

7 AGOSTO 2019



COMUNITÀ DEL TERRITORIO

Costa
Paradiso

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI
PARTECIPANTI**

COMUNITÀ DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO

www.territoriocostaparadiso.it
Mail: segreteria@territoriocostaparadiso.it – ufficiotecnico@territoriocostaparadiso.it
Tel. 079 689742 – Fax 079 689450

L'anno duemiladiciannove, il giorno sette del mese di agosto, alle ore 8:00, si è riunita, in seconda convocazione in Costa Paradiso, presso il Ristorante "Da Comita", l'Assemblea dei Partecipanti della Comunità del Territorio Costa Paradiso con sede nel Comune di Trinità D'Agultu, Loc. Costa Paradiso, Via La Sarrera, Codice fiscale 82006630907. L'assemblea è stata regolarmente convocata, nelle forme previste dal Regolamento del Territorio di Costa Paradiso, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1. Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
2. Relazione della Commissione Tecnico-artistica;
3. Approvazione del Bilancio al 30.4.2019, con allegati Consuntivo Gestione Generale e Gestione Fognatura degli esercizi dal 1° maggio 2016 al 30 aprile 2019;
4. Presentazione dei Bilanci Preventivi dell'esercizio 1.5.2019-30.4.2020;
5. Relazione del Presidente del Collegio dei Rappresentanti
Discussione generale sul Bilancio;
6. Sentenza del Tribunale di Tempio relativa al ricorso contro il CdA presentato dal Comune di Trinità. Istanza presentata da 50 proprietari per la revoca della delibera assembleare del 28 maggio 2011. Analisi e discussione.

Sono presenti tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione: Gianni Monterosso, presidente; Ferdinando Mulas, vicepresidente, Maria Luisa Ferrari, tesoriere, Luciano Ognissanti, Stefano Angeli e Claudio Pedace, consiglieri.

Terminate le operazioni di identificazione e registrazione degli aventi diritto al voto, alle ore 9.00 introduce i lavori dell'assemblea l'ing. Gianni Monterosso, quale presidente del C.d.A., ringraziando i presenti per la partecipazione e ricordando la figura del dr. Ferdinando Buffoni, scomparso nel gennaio di quest'anno, che lo aveva preceduto alla presidenza del C.d.A. Quindi, chiede ai presenti se vi sia qualcuno disposto ad assumere la presidenza dell'assemblea. L'unico che si propone è l'Avv. Gerhart Gostner, che l'assemblea elegge per acclamazione.

L'Avv. Gostner, ringraziando per la fiducia e la considerazione nei suoi riguardi, accetta e dispone subito l'avvio delle attività, conferendo l'incarico di segretario alla signora Anna Muretti, impiegata della Comunità.

Il Presidente dell'Assemblea segnala la necessità di nominare due scrutatori, che controllino e garantiscano la regolarità delle operazioni di voto e di spoglio. Vengono nominate, quali scrutatrici, la Sig.ra Carla Galliani e la Sig.ra Antonella Brega.

Il Presidente propone, inoltre, una inversione dei punti all'ordine del giorno, come segue:

1. Approvazione del Bilancio al 30.4.2019 con allegati Consuntivo Gestione Generale e Gestione Fognatura degli esercizi dal 1° maggio 2016 al 30 aprile 2019
2. Presentazione dei Bilanci Preventivi dell'esercizio 1.5.2019-30.4.2020
3. Relazione del Presidente del Collegio dei Rappresentanti

Discussione generale sul Bilancio

4. Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione
5. Relazione della Commissione Tecnico-artistica
6. Sentenza del Tribunale di Tempio relativa al ricorso contro il CdA presentato dal Comune di Trinità. Istanza presentata da 50 proprietari per la revoca della delibera assembleare maggio 2011. Analisi e discussione.

L'assemblea è favorevole per alzata di mano.

Il Presidente dell'assemblea dà, perciò, la parola al tesoriere, Maria Luisa Ferrari, per illustrare gli aspetti principali e i dati del bilancio, sia di quelli consuntivi triennali che di quelli di previsione dell'esercizio 2019-2020, e la situazione finanziaria della Comunità. La signora Ferrari evidenzia i dati più rilevanti: il bilancio consuntivo triennale chiude con un avanzo di € 31.874; i crediti complessivi della Comunità verso i Partecipanti, al 30.4.2019, per la gestione ordinaria ammontano ad € 1.305,127, ridotti rispetto agli anni precedenti, di cui € 483.243 relativi all'esercizio corrente, € 118.463 all'esercizio 2017/2018 ed € 703.421 per crediti anteriori al 30.4.2017; la disponibilità attuale di cassa è di circa € 855,000: più del 50% dei partecipanti ha già provveduto al pagamento delle quote di acconto 2019/2020.

Se questi sono gli aspetti positivi dell'attuale gestione, permangono, tuttavia, anche i problemi relativi alla situazione debitoria della Comunità. In particolare, i debiti verso l'Agenzia delle Entrate/Riscossioni, che sono stati, sì, rateizzati, ma che devono essere periodicamente pagati; il TFR dei dipendenti che deve essere regolarmente accantonato per assicurare una ordinata vita finanziaria della Comunità. Per le morosità pregresse si sta procedendo con i decreti ingiuntivi, sono state iscritte ipoteche su immobili di proprietà dei partecipanti mprosi e sono in corso vendite all'asta, alcune fissate per il 2020; su queste quote, tuttavia, non si può far conto: i tempi di recupero sono incerti e dipendono, purtroppo, dalla lentezza della giustizia italiana. "Mi è stato riferito che sarebbe intenzione di questo C.d.A. "chiudere" la Comunità: questo C.d.A. non ha alcun motivo per "chiudere" la Comunità ma se viene a mancare la provvista finanziaria la Comunità si "chiude" da sola. È impensabile che si possa proseguire con i sistemi usati dalle passate amministrazioni (mancato pagamento dei debiti verso gli Enti Previdenziali e dei debiti verso l'Erario per ritenute operate alla fonte): nel momento in cui mi renderò conto che le disponibilità finanziarie coprono a mala pena i debiti verso l'Erario, verso gli Enti Previdenziali e l'ammontare del TFR maturato chiederò al CdA di assumere le deliberazioni conseguenti".

La Sig.ra Ferrari interviene anche in merito al fatto che, prima dell'assemblea, qualcuno ha diffuso la notizia che non avrebbe votato a favore dell'approvazione del bilancio 2018/2019 per la ragione che le quote richieste per l'ampliamento fognatura sono state riclassificate tra i debiti, anziché essere iscritte, come nel precedente esercizio, al Fondo rischi ed oneri. Precisa che si tratta di una decisione, assunta dal C.d.A. in relazione al nuovo ricorso presentato al TAR lo scorso anno. Il C.d.A. ha ritenuto, pertanto, di non avere l'obbligo di realizzare l'ampliamento della fognatura e dell'impianto di depurazione esistente (di

pag. 2

proprietà del Comune di Trinità d'Agultu) ed ha deliberato di accreditare (su domanda del partecipante) la quota di ampliamento del primo stralcio della fognatura (richiesta dal precedente C.d.A. nell'agosto del 2015), ai Partecipanti non allacciati alla fognatura che avevano provveduto al relativo pagamento. In quest'ottica, si è ritenuto più corretto considerare le quote richieste per il 1° acconto fra i debiti della Comunità verso i Partecipanti. Sono, perciò, errate le critiche formulate da qualche parte sulla riclassificazione operata in bilancio, facendola passare addirittura come "una sparizione" dei relativi fondi.

Chiede ed ottiene la parola la Sig.ra Rosetta Sini, secondo la quale la Comunità pagherebbe i debiti cronici dei morosi. Al riguardo, consegna una nota, da allegare al verbale dell'assemblea, in merito alla quale attende soddisfacente risposta. (All. 1).

Risponde la Sig.ra Ferrari: "l'affermazione non è corrispondente al vero. Tutte le posizioni debitorie di una certa rilevanza sono state affidate o ad una società di recupero crediti oppure ai legali della Comunità per la riscossione coattiva dei crediti". L'Ing. Monterosso assicura che la risposta verrà comunque pubblicata sul sito ufficiale della Comunità.

Il Presidente dell'assemblea dà, quindi, la parola al Sig. Mario Fadda, il quale chiede se le spese di € 45.962,28 di consulenza per la redazione del nuovo regolamento della Comunità, indicate nel bilancio 2016/2017, sono state affidate previo preventivo e se abbia prodotto qualche risultato. A suo giudizio, tale consulenza avrebbe dovuto essere sottoposta all'approvazione dell'assemblea, data la rilevanza dell'importo.

Risponde la Sig.ra Ferrari: "è una spesa sostenuta prima del nostro insediamento, c'è stata, da parte del precedente C.d.A., una proposta di modifica dello statuto, da cui ha avuto origine l'affidamento della consulenza ad un esperto in materia, il cui lavoro non ha avuto un seguito. La fattura è effettivamente di € 45.962,28 ed è stata pagata, ma non riguarda la gestione del C.d.A. in carica".

Chiede la parola il Sig. Claudio Lombardi. "Io sono proprietario da tre anni di una casa a Costa Paradiso. Ho cercato di capire come funziona il servizio idrico e quello fognario. Qualche giorno fa, ho parlato con il Presidente Monterosso, una persona squisita, e gli ho chiesto come mai si paga poco per il consumo dell'acqua mentre si paga tanto per la gestione fognatura".

