

COMUNITA' DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI DEL 9 AGOSTO 2017

L'anno duemiladiciasette, il giorno 9 del mese di agosto, alle ore 8,30, si è riunita, in seconda convocazione, a Trinità d'Agultu e Vignola, nei locali dell'Auditorium Parrocchiale, l'Assemblea dei Partecipanti della Comunità del Territorio di Costa Paradiso, regolarmente convocata nelle forme previste dal Regolamento del territorio di Costa Paradiso, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Elezione del Collegio dei Rappresentanti per il prossimo triennio.
2. Approvazione del Bilancio Consuntivo - Gestione Generale e Gestione Fognatura - degli esercizi dal 1° ottobre 2013 al 30 aprile 2016.
3. Approvazione del Bilancio Consuntivo - Gestione Generale e Gestione Fognatura - dell'esercizio 1.5.2016 - 30.4.2017 e del Bilancio Preventivo - Gestione Generale e Gestione Fognatura - dell'esercizio 1.5.2017 - 30.4.2018.
4. Piano di riparto delle utenze per la fornitura dell'acqua da parte di Abbanoa.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene necessario ed opportuno, anche a seguito di richieste da parte di numerosi partecipanti, di chiedere all'Assemblea di deliberare in merito a:

- a. Proposta di modifica dell'organizzazione dell'ambulatorio medico estivo.
- b. Proposta di adozione del sistema di comunicazione con i partecipanti tramite posta elettronica certificata (PEC).
- c. Alcuni atti di gestione posti in essere dal precedente Consiglio di Amministrazione decaduto il 18.3.2017.
- d. Analisi delle linee guida per il futuro regolamento.

Sono presenti tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione (di seguito C.d.A.) ed il sig. Daniele Del Furia, componente del Collegio dei Rappresentanti (di seguito C.d.R.)

Terminate le operazioni di identificazione e registrazione degli aventi diritto al voto, alle ore 11, prende la parola il dr. Ferdinando Buffoni, quale presidente del C.d.A. in carica, eletto nell'Assemblea dei Partecipanti del 18 marzo 2017, per chiedere ai presenti se vi sia qualcuno disposto ad assumere la presidenza dell'assemblea. L'avv. Gerhart Gostner, quale unico dei Partecipanti presenti, dichiara la sua disponibilità e l'assemblea lo elegge per acclamazione.

L'avv. Gostner, ringraziando per la fiducia e la considerazione nei suoi riguardi, accetta e dispone subito l'avvio dei lavori, conferendo l'incarico di segretario alla signora Anna Muretti, impiegata della Comunità. Egli fornisce i dati degli intervenuti all'assemblea, dichiarando che sono presenti, personalmente o per delega, n. 536 partecipanti, corrispondenti a 3.092,80 decimillesimi. Propone, inoltre, una modifica alla sequenza degli argomenti da trattare rispetto a quella indicata nell'ordine del giorno, rappresentando l'opportunità che l'elezione del Collegio dei Rappresentanti avvenga dopo le votazioni previste per l'approvazione del bilancio consuntivo triennale 2013/2016 - gestione generale e gestione fognatura -; del bilancio consuntivo 2016/2017 - gestione generale e gestione fognatura -; del bilancio preventivo - gestione generale e gestione fognatura - 2017/2018. L'assemblea approva.

Prima di passare alle votazioni sui temi e sulle mozioni, indicati nell'ordine del giorno, il presidente dell'assemblea segnala la necessità di nominare degli scrutatori, che controllino e garantiscano la regolarità delle operazioni di voto e di spoglio. L'assemblea nomina i signori Loi Giuseppe, Piolanti Paola e Galliani Carla. Dà, quindi, la parola al presidente del nuovo C.d.A. della Comunità, dr. Ferdinando Buffoni, perché illustri gli argomenti oggetto di votazione da parte dell'assemblea.

Si passa, quindi, ad esaminare i vari punti all'ordine del giorno.

