippocampo + acquisto dominio + acquisto Portale del Condomino	900,00	
		24.900,00
SPESE DI FUNZIONAMENTO AREA GESTIONALE (TABELLA A)		
Cancelleria, Telefoniche ADSL, Tenuta Conto e bolli Conti Correnti Bancari e Postali	5.000,00	
Spese Postali (ordinarie, raccomandate, ecc.)	4.500,00	
Rimborso spese di viaggio Consiglio Supercondominio	3.000,00	
Acquisto Mobili,Macchine per Ufficio (postazione PC, stampante e fotocopiatrice) e software gestionali	2.000,00	
Spese per identificazione Proprietari di U.I. (Catasto/Anagrafe) per notifica ingiunzioni di pagamento quote	2.500,00	
Segretaria (contratto part-time) + contributi prev. ass.+ compenso consulente lavoro	16.000,00	

**BILANCIO PREVENTIVO
GESTIONE ORDINARIA 01/01/2016-31/12/2016**

DESCRIZIONE DELLE SPESE	TOTALI	TOTALI
Spese postali e varie per organizzazione Assemblee Supercondominio	4.200,00	
Spese Legali per contenziosi nell'interesse dei proprietari del Villaggio Ippocampo e del Supercondominio	20.000,00	
Rimborso spese di viaggio omnicomprensivo per le Attività svolte dall'Amministratore e dai suoi collaboratori	4.000,00	
Spese Varie	1.700,00	
		62.900,00
FONDO CASSA SUPERCONDOMINIALE (TABELLA A)		
Per carenza liquidità di cassa dovuta a Morosità onde far fronte a impegni di spesa assunti con il presente Bil. Prev.	60.000,00	
		60.000,00
TOTALE SPESE PREVENTIVO S.E.& O.		546.973,00

Manfredonia (Loc.Ippoc.) li, 22/04/2016

L'Amministratore
Dr. Michele PEPE