Risponde l'Ing. Monterosso, che concorda con le affermazioni del Sig. Lombardi e spiega che le quote di pagamento della fognatura si basano su un metodo discutibile, per non dire irrazionale, stabilito parecchi anni fa, che assume come parametro i mc edificati e non il consumo dell'acqua, come sarebbe più corretto. Questo problema sarà evidentemente superato con l'inserimento del sistema idrico e fognario di Costa Paradiso nel perimetro del Servizio Idrico Integrato Regionale. In questa fase di transizione, tuttavia, la Comunità, dovendo far pagare le quote di allaccio abusivo alla fognatura a vari partecipanti, sta analizzando il problema per far pagare tali quote in modo più corretto. Si spera che un sistema di calcolo più idoneo sia disponibile nel prossimo autunno.

Interviene il Sig. Piero Sotgiu, amministratore dei condomini Maya e K1. Lamenta il fatto che gli sia stato precluso il diritto di voto, pur rappresentando circa 170 proprietari. In ogni caso, ringrazia il Presidente che gli ha dato la possibilità di intervenire, precisando che sarà sua cura promuovere la nomina di un rappresentante di ciascun condominio per la prossima assemblea. Segnala, inoltre, che i condomini da lui amministrati si lamentano che, ogni anno, le spese aumentano. Nonostante ciò, egli aveva la delega per votare a favore dell'approvazione dei bilanci. Per quanto riguarda le spese di realizzazione della fognatura, gli stessi condomini non dovrebbero partecipare alle spese, essendo già allacciati.

Risponde il Presidente dell'Assemblea osservando che, in base all'art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile riguardo la nuova legge sul condominio, l'amministratore non può rappresentare i condomini e pertanto non può votare.

Ottiene di poter parlare il Sig. Giuseppe Petretto, il quale lamenta che gli è stata addebitata la maggior somma di 10 euro rispetto alla quota di gestione di sua competenza; chiede, inoltre, perché si debba pagare per i mc non edificati, ritenendo che ciò non abbia alcuna giustificazione. Infine, segnala l'inagibilità di molte strade.

All'intervento del Sig. Petretto risponde la Sig.ra Ferrari, precisando che: a) le quote di gestione della Comunità, come previsto dal Regolamento, riguardano sia i mc. edificati che, in misura più ridotta, i mc. non edificati; su questo rapporto il C.d.A. non fa altro che applicare il regolamento; b) la maggiorazione di 10 euro sulla quota di gestione è dovuta alle spese postali così come deliberato da una precedente assemblea.

Per quanto riguarda i Bilanci preventivi, la Sig.ra Ferrari esprime il suo rincrescimento per non aver potuto presentare un bilancio, come l'anno scorso, senza aumenti di spesa. Purtroppo, in corso di esercizio, è intervenuta una richiesta di pagamento di varie parcelle da parte dall'Avv. Demartis per un totale di onorari di circa 50.000 €. Si tratta di spese legali anteriori all'anno 2014, mai messe a bilancio. Accertato che gli onorari erano dovuti, la Comunità ha fatto all'Avv. Demartis una proposta transattiva, che si è definita nel giugno 2019, col pagamento di onorari per € 30.000 oltre maggiorazioni di legge ed IVA. Sussiste, inoltre, un altro contenzioso di 25.000 € con un partecipante, per un danno subito nel 2013, che ha fatto richiesta alla Comunità di risarcimento. Il C.d.A. ha deciso di resistere nella causa che è stata intentata presso il Tribunale di Tempio. Un'altra voce importante che incide sul bilancio sono le perdite della rete idrica, una circostanza che si verifica nella maggior parte degli acquedotti italiani, che hanno perdite intorno al 40%. C'è da sperare che la valutazione di 65.000 € di spesa per le perdite d'acqua sia sufficiente, avendo, la Comunità acquistato un apparecchio, che è costato circa 3.500/4.000 €, che consente di individuare le perdite d'acqua sulla rete e, quindi, di intervenire tempestivamente. Il bilancio preventivo di Gestione Generale rileva, perciò, un aumento percentuale dell'8,42%, se non ci fossero state le uscite straordinarie, l'incremento delle quote da addebitare ai proprietari sarebbe stato del 3,5%. Il bilancio preventivo gestione fognatura è rimasto invariato.

Interviene la Sig.ra Bianchini per chiedere: "l'acqua che paghiamo per le perdite, va bene, ma come mai la spesa per acquisto acqua da Abbanoa è di 110.000€"?

Risponde la Sig.ra Ferrari: "È stata fatta una previsione sull'ultima fattura per il periodo dal 3 gennaio al 1° maggio 2019 che è pervenuta in data successiva alla chiusura del Bilancio consuntivo dell'esercizio 2018/2019. I Partecipanti riceveranno ancora una bolletta per consumi acqua dalla Comunità, poi le successive le emetterà direttamente Abbanoa".

Su questo argomento interviene anche la Sig.ra Rosetta Sini, affermando che a lei risulta che i condominii Maya e K1 sarebbero morosi.

L'affermazione viene smentita dalla Sig.ra Ferrari, che richiama l'art. 64 del Regolamento, in base al quale è considerato moroso colui che paga trascorsi trenta giorni dalla data di scadenza indicata nella richiesta di pagamento ma perde il diritto al voto e di partecipazione all'assemblea dopo sei mesi di morosità.

Prende, quindi, la parola la Sig.ra Silvia Rainoni per chiedere se, nelle perdite di cui si è parlato, sono inclusi i consumi di quelli che prendono l'acqua abusivamente.

Risponde il Presidente Monterosso: "Sono da considerare perdite le differenze rilevate fra i consumi registrati nel contatore master e la somma dei consumi rilevati nei singoli contatori. Di conseguenza, vi rientrano anche i furti o i consumi abusivi di acqua".

Chiede di poter intervenire il Sig. Villani (H13) per segnalare che, rispetto alla gestione fognatura, a fronte di un preventivo di 193.500 €, si aspettava una riduzione delle quote di gestione, facendo presente che, al cambio del suo contatore, lo stesso misurava un consumo di 90 mc, vale a dire un consumo limitato d'acqua a fronte del quale la sua quota per la fognatura appare elevata.

Risponde la Sig.ra Ferrari: "Speravo di poter ridurre il preventivo per la Gestione Fognatura ma dobbiamo cambiare delle pompe e sistemare delle situazioni che non sono a norma. L'impianto di depurazione e la maggior parte delle condotte fognarie risalgono al 1980 e tutti i materiali sono soggetti ad usura e bisogna provvedere alla manutenzione. Da quando nel 2015/2016 è stato raggruppato il bilancio di gestione generale e della fognatura le poste sono unificate, senza una distinzione contabile in base alla destinazione.

Dopo questa serie di interventi, riprende la parola il Presidente dell'Assemblea ed invita il Presidente del Collegio dei Rappresentanti ad illustrare il punto 3) all'ordine del giorno.

Il Presidente del C.d.R., dr. Domenico Butera, dà lettura della sua relazione (All. 2), esprimendo una valutazione favorevole dei bilanci consuntivi Gestione Generale e Gestione Fognatura degli esercizi dal 1° maggio 2016 al 30 aprile 2019 nonché dei bilanci preventivi.

Terminati gli argomenti relativi ai Bilanci riprende la parola il Presidente dell'assemblea per comunicare i dati di partecipazione all'Assemblea: risultano fisicamente presenti 203

persone, mentre sono presenti con deleghe 531, per un totale di 2.986,49 decimillesimi. Invita, quindi, i presenti a procedere alla votazione sul Bilancio 30.4.2019 con allegati Consuntivo Gestione Generale e Gestione Fognatura degli esercizi dal 1° maggio 2016 al 30 aprile 2019.

Terminate le operazioni di voto, in attesa dello scrutinio, il Presidente dell'Assemblea invita il Presidente del C.d.A. ad illustrare il punto 4) all'ordine del giorno.

L'Ing. Monterosso relaziona l'assemblea (All. 4) sulla situazione generale della Comunità, sulle principali problematiche in essere e sulle iniziative adottate per farvi fronte, col supporto della proiezione di una serie di slide (All. 5) dal titolo significativo "La via della legalità" per sottolineare il percorso intrapreso dal C.d.A. che egli presiede. Slide curate dai consiglieri Pedace, Angeli e Ognissanti, che saranno pubblicate anche sul sito ufficiale della Comunità.

Il Presidente dell'Assemblea ringrazia l'ing. Monterosso per la sua esposizione e per la descrizione puntuale del ruolo degli enti pubblici - Comune, Abbanoa, EGAS - coinvolti nel percorso di legalità, intrapreso dalla Comunità, in relazione al Servizio Idrico Integrato. La problematica è, infatti, complessa non solo sul piano tecnico ma anche sul piano giuridico. Ciò che emerge chiaro è il ruolo centrale del Comune nel perfezionamento di tale percorso: l'acquisizione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Trinità e la contestuale cessione delle stesse ad EGAS, che ne affiderà la gestione ad Abbanoa, costituisce infatti il presupposto necessario per l'inserimento di Costa Paradiso nel perimetro pubblico del Servizio Idrico Integrato. In assenza della volontà del Comune di procedere in tal senso, non resta che attendere l'esito dell'udienza, fissata al 13 novembre 2019, presso il TAR della Sardegna, cui la Comunità ha fatto ricorso. Per fornire maggiori delucidazioni su questi aspetti a chi voglia farne richiesta, il presidente dell'assemblea chiama al tavolo l'avvocato Sara Merella, del foro di Cagliari, legale della Comunità unitamente al prof. Massimo Occhiena dell'Università di Sassari.