Sul bilancio consuntivo triennale - gestione generale e gestione fognatura -, posto dal presidente dell'assemblea come primo punto all'O.d.g., riferisce il Tesoriere, signora Maria Luisa Ferrari. Dopo aver sottolineato che esso è da ascrivere esclusivamente alla responsabilità del precedente C.d.A. e che viene presentato all'approvazione dell'assemblea per la quarta volta, essa propone l'approvazione, avendo riscontrato la corrispondenza tra le cifre riportate nel documento di bilancio e le risultanze contabili delle spese. La verifica effettuata è stata principalmente questa; non ha, invece, riguardato l'analisi ed il merito delle spese sostenute, se non in alcuni casi, piuttosto rilevanti, che sono stati sottoposti all'esame del C.d.A. per la valutazione di eventuali profili di responsabilità amministrativa del precedente C.d.A. Inoltre, al fine di rendere più leggibile tale consuntivo, ha provveduto alla redazione di un prospetto di raffronto fra i bilanci consuntivi dei tre esercizi con il totale dei preventivi relativi agli stessi esercizi.

Dopo la breve relazione del Tesoriere, il rappresentante del C.d.R., sig. Daniele Del Furia, chiede al presidente dell'assemblea, ed ottiene, di dar lettura del verbale della riunione del Collegio dei Rappresentanti, svoltasi il 29 luglio 2017, le cui osservazioni principali sono riassunte qui di seguito:

- dalla data del suo insediamento, il nuovo C.d.A. ha omesso di convocare il C.d.R., pur essendo ancora formalmente in carica, per discutere delle problematiche della Comunità, così manifestando la palese volontà di esautorarlo dalla gestione e vigilanza delle attività svolte dal C.d.A.;
- circa il bilancio consuntivo al 30.4.2017 - gestione generale e gestione fognatura - e la revoca della società di revisione. Nonostante quanto stabilito dall'art. 53 del Regolamento ("compito del Consiglio di Amministrazione è quello di redigere bilanci preventivi e consuntivi approvati dallo stesso (C.d.R.) entro 45 giorni dal termine dell'esercizio", il bilancio menzionato è stato, invece, trasmesso al C.d.R. in data 22 luglio 2017; e, per quanto nella lettera di convocazione dell'Assemblea si facesse riferimento alla pubblicazione dello stesso sul sito comunitario (area riservata), non risultava disponibile. Ritardo che non ha consentito al C.d.R. di procedere alle verifiche di sua competenza.
- il documento di bilancio è sostanzialmente privo di note descrittive; il che è in contro-tendenza rispetto all'orientamento del passato C.d.A. di predisporre bilanci in grado di chiarire l'attività gestionale in modo esaustivo e trasparente. In quest'ottica viene criticata la decisione unilaterale ed immotivata del C.d.A. di non certificare il bilancio tramite la Società di Revisione, al fine di attestare la veridicità dei dati in esso esposti.

Per questi motivi, il C.d.R. ha deliberato di non approvare il Bilancio 2016/2017, rinviando all'Assemblea ogni decisione.

Quanto al bilancio preventivo 2017/2018 - gestione generale e gestione fognatura - la relazione del C.d.R., letta in assemblea dal sig. Del Furia, contiene le osservazioni di seguito esposte.

Trasmesso in data 20 giugno 2017, il C.d.R. rileva un cambio di strategia che si manifesta nel taglio di tutte le spese preventivate (si citano, a titolo di esempio, il rilievo della cubatura con drone al fine di identificare abusi e riallineare le tabelle millesimali; la manutenzione strade, cura del verde, eliporto, nuovi sentieri, etc). Il bilancio evidenzia, inoltre, un azzeramento delle spese per sistemazione uffici, formazione personale, revisione contabile, nuovo statuto, interventi sulla sicurezza. Non condividendo questa linea e non avendo ricevuto spiegazioni chiare circa le azioni che verranno intraprese in futuro, **il C.d.R. ha deliberato di non procedere all'approvazione del bilancio preventivo stesso, rinviando all'Assemblea dei partecipanti ogni decisione.**

Altre osservazioni critiche riguardano alcune transazioni perfezionate dal nuovo C.d.A. e la rimozione del Codice Etico dal sito web della Comunità.