Si apre il dibattito e si susseguono vari interventi, riportati sinteticamente qui di seguito, sulle questioni poste dal presidente del C.d.A. nella sua relazione.

Il Sig. Adriano Zanella giudica puntuale e precisa la relazione del presidente. Il Comune deve ottemperare agli obblighi previsti dalla legge e dalle convenzioni che ha sottoscritto. In assenza di ciò, bene ha fatto il C.d.A. ad intraprendere la strada del ricorso. I lavori della fognatura vanno fatti con gara d'appalto e non con assegnazioni dirette; certo che si deve avere un occhio di riguardo per i locali, ma bisogna stare attenti ai grandi ribassi. Conclude con l'invito al C.d.A. di continuare sulla strada intrapresa.

Il Sig. Palermi per segnalare l'opportunità di una iniziativa di disobbedienza civile, tesa al rifiuto di non pagare l'IMU, in considerazione delle gravi manchevolezze del Comune nei riguardi di Costa Paradiso.

A sua volta, la Sig.ra Lanciotti richiama l'attenzione dei presenti sul titolo delle slide proiettate "La via della legalità", osservando che si tratta di un titolo che dice tutto ed

aggiungendo: "abbiamo un C.d.A. che sta lavorando bene, a testa bassa, per noi. Tra noi ci sono molte persone competenti in vari settori di nostro interesse, (ad esempio, il Sig. Zanella ha fatto riferimento agli appalti), che devono uscire allo scoperto e tirare fuori le proprie competenze dando il loro apporto a questo C.d.A., al quale faccio i complimenti".

Il Sig. Palmerino si dichiara d'accordo sulla linea del C.d.A. e si congratula sull'azione svolta. Chiede se si può definire il costo dall'allaccio alla fognatura perché non si capisce bene l'importo dovuto. Inoltre, segnala che gli accessi al mare sono da rendere fruibili anche alle persone in età avanzata, realizzando delle scale.

L'ing. Yos Zorzi ringrazia il C.d.A., ricordando che due anni fa a Costa Paradiso non c'era l'acqua, mentre grazie all'attività di questo CdA il servizio di fornitura dell'acqua è stato ripristinato. Rileva che il C.d.A. sta cercando di far entrare la Comunità in un circuito virtuoso, chiedendosi come mai non siamo ancora dentro il perimetro del servizio idrico integrato. Fa riferimento al fatto che, come già osservato dal presidente del C.d..R., gran parte dei soldi che la Comunità spende sono per servizi che non sono di sua specifica competenza, come la gestione della fognatura. Pur essendo, egli, allacciato all'attuale impianto, si sente comunque penalizzato, domandandosi di chi sia la responsabilità se uno ha una casa che non riesce a vendere per inagibilità. In questo senso, vorrebbe delle risposte dall'Avvocato circa il passaggio al gestore previsto dalla legge dei cespiti di Costa Paradiso, ormai collaudati. Ad esso si associa, la sig.ra Basteri/Goberti chiedendo se tutti i cespiti siano stati collaudati, se ci sia stata qualche sentenza in merito per obbligare il Comune e se è confermata l'udienza del TAR del 13 novembre.

Su queste tematiche, riferisce l'ing. Monterosso affermando che l'attuale gestione delle opere di urbanizzazione, e dei servizi ad esse connessi, da parte della Comunità è priva di un titolo di legittimazione, e dunque abusiva. La richiesta inoltrata alla Provincia per trasferire ad altro soggetto legittimato l'autorizzazione allo scarico, rilasciata alla Comunità nel 2016, è stata respinta dalla Provincia in modo pretestuoso, per cui il C.d.A. è stato costretto ad impugnare, presso il TAR, con motivi aggiunti al ricorso principale, tale diniego. In ogni caso, la Comunità non farà richiesta di un eventuale rinnovo dell'autorizzazione allo scarico. L'ing. Zorzi ha posto il quesito circa la possibilità di recuperare le spese sostenute: è una domanda pertinente, che tuttavia, occorre rimandare all'esito della decisione del TAR. Il dato di fatto è che, oggi, nessuno può rogitare la vendita della casa senza abitabilità. La responsabilità è del Comune, che ha rilasciato il permesso di costruire con le fosse IMHOFF, anche quando ciò non era più consentito. Con EGAS c'è un barlume di inizio di dialogo; ad una recente conferenza di servizi, promossa dallo stesso EGAS, era presente anche il Sindaco del Comune Trinità, al quale è stato chiesto di presentare immediatamente lo stato di consistenza dei cespiti di Costa Paradiso. Ringrazia il Sig. Zanella assicurando che il costo degli allacci sarà quello pubblicato dal gestore Abbanoa. Per le discese a mare è difficile intervenire perché ricadono su aree demaniali.

L'ing. Monterosso cede, poi, la parola all'avv. Merella, che precisa subito, che, ad oggi, non c'è ancora una sentenza del TAR su Costa Paradiso, benché il ricorso ad opera di

pag. 7

ATCP sia stato presentato nel 2012 e nonostante il fatto che il TAR della Sardegna abbia tenuto, negli anni, una giurisprudenza, pressoché costante in situazioni più o meno analoghe a quelle di Costa Paradiso. “Negli interventi precedenti, qualcuno ha chiesto se, per l'impianto fognario e di depurazione di Costa Paradiso, ci sia stato un collaudo e se la sua mancanza potrebbe pregiudicare l'esito del ricorso. Il collaudo c'è stato con delle prescrizioni, ma, va detto che anche in assenza di collaudo, il TAR, in varie sentenze, ha obbligato le amministrazioni comunali ad acquisire le opere esistenti e, in qualche caso, a completare le opere, ponendo le relative spese a carico dei proprietari delle case”. L'avv. Merella ricorda che, nei sette anni trascorsi dalla presentazione del primo ricorso, si è verificato un netto cambiamento nella posizione assunta dalla Comunità nell'ambito del ricorso stesso: all'inizio, essa è intervenuta a favore delle ragioni del Comune; poi ha assunto una posizione neutra rispetto alle posizioni del Comune e a quelle rappresentate da ATCP; più recentemente, la posizione della Comunità è diventata di contrapposizione a quella del Comune. In una situazione, in cui il Comune si rifiuta di adempiere ai suoi obblighi, che gli derivano sia dalla legge che dalle convenzioni che esso stesso ha sottoscritto, la decisione del TAR diventa assolutamente necessaria: lo scorso anno il Comune aveva ottenuto un rinvio dell'udienza, asserendo che erano in corso trattative concrete con la Comunità e con gli enti pubblici interessati per risolvere in modo condiviso il problema delle opere di urbanizzazione di Costa Paradiso. Non era vero nulla. In realtà, il sindaco di Trinità ha reso progressivamente evidente l'intenzione di voler percorrere un'altra strada, e non esattamente quella indicata dalla legge, rilasciando un nulla osta a due imprenditori privati per realizzare il primo stralcio del progetto di ampliamento della fognatura, pur in assenza di una nuova convenzione e di una specifica delibera del consiglio comunale. Per tutelare gli interessi di tutti i proprietari, la Comunità ha deciso di impugnare il suddetto provvedimento del Comune, considerato illegittimo in base alle norme vigenti. L'udienza del TAR è stata fissata per il 13 novembre 2019. In essa dovrebbe essere deciso sia il ricorso di ATCP del 2012 che quello della Comunità del dicembre 2018. Nel frattempo il Comune è andato ancora avanti: il 12 giugno scorso il Consiglio Comunale di Trinità ha deliberato l'approvazione di uno schema di convenzione con gli stessi imprenditori, cui aveva rilasciato il nulla osta di cui si è detto, concedendo loro il permesso a costruire”. Terminato l'intervento dell'avv. Merella, si riapre il dibattito.

Prende la parola il Sig. Cagnolati, che pone un quesito: “considerato che le strade non sono collaudate e perciò sono private, perché non possiamo mettere il divieto di accesso”?

Risponde l'Avv. Merella: “fino a quando non verranno concretamente acquisite, le strade, pur essendo ad uso pubblico, restano di fatto private”.

Interviene il Sig. Antonello Concas: “faccio i complimenti al C.d.A. e ad ACTP, l'amministrazione comunale ritiene di poter fare ciò che vuole, la fa da padrone senza pagare pegno, bisogna far di tutto perché gli attuali amministratori comunali non vengano rieletti. Risultiamo vacche da mungere per poi destinare i soldi ad altre parti. Mentre è vietato ad un privato di operare sul sistema idrico e fognario, noi abbiamo speso i soldi nostri per il progetto per metterlo a disposizione dei privati!! Il Comune è penalmente

responsabile, dobbiamo mettere fine a questo stato di cose. A cosa serve la Comunità? A parte il lavoro del C.d.A., cosa ricevo in cambio se pago IMU e TARI? il Comune non si rende conto del potenziale volano per l'economia, che può essere Costa Paradiso. L'accesso al mare è complicato dovete darci una mano con interventi minimi, posizionando, ad esempio, scale e passerelle mobili dal mese di giugno al mese di settembre.