Letti i testi di alcuni accordi di transazione pubblicati dal C.d.A. in carica sul sito ufficiale, "il C.d.R. prende atto che sono state concordate scritture private con Partecipanti morosi senza che nulla gli venisse comunicato in merito e in assenza di formale delibera del C.d.A. Negli accordi," è anche previsto che, all'atto della stipula ed al contestuale incasso degli acconti, venga formalizzata la rinuncia ad esecuzioni pendenti anti i rispettivi Tribunali e la cancellazione di pignoramenti". Risulta, inoltre, "incomprensibile la sospensione del pagamento della quota ampliamento fognatura ai morosi. Sono infatti preventivabili azioni di rivalsa per richiederne il rimborso da parte dei Partecipanti in regola con la quota, generando stress finanziari per la Comunità". Al riguardo, il C.d.R. rammenta che, con delibera del 7 agosto 2015, presenti l'allora Presidente Piergianni Addis, Gianni Monterosso, Federico Cogo e il tesoriere Sandro Guiducci, il C.d.A. unanimemente deliberò di procedere con la richiesta ai Partecipanti di finanziare il primo lotto dell'impianto. Ciò sulla base del verbale dell'incontro in Regione del 18 giugno 2015, da cui la decisione di conferire al dott. Addis il mandato di adottare tutte le decisioni necessarie o utili per pervenire al risultato, in adesione al cronoprogramma dei lavori da lui presentato in Provincia. In proposito, il C.d.R. segnala di avere contattato i legali della Comunità per delucidazioni, ricevendo risposta negativa per il divieto del C.d.A. ai legali di condividere informazioni con l'organo di controllo.

Nel rilevare che il C.d.A. ha rimosso, anche dal sito web ufficiale, il Codice adottato dal precedente C.d.A., su stimolo del C.d.R. e predisposto dal C.d.R. stesso, volto a ridurre il rischio di conflitto di interesse e a salvaguardare la condotta e l'etica degli organi di gestione, sostituendolo con il comportamento da tenere sulle spiagge, al mare e nei parcheggi, **il C.d.R. chiede al C.d.A. di ripristinare il documento** rimosso uniformandosi alla normativa 231, in particolare a tutela dei Partecipanti. In caso contrario, Costa Paradiso si discosterebbe fortemente da quel che ormai avviene ed è in uso nei principali comprensori turistico-residenziali.

Subito dopo, chiedono la parola alcuni Partecipanti. Il sig. Enrico Calilli pone il quesito se sia il caso di approvare bilanci consuntivi, di cui si sa poco o niente, soprattutto in relazione al merito delle spese. La signora Diana Lanciotti, facendo riferimento al documento del C.d.R. letto in aula, chiede come mai il C.d.R. non abbia provveduto ad approvare il bilancio consuntivo 2016/2017, che esso stesso aveva approvato in sede preventiva, mentre il sig. Mario Fadda domanda come mai la suddetta relazione del C.d.R. non sia stata presentata all'assemblea del 18 marzo scorso. Prende la parola il sig. Antonio Ugliano, il quale pone ai presenti il seguente interrogativo: se il bilancio consuntivo triennale è stato bocciato per ben tre volte e viene ripresentato senza modifiche, come si può oggi approvarlo? Analogo interrogativo egli pone in relazione all'ultimo bilancio consuntivo al 30.4.2017, che viene sottoposto ad approvazione in presenza di una relazione negativa del C.d.R. uscente difforme da quella – positiva - prodotta in sede di approvazione

del preventivo. Allora la soluzione più corretta non può che essere quella di bocciarlo e di consegnare tutto ad una società di revisione per farlo certificare e poi approvare.

Ai vari quesiti ed interrogativi risponde, nella sua qualità di tesoriere, la signora Ferrari per precisare che:

- La relazione negativa del C.d.R. si riferisce sia al bilancio consuntivo (gestione generale e fognatura) 2016/2017, che lo stesso C.d.R. aveva approvato in sede preventiva, sia al bilancio preventivo 2017/2018, predisposto dal C.d.A. in carica. Contrariamente a quanto affermato, il C.d.R. non ha richiesto alcuna spiegazione in merito e pertanto la non approvazione è del tutto arbitraria e speciosa;
- Riguardo al bilancio consuntivo triennale, gli esercizi 2013/2014 e 2014/2015 non sono stati certificati, mentre per l'esercizio 2015/2016 è stata effettuata la revisione contabile, che ha accertato la regolarità formale del bilancio, nel senso che le poste di bilancio corrispondono alle risultanze contabili;
- Una cosa è la regolarità formale, altro è, invece, il giudizio sulla opportunità e la qualità della spesa, vale a dire il merito della stessa. Le sue verifiche hanno riguardato essenzialmente il primo aspetto, né poteva essere altrimenti, considerato lo scarso tempo a disposizione. Non va, tuttavia, dimenticato che la contabilità della Comunità non è esattamente quella di una società a responsabilità limitata (S.r.l.): le entrate della Comunità sono, infatti, costituite esclusivamente dalle quote condominiali dei Partecipanti, ai quali gli amministratori devono rendere conto del modo in cui impiegano le relative somme. Ora, da un esame di massima emerge come i costi di gestione della Comunità siano lievitati soprattutto negli ultimi anni, mentre gli impegni assunti da questo C.d.A. sono quelli di risanare la situazione finanziaria della Comunità, di assicurare la regolarità e la correttezza delle spese e di ridurle in modo significativo eliminando quelle non opportune o inutili. In questa prospettiva, il bilancio preventivo 2017/2018 presenta una riduzione delle spese pari al 25,2% rispetto al bilancio preventivo dell'anno precedente.
- Per quanto riguarda gli accordi di transazione, pubblicati sul sito ufficiale dal C.d.A. in carica, l'affermazione del C.d.R. che "all'incasso degli accordi venga formalizzata la rinuncia ad esecuzioni pendenti anti i rispettivi Tribunali e la cancellazione di pignoramenti" non corrisponde a verità: la rinuncia alle esecuzioni è avvenuta solo per gli accordi nei quali il pagamento è stato effettuato in misura integrale.

Subito dopo, chiede la parola l'ing. Attilio Savi per chiedere al sig. Del Furia come mai il Collegio dei Rappresentanti abbia approvato il bilancio consuntivo triennale 2013/2016 e si sia espresso, invece, negativamente riguardo al bilancio consuntivo 2016/2017, che pure aveva approvato in via preventiva. Il sig. Del Furia chiede di rispondere alla domanda dell'ing. Savi ed ottiene la parola dal presidente dell'assemblea. Secondo Del Furia, il C.d.R. aveva impostato il proprio lavoro su una nuova piattaforma di bilancio, che, tuttavia, non ha riscontrato nel consuntivo 2016/2017, che ha, così, mantenuto la medesima impostazione dei precedenti, con le criticità che il C.d.R. aveva a suo tempo denunciato.

Chiedono di nuovo la parola i signori Fadda, Ugliano e Lanciotti. Il primo pone il quesito se le quote richieste su un bilancio non approvato siano legittimamente esigibili. Il secondo ribadisce il concetto espresso in precedenza circa l'opportunità di approvare dei bilanci per i quali manca un'analisi della spesa che consenta di stabilire se le spese effettuate erano congrue oppure no. La signora Lanciotti sostiene la necessità di andare avanti perché ormai le spese sono state effettuate. Semmai, sarebbe opportuno proporre azioni contro chi ha speso male i nostri soldi; non si può bloccare l'attività del nuovo consiglio non approvando il bilancio; occorre, invece, insistere sul recupero crediti.