Chiede di poter parlare il Sig. Mauro Cardia, delegato dall'avv. Daniela Corso, presentandosi come esperto di amministrazione condominiale. Riferisce della situazione di una lottizzazione simile a quella di Costa Paradiso, come Torre delle Stelle, in provincia di Cagliari, in relazione alla quale il TAR si è pronunciato più volte condannando i Comuni di Sinnai e Maracalagonis ad assumere in carico le opere di urbanizzazione. Nonostante ciò l'impianto idrico non è ancora gestito da Abbanoa, sebbene emetta comunque le bollette.

Interviene il Presidente dell'Assemblea e chiede al Sig. Cardia a che titolo egli parli, non avendo diritto ad essere delegato in quanto non è proprietario. Richiamando l'art.55 del Regolamento: "è ammessa la partecipazione per delega scritta all'Assemblea di prima e seconda convocazione e sempre che delegato e delegante siano in regola con il pagamento delle quote", comunica al Sig. Cardia che non ha diritto a prendere la parola in assemblea.

Prende la parola l'ing. Yos Zorzi per chiedere: "lo stralcio funzionale affidato ai privati ha un progetto con piano particellare di esproprio? perché il progetto è definitivo e non esecutivo. Abbiamo il progetto esecutivo dello stralcio funzionale"?

Intervento del Sig. Mario Mela. "Oggi la situazione di Costa Paradiso ha come problema principale quello della fognatura: c'è un terzo delle case che sono allacciate all'impianto di depurazione e che possono essere, perciò, utilizzate tranquillamente, e ci sono i restanti due terzi dei proprietari che abitano illegalmente le loro case utilizzando le fosse IMHOFF prive di autorizzazione allo scarico. Per realizzare il progetto Savi del 2012 saranno necessari circa dieci anni, ma c'è gente che può aspettare i tempi lunghi di realizzazione e anche di più, non avendo problemi di attesa perché utilizza comunque la sua casa; c'è gente, invece, che, a Costa Paradiso, ha delle attività economiche e imprenditoriali completamente ferme, e questa situazione non può durare ulteriormente. Noi come privati imprenditori, per rimediare a questa situazione abbiamo spedito una lettera a chi non è allacciato e abbiamo deciso di realizzare un tratto funzionale per i nostri lotti da realizzare a nostre spese, tutto nella legalità. Ci sarà una fideiussione che garantirà l'opera da realizzare. Tutti i lotti non edificati che da oltre 40 anni pagano le quote, sono in questo momento inedificabili. Per questo, noi ci stiamo proponendo per realizzare la fognatura, non stiamo addebitando costi a nessuno e non stiamo obbligando nessuno, ma ci stiamo basando sul progetto approvato nell'assemblea del 2011. Chi non ha edificato i lotti e ha pagato senza poter costruire, può aderire a questa iniziativa e può farlo volontariamente. Qui siamo chiamati ad approvare il bilancio, ma quanto ci costano i servizi? Sono proporzionati con quello che paghiamo? Io non sono un rappresentante del Comune, ma sono un partecipante come tutti voi; la fognatura era ed è da fare, il Comune o la Comunità

pag. 9

l'hanno fatta? Io ho detto che il primo stralcio funzionale che mi interessa me lo faccio da solo e lo pago da solo perché voglio realizzare la fognatura, sia per i lotti edificabili sia per quelli, al momento, non edificabili. Pertanto, credo che la Comunità debba occuparsene e non consentire che i tempi si allunghino ancora. I lotti hanno perso l'edificabilità e la Comunità non si preoccupa di questo. A uno che non chiede niente a nessuno la Comunità gli chiede, però, di pagare. La legalità non può valere solo quando si tratta di quella degli altri. Io condivido il principio che il Comune deve acquisire le opere di urbanizzazione, ma, in nome della legalità, deve essere osservata anche la norma dello Stato che dice che le case prive di fognatura non si possono utilizzare. Resto comunque a disposizione per chi vuole incontrarmi per esporre il mio progetto”.

Prende la parola l'ing. Monterosso: “Il Sig. Mela ha diritto di parlare e di esporre le sue ragioni, voglio però chiedergli come mai i partecipanti ricevono PEC o raccomandate da lui spedite e non si capisce da chi abbia avuto gli indirizzi. Chi glieli ha dati? Molti Partecipanti ci hanno fatto questa domanda. Ho risposto di chiedere a lui e di non mettere in difficoltà gli impiegati della Comunità. I soldi che la Comunità spende vengono utilizzati per i servizi ancora in carico alla Comunità, per le spese di funzionamento degli uffici e per la guardiania. Questa Comunità svolge compiti che non sono suoi propri; sotto questo aspetto ci deve essere un cambiamento, ma fino a che la situazione resta quella attuale, dobbiamo pagare le quote. Magari non facciamo bene i servizi, e non facciamo bene la manutenzione delle strade, anche se non ci competono. Le morosità sono perseguibili, perché le quote di gestione devono essere pagate regolarmente, come le tasse dello Stato. Il sig. Mela dice che si fa la fognatura da sé; io invito ogni gruppo a farsi la fognatura da sé, perché il danno lo stiamo subendo tutti, ma, c'è la legge che regola questo e noi stiamo solo cercando di risolvere un problema che esiste da più di 40 anni, secondo legge. Ma se le cose non sono state fatte finora, il merito o la colpa di chi è? Questo C.d.A. ha intrapreso la strada corretta, come mai il Sig. Mela attacca questo C.d.A., anche personalmente nei singoli componenti, con delle diffide e delle denunce; perché non l'ha fatto prima”?

Interviene l'avv. Merella: “Ho ascoltato l'intervento del Sig. Mela e non posso replicare puntualmente a quanto egli ha dichiarato, sia perché non è opportuno anticipare argomenti e motivazioni del prossimo ricorso per motivi aggiunti che la Comunità presenterà a breve, sia perché il Comune non ha reso trasparenti tutti gli atti e la Comunità, pur essendo proprietaria del progetto Savi, non è stata interpellata. Il progetto Savi non può essere utilizzato senza il consenso della Comunità, che ne è proprietaria; inoltre, esso è un Progetto Definitivo, non Esecutivo e per la sua attuazione occorre la redazione di uno specifico progetto esecutivo. Il Sig. Mela non sembra che abbia presentato il progetto esecutivo per il primo stralcio che vorrebbe realizzare in proprio. In merito alla delibera comunale del 12 giugno scorso ed al conseguente permesso a costruire rilasciato allo stesso Mela e a S.E.I., il Comune non ci ha ancora consentito l'accesso agli atti. Tuttavia, è facile cogliere una palese incoerenza nella sua iniziativa. Dagli atti del Comune si evince che i lavori che si vogliono realizzare sono di interesse e valenza pubblici, quindi per il bene di tutti, mentre il Sig. Mela afferma che l'intervento che intende effettuare è

nell'interesse suo proprio. A parte questo aspetto, l'intervento riguarda uno stralcio funzionale importante, che investe un'ampia estensione territoriale; esso perciò pone degli interrogativi seri sulle aree in cui dovrà passare la rete (solo su quelle pubbliche o anche su quelle private? O su entrambe?), sulle modalità con cui ciò dovrà avvenire e con quali autorizzazioni".

Riprende la parola il Presidente dell'Assemblea per comunicare il risultato della votazione sull'approvazione del Bilancio al 30.4.2019 con allegati Consuntivo Gestione Generale e Gestione Fognatura degli esercizi dal 1° maggio 2016 al 30 aprile 2019. Il Bilancio è approvato con il seguente risultato:

- Favorevoli n. 466 con Voti per le Spese 1.955,00
- Contrari n. 20 con Voti per le Spese 152,83
- Astenuti n. 17 con Voti per le Spese 76,75
- Assenti al voto 28 con Voti per le Spese 801,91

Il Presidente dell'assemblea si complimenta con il Consiglio di Amministrazione ed in particolare col Tesoriere.

Prende la parola il Sig. Gianni Errico: "Ho la casa a Costa Paradiso da 25 anni e sono residente dal 2015; faccio l'architetto; c'è stata recentemente una lettera di denuncia alla Procura della Repubblica nei miei riguardi per scarico abusivo, attraverso la fossa IMHOFF, notando che essa inizia con una velata minaccia. Ciascuno di noi vive in una casa comprata o costruita con progetto approvato dal Comune. La legge dice che si deve ottemperare alla legge vigente del momento; il piano di lottizzazione prevedeva l'uso delle fosse IMHOFF; oggi le norme sono cambiate, ma non per questo dobbiamo considerarci ed essere considerati illegittimi perché non ci possiamo adeguare individualmente alle nuove norme, in quanto la strada è pubblica e non possiamo scavare. Al Comune non si può pagare la multa per il mancato adeguamento. Le nostre case sono inabitabili, inagibili e invendibili, però vengono talvolta vendute se si omette, nell'atto, che non sono allacciate oppure, se viene dichiarato che non sono allacciate, ad un prezzo ridotto. La chiusura spetta all'autorità di pubblica sicurezza o della sanità pubblica. Per i lotti non edificabili perché privi di fognatura, le competenze per la realizzazione sono della Comunità o del Comune? Nel 2011 l'assemblea con 19 persone presenti ha deciso che dovevamo pagare noi la fognatura, e credo che sia nota la persona che ha avuto molta parte in quella decisione e che ha contribuito ad inguaiarci".

Interviene il Sig. Villani: "Dopo la realizzazione del lotto funzionale, l'impianto di depurazione sarà sufficiente? Comprendo e condivido le ragioni del Sig. Mela, ma avrei preferito che fosse stato in regola con i pagamenti con tutte le società. Apprezzo l'avv. Merella per l'intervento. È vero che la giunta comunale ha deliberato, ma, attenzione, il tecnico che ha firmato l'autorizzazione ne è responsabile e ne risponde personalmente, qualora dovesse essere chiamato in causa per assunzione di atti illegittimi. Io, da funzionario, non firmerei atti su indicazione del potere politico e dell'amministrazione comunale. Ho notato che il 50% delle spese della Comunità sono per il personale. Se il 13 novembre non si risolve la vertenza giudiziaria, io proporrei una interrogazione al Consiglio Regionale per risolvere la problematica coinvolgendo EGAS".

Prende la parola il Sig. Lucio Cattaneo Onesti: "Se le strade sono di proprietà del Comune, perché non le prende in carico? Può, un privato, fare un tratto di fognatura scavando la strada pubblica? Le acque reflue di quel tratto di fognatura vanno a confluire nel depuratore pubblico?"

Interviene il Sig. Michele Sanna: "Chiedo all'Avv. Merella, chi deve fare la fognatura e a spese di chi? Chi ha raccontato che i privati non possono realizzare opere pubbliche? Con una convenzione si possono realizzare, e rilasciando una fideiussione a garanzia. Un privato che realizza opere pubbliche fa opera meritoria, io sono contrario ad utilizzare i miei soldi, ma darei supporto a chi vuole realizzare la fognatura, come nel caso del sig. Mela".

Riprende la parola il Sig. Pietro Sotgiu: "Sono sorpreso dell'intervento dell'avvocato, amministro il condominio Maya e K1, che sono regolarmente allacciati, ma mi chiedo: chi non è allacciato alla fognatura cosa rischia? È vero che le sanzioni sono così elevate? Questo è un problema che va avanti da 40 anni e si rischia la chiusura di Costa Paradiso. Mi chiedo anche che cosa sia questa assemblea: è un'assemblea di condominio, di super condominio o di una associazione?"

Interviene la Sig.ra Diana Lanciotti: "Sapremo presto cosa succederà perché sono stata denunciata da Mela per allaccio e scarico abusivo perché ho la fossa IMHOFF. Cosa succederà a me e agli altri proprietari che utilizzano la fossa IMHOFF? La Procura della Repubblica interverrà?"

In relazione agli interrogativi posti in precedenza da alcuni Partecipanti, il Presidente dell'assemblea chiede l'intervento dell'avv. Merella, che osserva: "Nella convenzione di lottizzazione originaria di Costa Paradiso, il soggetto obbligato a realizzare le opere di urbanizzazione era il lottizzante. La Cooperativa Costa Paradiso Srl, in effetti le opere le ha realizzate ed il Comune di Trinità, l'altro contraente della convenzione, ha dato atto della loro completa realizzazione. Ma la convenzione di lottizzazione non dura in eterno, ha una durata decennale, una volta che decorre questo lasso di tempo la convenzione di lottizzazione perde efficacia e decade. Il Comune di Trinità ha ignorato la scadenza della convenzione e ha continuato a rilasciare concessioni edilizie senza richiedere a chi costruiva di adeguare all'incremento edilizio le opere di urbanizzazione esistenti, generando nel tempo quella situazione problematica, in cui si ritrova attualmente la Comunità. È vero che non c'è un divieto nel nostro ordinamento a che dei privati realizzino opere pubbliche, però si devono utilizzare gli strumenti e le modalità previsti dalla legge. In sostanza, l'intervento dei privati soggiace alla presenza di presupposti specifici, che, nel caso di cui qui si discute, secondo noi non ci sono, per tutte una serie di ragioni che non sto a spiegare per quanto detto prima. Per quanto riguarda la denuncia di cui state parlando, ho potuto vederla solo ieri sera e non ho avuto modo di approfondire l'aspetto sanzionatorio in relazione al fatto che, con le vasche IMHOFF, non siete in regola. Quel che è certo è che, come tutte le opere che sono state realizzate, le vasche IMHOFF all'epoca erano legittime. Pertanto, la legge non pretende che il cittadino si adegui ad una normativa che, quando ha costruito, ancora non esisteva. Nel 2006 è subentrata la

pag. 12

modifica legislativa in base alla quale non è più possibile rilasciare permessi di costruire con l'utilizzo di vasche IMHOFF, perché c'è un problema ambientale da tutelare. Nel nostro caso c'è un intervento edificatorio di vaste dimensioni in relazione al quale si pone il problema del completamento delle opere. Questo problema, tuttavia, deve essere affrontato non secondo un'ottica individuale, come appare dai provvedimenti del Comune, bensì in una logica di tutela di un interesse collettivo. Perciò, diventa assolutamente rilevante, se non decisivo, il modo in cui deve essere realizzato tale ampliamento. Il Tar è stato chiamato a pronunciarsi non solo sull'obbligo del Comune ad acquisire le opere già esistenti, ma anche al fine di ottenere la condanna del Comune alla realizzazione del completamento delle opere, che, ripeto, hanno natura pubblica. E' anche possibile che siano dei soggetti privati a realizzarle, ma con le procedure previste dalla normativa urbanistica e con tutte le cautele del caso, previste dal codice degli appalti, a cominciare da adeguate garanzie fideiussorie. Ad oggi il Comune non ha reso conoscibili gli atti riguardanti il permesso a costruire rilasciato a Mela e S.E.I. Abbiamo chiesto l'accesso agli atti: il termine previsto, di 30 gg. scadrà il 9 agosto. Vedremo che cosa è stato presentato dai concessionari, e cioè se sia stato presentato un progetto esecutivo, basato sul progetto Savi, per il quale il Comune lo scorso anno, in occasione del rilascio del nulla osta agli stessi Mela e S.E.I., impugnato nel dicembre scorso, chiedeva ai richiedenti di ottenere l'autorizzazione da parte della Comunità, titolare del progetto Savi. Autorizzazione, che non è stata concessa. Nell'ultimo intervento si chiedeva come è qualificata la Comunità di Costa Paradiso? Con l'ultimo decreto del Tribunale di Tempio la Comunità di Costa Paradiso è stata considerata come un consorzio di urbanizzazione atipico perché c'è un interesse comune alla gestione di una parte di territorio, che è bene, comune. Il tribunale di Tempio ha rigettato il ricorso del Comune, che reclamava la revoca del C.d.A. in carica per l'asserita non esecuzione della delibera dell'Assemblea dei Partecipanti del 28 maggio 2011, giudicandolo inammissibile".

Riprende la parola il Presidente dell'assemblea per comunicare che l'assemblea si avvia verso la conclusione, rilevando che sono stati trattati argomenti di particolare interesse per tutti, con chiarimenti fondamentali. Consente comunque gli ultimi interventi, sintetizzati qui di seguito.

Il Sig. Mario Mela: "nell'esposto che ho fatto alla Lanciotti ho voluto denunciare una situazione di illegittimità. Pensiamo veramente di poter continuare ad abitare le case di Costa Paradiso per i prossimi dieci anni senza un allaccio alla fognatura? State sognando. La vostra casa verrà chiusa".

L'avv. Stegagno: "Ho costruito casa quando non c'era la fognatura, utilizzando una fossa biologica; esiste un principio generale del diritto: chi non fa quello che deve fare (il Comune), non può pretendere che siano gli altri a fare ciò che esso dovrebbe fare. Se il Comune ci ha concesso, anni fa, di utilizzare una fossa biologica, e poi non ha fatto realizzare la fognatura dai lottizzanti, di cui noi non facciamo parte, non può pretendere che la fognatura venga fatta da noi. Perciò, state tranquilli perché ci sono persone che vogliono fare solo i loro interessi".

A questo punto, il Presidente dell'Assemblea invita il Dott. Mulas a dare lettura di una breve relazione della Commissione Tecnico Artistica, i cui componenti erano impossibilitati a partecipare all'assemblea (ALL. 5).

Prende la parola la Sig.ra Silvia Rainoni per chiedere se la CTA interviene sugli abusi che avvengono nel territorio e con quali Enti superiori interagisce.

Risponde il Dott. Mulas: "Forse la Sig.ra Rainoni si riferisce al recente intervento perpetrato presso il condominio "Li Tamerici" per la realizzazione di una serie di garage, ancora senza rifinitura, antistanti l'area di parcheggio per andare alla spiaggia di Li Cossi. Garage che hanno deturpato il costone a ridosso del quale sono stati costruiti, rappresentando un pugno nell'occhio per l'ambiente. La responsabilità è del Comune e dell'Ufficio Tecnico che li ha autorizzati, nonostante il parere negativo, espresso per due volte dalla CTA. Pertanto, se il Comune non raccoglie le nostre segnalazioni, noi non abbiamo gli strumenti per intervenire".

Seguono segnalazioni varie.

Il Sig. Villani segnala che c'è un incremento nell'uso di reti metalliche, che poco si armonizzano con l'ambiente naturale e che il nostro regolamento vieta.

La Sig.ra Melina Bianchini rappresenta la necessità di far rispettare i divieti di sosta lungo le strade e far parcheggiare le auto nelle piazzole. Noi abbiamo un passo carraio ma non so chi chiamare per farlo rispettare.

La Sig.ra Pelle chiede se è possibile mettere degli specchi nelle curve prive di totale visibilità.

La Sig.ra Carla Galliani: "ci sono troppe macchine che parcheggiano selvaggiamente, sono stata in Basilicata nel villaggio "Gli Astronauti" e non c'era una macchina sulla strada, c'erano dei trenini elettrici che ogni 5 minuti attraversavano la strada".

Il Sig. Salerno: "una volta esisteva un pullmino che faceva il giro di Costa Paradiso, la Comunità può ripristinare quel servizio per consentirci di non utilizzare le auto"?

La Sig.ra Rainoni: "Si può organizzare un servizio di guardia al centro commerciale per invitare gli automobilisti a parcheggiare nei parcheggi e non nelle strade? Chiedo che venga messo alla sbarra un ripetitore perché è sempre difficile raggiungerci telefonicamente".

Prende la parola il Presidente dell'Assemblea: sul punto 6 riguardante la sentenza del Tribunale di Tempio si è già discusso. Per quanto riguarda l'istanza presentata dai 50 proprietari di revocare la delibera dell'assemblea del 2011, chiedo di rinviare la decisione ad altra data ed invito il CdA a mettere l'argomento all'ordine del giorno di una prossima assemblea straordinaria.

Interviene ancora la Sig.ra Rosetta Sini prendendo la parola a nome e per conto del Gruppo Amici di Costa Paradiso per dare lettura di una breve nota a tale riguardo (ALL. 6).

Riprende la parola il Presidente dell'Assemblea: chiede ai presenti di votare per dare mandato al C.d.A. per la convocazione di una assemblea straordinaria per discutere su questo argomento all'ordine del giorno.

L'assemblea si dichiara favorevole per alzata di mano.

Esaurita la trattazione del punto 6 dell'ordine del giorno il Presidente rileva che la richiesta dell'assemblea di aggiungere un ulteriore punto per "varie ed eventuali" appare essere irriuale, ma che comunque nel corso dell'assemblea si è avuto modo di trattare diversi argomenti non precisamente indicati nell'ordine del giorno. La trattazione appare quindi comunque esaustiva.

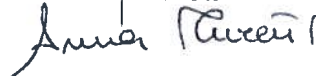
Prende l'ultima parola il Sig. Calilli: "Alcune considerazioni, il cambio di pelle è indolore, come dalla vecchia alla nuova amministrazione, Tizzoni voleva farlo diventare un bel posto. È necessario mettere delle luci se si vuole fare un concerto e pubblicizzarlo. Questa riunione è un ricordo malinconico, rissoso e tumultuoso, quindi finisco con la parodia di Sodoma che viene devastata per aver offeso l'ira di Dio, mi auguro che Costa Paradiso non faccia la stessa fine".

Risponde il presidente del C.d.A. Monterosso: "Accolgo il richiamo biblico e ringrazio tutti i presenti per la partecipazione e per l'incontro costruttivo".

Esauriti gli argomenti all'ordine del giorno il Presidente dell'Assemblea ringrazia tutti i partecipanti presenti, il Consiglio di Amministrazione e, alle ore 14:00, dichiara chiusa l'assemblea.

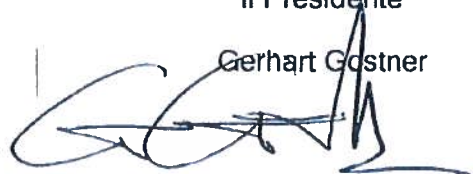
Il Segretario

Anna Muretti



Il Presidente

Gerhart Gostner



(8) DA ALLEGARE AL VERBALE Assemblea 07.08.2019
All -

amicicostaparadiso@yahoo.it

In relazione al Bilancio relativo all'esercizio 2018/2019 si nota una variazione significativa rispetto a quello dell'esercizio 2017/2018 di cui si desidererebbe avere chiarimenti.

Nel bilancio dell'esercizio 2017/2018 nel passivo patrimoniale, la voce Fondo Rischi ed Oneri ammontava ad euro 1.939.770 tra cui esisteva il fondo: "Acconti per ampliamento fognatura esigibili oltre l'esercizio successivo € 1.714.770".

Nel bilancio dell'esercizio 2018/2019 la voce **Fondi rischi ed oneri** non riporta lo stesso saldo di partenza al 30 aprile 2018 bensì un importo di euro 251.783.

L'accantonamento di euro 1.714.770 non compare più tra i Fondi rischi ed oneri sia come saldo al 30 aprile 2019 che come saldo al 30 aprile 2018. Fa la sua apparizione invece la voce "Fondo regolarizzazione allacci fognari sia come saldo al 30 aprile 2018 (euro 26.783) che al 30 aprile 2019 (euro 58.640).

Si nota, quindi la mancanza di continuità fra le voci di bilancio dei due esercizi.

Nella relazione esplicativa sul bilancio non viene data alcuna informativa sul perché una voce di così tale importanza ("Acconti per ampliamento fognatura esigibili oltre l'esercizio successivo euro 1.714.770) che era appostata come un **"fondo rischi ed oneri" sia divenuta, nel corso dell'esercizio 2018/2019 un "Debito" per "Quote richieste primo acconto per ampliamento fognatura per euro 1.675.268"**. Quali sono i fatti gestionali che sarebbero intervenuti nel corso dell'esercizio 2018/2019 che hanno portato il Consiglio di Amministrazione alla modifica di Bilancio in ordine ai **"Fondi rischi ed oneri" trasferendoli fra i "Debiti"**?

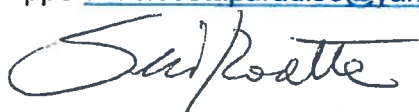
A nostro avviso l'importo di euro 1.714770 deve essere mantenuto appostato nel "Fondo Rischi" e non fra i debiti, almeno finché la sentenza del TAR, tutt'ora pendente, non farà chiarezza sull'argomento.

Se la suddetta sentenza fosse, come ci auguriamo, a noi favorevole, tale voce di debiti verrebbe meno e l'importo in questione diventerebbe una sopravvenienza attiva sia pure ridotta per l'annullamento dei crediti verso i partecipanti iscritti nell'attivo e che non sarebbero più esigibili.

Per questi motivi, il gruppo ammicicostaparadiso suggerisce di **VOTARE PER LA NON approvazione del bilancio 2018-2019 in quanto inattendibile nell'entità del Patrimonio netto. Invece, qualora l'importo sopra indicato (euro 1.714770) venisse appostato nuovamente nel Fondo Rischi ed oneri il gruppo ammicicostaparadiso lascia ai propri aderenti e simpatizzanti piena libertà di comportamento.**

Vi aspettiamo numerosi all'assemblea del 7 agosto per tutelare i vostri diritti e interessi, Pertanto **vi raccomandiamo di non delegare il vostro voto.**

Gruppo amicicostaparadiso@yahoo.it



Costa Paradiso, il 7 agosto 2019

Gentili Partecipanti,

il giorno 12 luglio 2019 il CdR ha incontrato il Presidente e la Tesoriera del CdA per verificare in dettaglio alcune poste contabili e per assumere definitive informazioni circa le iniziative più rilevanti adottate dal CdA. Al termine dell'incontro si è tenuta la riunione del CdR per l'approvazione del bilancio di esercizio, del preventivo 2019/2020 e del relativo riparto di spesa.

Constatata la presenza del quorum richiesto dal regolamento, il CdR ha verificato che:

1- il controllo sulla operatività del CdA non evidenzia operazioni non conformi alla sana e corretta gestione della cosa comune;

2- le attività poste in essere in materia di recupero crediti sono state svolte in modo da ottenere positivi risultati di rientro, anche se non ancora pienamente soddisfacenti; inoltre, resta sempre aperto il problema costituito dal reiterarsi delle morosità ad ogni inizio di esercizio, per cui è limitata a pochi mesi la visibilità della liquidità necessaria ad affrontare la spesa corrente.

Per i crediti pregressi sono state adottate iniziative di recupero forzoso attraverso azioni legali finalizzate a vendite coattive e sequestri di immobili; sono stati stipulati accordi per il rientro graduale del debito, senza sconti sul montante dovuto. Il totale dei crediti verso i partecipanti risulta pari ad euro 1.305.000 circa;

3- a decorrere dallo scorso mese di maggio i consumi di acqua vengono conteggiati da Abbanoa ai singoli partecipanti, in modo da evitare che le quote non pagate gravino sulla Comunità (come accaduto in passato). Il CdA ha anche pattuito con Abbanoa che l'erogazione dell'acqua venga effettuata esclusivamente ai Proprietari in regola con le quote di gestione della Comunità;

4- il mancato trasferimento della proprietà delle opere di urbanizzazione al Comune ha generato, nell'esercizio 2018/2019, un costo a carico della Comunità di circa euro 580.000 imputabili a manutenzione strade, manutenzione e gestione depuratore, manutenzione acquedotto e rete fognaria;

5- l'esercizio 2018/2019 chiude con un leggero avanzo di gestione (circa euro 32.000) principalmente dovuto all'incremento della voce ricavi rispetto all'esercizio precedente;

6- il bilancio preventivo per l'esercizio 2019/2020 presenta uscite per euro 1.657.000 circa ed entrate per circa euro 225.000 : l'importo da suddividere fra i Partecipanti risulta quindi di Euro 1.432.000 circa con un incremento del 8,42% principalmente dovuto a partite relative ad anni precedenti.

In conclusione, e per tutto quanto precede, il CdR non ha rilevato criticità per una unanime approvazione del bilancio di esercizio 2018/2019 e del preventivo 2019/2020 con relativo piano di riparto delle spese.

Per il CdR

Domenico Butera

7 AGOSTO 2019



COMUNITÀ DEL TERRITORIO

Costa
Paradiso

**RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

COMUNITÀ DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO

www.territoriocostaparadiso.it

Mail: segreteria@territoriocostaparadiso.it – ufficiotecnico@territoriocostaparadiso.it

Tel. 079 689742 – Fax 079 689450

Buongiorno a tutti i presenti

Innanzitutto mi congratulo con tutti voi per aver deciso di dedicare questo tempo alla partecipazione alla nostra assemblea annuale. Capisco che ciascuno avrà dovuto scegliere di togliere del tempo alla propria vacanza, ma sono convinto che la partecipazione sia un atto prezioso, non solo perché è dedicata alla salvaguardia dei propri interessi, ma perché serve anche alla partecipazione costruttiva della vita della nostra Comunità e all'apporto di suggerimenti utili al miglioramento dell'amministrazione.

Quest'anno si chiude un bilancio triennale (2016 -2019) del quale questo CdA è responsabile per gli ultimi due anni di esercizio 2017/2018 e 2018/2019, e sul quale sarete chiamati a votare a norma di regolamento. Seguendo una politica di totale trasparenza, fin dall'inizio del nostro mandato abbiamo istituito la prassi di indire l'assemblea annualmente, e nelle due assemblee precedenti sono già stati approvati i bilanci di due gestioni e di conseguenza la reale votazione riguarda in pratica l'ultimo esercizio 2018-2019. La nostra Tesoriera, Sig. ra Ferrari, alla quale va subito il mio grande ringraziamento per la professionalità e per il notevole tempo che dedica a Costa Paradiso, illustrerà il bilancio e sarà disponibile a tutti i chiarimenti. Vorrei ricordare che in marzo 2017, all'inizio del suo mandato, questo CdA ha trovato Costa Paradiso senza acqua a causa dello slaccio di Abbanoa avvenuto a novembre 2016 per un debito di oltre un milione di euro. La grave situazione debitoria ereditata è stata risanata e ad oggi siamo orgogliosi di affermare che gran parte dei problemi economici sono stati risolti, grazie al contributo dei moltissimi partecipanti che amano questo territorio.

Devo tuttavia porre l'attenzione sulla MOROSITA' ancora elevata, formata in gran parte da crediti accumulati nel passato e per il recupero dei quali la Comunità sta utilizzando tutti i mezzi legali a disposizione nell'applicazione di quanto previsto dal nostro regolamento comunitario. Non è facile gestire una qualsiasi attività con uscite fisse e obbligatorie se non vi sono le corrispondenti necessarie entrate: raccomando quindi a tutti la puntualità nei pagamenti.

Il SERVIZIO DI RIPARTO a telelettura è entrato a regime dal primo maggio di quest'anno e da quella data l'acqua consumata sarà conteggiata e fatturata da Abbanoa. La Comunità emetterà prossimamente l'ultima bolletta relativa ai consumi dall'ultima lettura di settembre 2018 fino al primo maggio 2019, data della prima lettura di Abbanoa. Sono state controllate e slacciate tutte le erogazioni di acqua non consentite a causa di morosità, di mancanza di contatore divisionale e non dichiarate. Purtroppo, si registrano casi in cui vengono rotti i sigilli e viene effettuato il riallaccio abusivo, casi in cui utenti non in regola si allacciano a contatori di altri utenti in regola (ovviamente consenzienti), in spregio sia all'art. 64 del regolamento comunitario sia al regolamento di Abbanoa, e commettendo quindi una doppia illegalità. Vi sono poi casi di furti d'acqua con vari sotterfugi compreso l'utilizzo degli idranti antincendio. Invitiamo tutti a denunciare tutte le irregolarità che venissero riscontrate in modo da poter perseguire i responsabili.

DECORO DEL TERRITORIO. Questo è un tasto a cui tutti siamo particolarmente sensibili perché è l'immagine immediata della qualità sia dell'ambiente che di Costa Paradiso. Il risultato è direttamente collegato all'educazione di ognuno di noi nella raccolta e differenziazione dei propri rifiuti, alle raccomandazioni scritte fornite dalle agenzie di locazione ai loro clienti e al servizio di raccolta rifiuti effettuato dalla società Ambiente Italia. Purtroppo si constata che una grande parte della colpa del deludente risultato nella pulizia delle isole ecologiche, nella differenziazione dei rifiuti e nel rispetto della buona educazione è da imputare a noi tutti. Il CdA ha deciso da tempo di scaricare la responsabilità del servizio alla società appaltatrice e invita tutti a farsi portatori dei reclami al Comune di Trinità al quale paghiamo una TARI salatissima e pertanto dovremmo ricevere un congruo servizio. Altra nota dolente è rappresentata dal deposito di frasche e potature sulle strade e spesso sulla proprietà del vicino. Questo comportamento incivile oltre che deturpare il territorio crea un persistente pericolo incendi. Invito tutti a prenotare il ritiro di questo tipo di rifiuti presso gli uffici della Comunità.

GESTIONE DEI SERVIZI E RAPPORTI CON IL COMUNE. Vari partecipanti lamentano il notevole costo comunitario. Prendo l'occasione per osservare che questa amministrazione ha sempre lavorato nell'ottica di un contenimento dei costi gestionali e il costo a consuntivo della gestione ultima 2018/2019 (1.952.936 euro) confrontato con il consuntivo della gestione 2015/2016 (1.884.663 euro) porta un aumento minimo del 3% in tre anni. Una considerazione fatta sulla tipologia dei costi sostenuti da tutti noi nelle passate gestioni evidenzia che circa il 60% di queste spese sono dovute a servizi e gestioni non di totale competenza della Comunità, ma sostenuti impropriamente a causa dell'inerzia del Comune nell'applicazione della legge con la obbligatoria acquisizione di tutte le opere primarie esistenti. Sarebbe forse il caso di esaminare, come ultima ipotesi, se intraprendere un'azione di recupero delle notevoli spese sostenute negli anni a causa dell'inadempienza del Comune nell'acquisizione delle opere finite e funzionanti. E' proprio questo il nocciolo di tutte le azioni intraprese da questo CdA per arrivare ad una normalizzazione dei rapporti con il Comune in cui ognuna delle due parti faccia la funzione che le compete senza invadere le competenze dell'altra. Così come stanno le cose ad oggi esiste una situazione anomala nella quale il Comune con i suoi 1491 decimillesimi di fatto ha il dominio nelle assemblee elettive della Comunità e solo ultimamente, con la corretta applicazione dell'art. 55 del regolamento, disatteso per anni, si è riusciti ad eleggere una compagine amministrativa che rappresenta realmente i soggetti proprietari e contribuenti alla vita della Comunità. Se però non si arriverà alla normalizzazione delle competenze, e quindi all'acquisizione delle opere primarie da parte del Comune, questa assurda situazione perdurerà nel futuro. Un esempio di questa assurda anomalia, ha portato il Comune, forte dei suoi 1491 decimillesimi, a presentare un ricorso presso il Tribunale di Tempio con l'intento di far decadere il CdA in carica con il pretesto che non avrebbe applicato la delibera votata dall'assemblea straordinaria del lontano 28 maggio 2011. Il Tribunale di Tempio ha rigettato il ricorso condannando il Comune al pagamento delle spese, Non mi soffermo sulla irregolarità di quell'assemblea, illegittima secondo il

regolamento comunitario, e di conseguenza sulla valenza di quella delibera. Voglio tuttavia ricordare invece che quella delibera fu regolarmente eseguita dal precedente CdA con una lettera RR inviata a tutti i partecipanti nella quale si invitava, ognuno, proporzionalmente ai mc di competenza, a pagare la somma di 20 euro/ mc. come previsto dalla delibera, per l'ampliamento della fognatura. La quota fu pagata da una percentuale irrisoria dei partecipanti che quindi, di fatto rigettarono la delibera stessa. Il CdA in carica, considerata l'avvenuta esecuzione della delibera, non ha sicuramente alcun motivo e nessun obbligo a riproporla. Nel 2016 la Comunità ha effettuato una manutenzione straordinaria al depuratore di proprietà del Comune spendendo la notevole somma di circa 300.000 euro che non avrebbe dovuto. Da ultimo è stato effettuato, sempre nel 2016, il collaudo della rete idrica, della rete fognaria e del depuratore e il verbale del collaudatore riporta alcune prescrizioni. E a queste prescrizioni si appiglia pretestuosamente il Comune per procrastinare la presa in carico di queste opere, dimenticando che già da anni sono di sua proprietà e che la legge impone che diventino proprietà pubblica.

PROROGA DELLA VIA E AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO. La Comunità è proprietaria del progetto di ampliamento della fognatura che ha passato tutto l'iter burocratico di approvazioni dai vari enti ricevendo la V.I.A (valutazione di impatto ambientale) nel 2014. Per evitare di perdere questo importante attestato al progetto fognatura, il CdA ha da mesi avviato le procedure per ottenerne la proroga e per mantenere in vita la validità del progetto. Un discorso a parte va fatto per l'autorizzazione allo scarico di cui il CdA non ha alcuna intenzione di chiederne la proroga. Per ben due volte è stato chiesto alla Provincia di spostare questa autorizzazione in capo a soggetto avente titolo o comunque a soggetto salvaguardato, ma per ora il risultato è stato negativo e continua a restare in carico al Presidente l'illegalità di gestire, da privato, un'opera pubblica, con tutte le responsabilità civili e penali che ne derivano. Comprendiamo la gravità conseguente a tale decisione, ma non comprendiamo perché le istituzioni e in primis il Comune continuano a mantenere Costa Paradiso in uno stato di palese illegalità non acquisendo i cespiti e gli impianti per avviare il processo di inserimento del territorio nel Sistema Idrico Integrato. A questo proposito segnalo quanto sta accadendo in questi ultimi periodi e che denota come il Comune, ancora una volta, stia seguendo dei percorsi che non risolvono il grave problema della mancanza della rete fognaria per gran parte del territorio di Costa Paradiso e, anziché procedere all'acquisizione di cespiti e impianti per passarli ad EGAS e quindi al gestore Abbanoa, ha preferito concedere un permesso di costruzione a privati per la realizzazione del primo stralcio del progetto di ampliamento. Molti di noi stanno ricevendo in questi giorni una raccomandata inviata da un non ben identificato gruppo che chiede di aderire al pagamento della quota di allacciamento ad una futura rete fognaria. Il metodo seguito dal Comune in questo contesto di fatti non segue la normativa in materia e sarà nostro dovere difendere i nostri diritti personali e della Comunità per salvaguardare i nostri investimenti e il degrado del territorio. Perseguendo questo obiettivo di legalità proprio ultimamente sono finalmente iniziati i primi incontri ufficiali con tutti gli Enti preposti che fanno ben sperare per un avvio della soluzione del

problema. Il CdA non perde comunque nessuna occasione per dichiararsi aperto ad ogni tentativo che porti ad una rapida e ragionevole soluzione del problema della fognatura purché tutto avvenga in un solco di legalità e comunque con il necessario assenso delle autorità preposte. Nello schema che vedete proiettato viene evidenziato in modo semplificato l'iter previsto dalla legge vigente per il passaggio al sistema idrico integrato.

INFORMAZIONE. Siamo perfettamente coscienti del valore di una informazione continua e puntuale e a questo argomento il CdA ha messo fin dall'inizio una particolare attenzione. Il sito della Comunità è aperto a commenti e a suggerimenti di tutti. Purtroppo assistiamo a volte a pubblicazioni di notizie fuorvianti come quando, a seguito della sentenza in cui il Tribunale di Tempio rigettava il ricorso del Comune condannandolo al pagamento delle spese, un blog esterno pubblicava "Cala la notte sul CdA di Costa Paradiso" facendo intendere l'opposto della realtà. È superfluo dire che l'informazione corretta su Costa Paradiso si trova solo sul sito della Comunità al quale tutti sono invitati ad accedere per avere la reale situazione degli avvenimenti di proprio interesse. L'utilizzo della PEC facilita ed accelera in molti casi la comunicazione, e già molti partecipanti si sono dotati di questo strumento al quale raccomando di aderire a tutti coloro che ancora ne sono sprovvisti. Un cenno va al servizio medico che viene apprezzato dalla totalità e, a beneficio del quale, da qualche mese si è provveduto ad incrementarne l'efficacia rendendo il territorio cardioprotetto con l'installazione di una rete di defibrillatori. Anche l'elisuperficie ha fornito l'importante ausilio previsto con diversi interventi di emergenza operati nei mesi scorsi.

Per terminare la mia carrellata informativa ringrazio tutti voi per la partecipazione e ringrazio tutti i componenti del CdA, del CdR e della CTA per il prezioso contributo che danno alla vita e al miglioramento della nostra amata Costa Paradiso.

IL PRESIDENTE

Gianni Monterosso

INTERVENTO CTA ALL'ASSEMBLEA DEL 07.08.2019

Per motivi lavorativi i rappresentanti della CTA non possono presenziare all'assemblea in data 7 Agosto 2019. Pertanto la CTA tutta si scusa e chiede gentilmente al CdA di trasmettere quanto segue.

Nell'ultimo anno la CTA, nel tempo intercorso dall'ultima assemblea ad oggi, si è congiunta per un totale di 4 riunioni, riducendo drasticamente il numero di incontri e i relativi costi che ne conseguono per la Comunità.

La ragione di tale riduzione è dovuta in particolare al numero delle pratiche edilizie pervenute per richiesta di nulla osta, decisamente esiguo e notevolmente diminuito nel corso del tempo.

Sono per contro aumentate le segnalazioni di infrazioni al regolamento, segno dell'attiva partecipazione dei proprietari alla tutela del Territorio della Comunità.

In tal senso la CTA e l'Ufficio Tecnico della Comunità hanno intensificato i sopralluoghi, sia motu proprio sia in relazione alle segnalazioni suddette, notificando ai trasgressori le infrazioni rilevate.

Nei casi più gravi e quando il trasgressore, su invito della Comunità, non abbia inteso chiarire la propria posizione, le trasgressioni sono state segnalate alle Autorità Competenti.

Parallelamente, cosa che non era mai stata fatta nelle precedenti gestioni, si è provveduto a registrare gli aumenti di volumetria edificata richiesti nei progetti sottoposti a nulla osta, al fine di addivenire all'aggiornamento delle quote millesimali. Parallelamente l'Ufficio Tecnico ha eseguito a ritroso una disamina delle pratiche ricevute col medesimo fine di attribuire correttamente le spese della Comunità. L'attività, decisamente cospicua, è tutt'ora in corso.

Cogliamo l'occasione per ribadire a tutti i partecipanti che sul sito della Comunità è disponibile il link al Regolamento <http://www.territoriocostaparadiso.it/regolamento/> che è l'unico documento e strumento di riferimento che consente di ottenere il Nulla Osta per le pratiche edilizie presentate; vi invitiamo pertanto a non avanzare ai vostri tecnici di fiducia richieste in contrasto a tali previsioni.

Certi di poter continuare il nostro lavoro e con l'unico scopo [e missione] di tutelare questo Territorio, vi invitiamo a vigilare affinché questi luoghi vengano rispettati e salvaguardati.

La Commissione Tecnico Artistica

|

|

Sono e mi chiamo Rosetta Sini intervengo in nome e per conto del gruppo ammicostaparadiso e chiedo a questa assemblea pochi minuti di attenzione ; non voglio annoiarvi con inutili lungaggini e perciò ho preparato questa breve nota che vado a leggere.

Come alcuni di voi sanno 50 proprietari di immobili in Costa Paradiso, con formale istanza depositata nel giugno scorso, hanno chiesto al Consiglio di Amministrazione di inserire all'ordine del giorno di una convocanda assemblea straordinaria, l'annullamento e revoca della delibera assembleare assunta ad Olbia il 28 maggio 2011, con cui un esiguo numero di proprietari, alcuni dei quali morosi, ebbe ad addossare immotivatamente a tutti i proprietari di Costa Paradiso tutte le spese occorrenti per l'ampliamento dell'impianto fognario già realizzato nel villaggio in argomento.

Detta delibera, adottata in difformità sia della legge che del nostro regolamento lede ingiustamente i diritti degli associati alla Comunità di Costa Paradiso, in quanto la legge vuole che dette spese siano sostenute nell'ambito del servizio idrico integrato, gestito in tutta la regione Sardegna da Abbanoa.

Essa, inoltre, può influenzare sfavorevolmente ai ricorrenti il Tribunale Amministrativo Regionale di Cagliari che a novembre dovrà decidere il ricorso proposto da alcuni proprietari di Costa Paradiso.

E' evidente, dunque, l'interesse di ognuno di noi di togliere l'efficacia di cui gode ponendola nel nulla.

Purtroppo, potrà annullarla solo un'assemblea straordinaria e non un'assemblea ordinaria, come è quella alla quale stiamo partecipando.

Pertanto, il gruppo ammicostaparadiso, chiede che questa assemblea, **con votazione**, voglia dare mandato al Consiglio di Amministrazione di convocare un'assemblea straordinaria con all'ordine del giorno la seguente materia:

Esame della deliberazione datata 28 maggio 2011 (Rep. n.11043, Racc. n.7306 del dott. Francesco Piano, notaio in Sassari) con cui l'Assemblea ebbe ad approvare il progetto di ampliamento e manutenzione straordinaria dell'impianto fognario esistente in Costa Paradiso, con spese a carico dei Proprietari, reputata giustamente, lesiva dei diritti e degli interessi dei medesimi, sostituendola con la deliberazione di disattendere e respingere la richiesta rivolta ai partecipanti dal Consiglio di Amministrazione, nel periodo agosto-ottobre 2015 e, comunque, da qualsiasi altra parte dovesse eventualmente ancora essere inoltrata - di pagare in parte o per intero, in acconto o a saldo, le spese afferenti la realizzazione dell'ampliamento dell'impianto fognario in questione, ritenendo che detto ampliamento, debba essere compiuto nell'ambito del servizio idrico integrato, gestito per legge da Abbanoa.

Grazie per l'attenzione e buona giornata a tutti.

Rosetta Sini