A questo punto, interviene il presidente dell'assemblea per dichiarare chiusa la discussione sul primo punto all'O.d.G. e per invitare i presenti a votare sull'approvazione o meno del **bilancio consuntivo triennale 2013/2016**.

Il risultato della votazione è il seguente:

Favorevoli 500, con 2981,39 Voti per le Spese– Contrari 20, con 51,39 V.S. –Astenuti 6, con 25,57 V.S. – Assenti al voto 10 con 50,58 V.S..

Si passa così al secondo punto all'O.d.G, riguardante **l'approvazione dei Bilancio Consuntivo 2016/2017 ed il Bilancio Preventivo 2017/2018, per la Gestione Generale e per la Gestione Fognatura** .

Il presidente dell'assemblea invita la sig.ra Ferrari a riferire su di essi. La sig.ra Ferrari illustra in modo esauriente e dettagliato il Bilancio preventivo dal 01/5/2017 al 30/4/2018 per la Gestione Generale e per la Gestione Fognatura; comunica inoltre che per quanto riguarda il Bilancio Consuntivo dal 01/5/2016 al 30/4/2017, il C.d.A. attualmente in carica , ne ha avuto la responsabilità per soli 40 giorni, durante i quali non ha assunto alcun nuovo onere a carico della Comunità. Il bilancio consuntivo presenta, comunque, un avanzo di gestione di oltre € 88.000,00; il che vuol dire che è stato speso meno di quanto preventivato.

Prende la parola la Sig.ra Zanchi per evidenziare che lo stanziamento in bilancio per le spese legali è molto alto; chiede se queste spese vengono pagate dal Partecipante oggetto della causa o da tutti.

Risponde la Sig.ra Ferrari, riconoscendo che, in effetti, le spese legali negli ultimi anni sono state elevate. Nell'ultimo esercizio le spese legali sono state di € 137.214,61, di cui € 98.181,41 per recupero morosità e € 39.033,20 per altri contenziosi, mentre nei tre esercizi precedenti sono state oltre 240.000 €.. Le transazioni concluse da questo C.d.A. prevedono il pagamento delle spese legali e degli altri oneri derivanti da procedure esecutive in atto e sospese per effetto delle transazioni intervenute. Quanto alla sospensione delle quote di ampliamento della fognatura, il C.d.A. in carica ha deliberato la sospensione del pagamento per tutti i proprietari di Costa Paradiso e non solo per i morosi con i quali è intervenuta transazione. Ciò sullo specifico presupposto che la Comunità non ha alcun titolo di legittimazione per realizzare la fognatura.

Prende la parola il Sig. Raffaele Villani, segnalando che, nel prospetto del conto economico e nei costi della produzione per servizi, c'è un incremento del 60%. Chiede al C.d.A. in carica come mai abbiamo un importo di € 56.001,00 di interessi passivi se con Abbanoa abbiamo chiuso un accordo da € 40.000,00 circa al mese per 18 mesi.

Risponde la Sig.ra Ferrari. L'accordo con Abbanoa è stato fatto nel mese di maggio, i conteggi sono stati fatti fino ad aprile. Dopo la firma del nuovo piano di rientro, la società Abbanoa ha scontato una parte di interessi, che sono già compresi nelle rate che paghiamo con il nuovo piano.

Conclusa la discussione, prende la parola il Presidente dell'Assemblea che invita gli intervenuti, a votare l'approvazione del Bilancio Consuntivo 2016/2017 e il Bilancio preventivo 2017/2018.

Il risultato della votazione per il Bilancio Consuntivo 2016/2017 – gestione generale e gestione fognatura - è il seguente:

Favorevoli 522 con 3.044,91 Voti per le Spese – Contrari 3 con 7,44 V.S. – Astenuti 1 con 5,99 V.S. – Assenti al voto 10 con 46,84 V.S.

Il risultato della votazione per il Bilancio Preventivo 2017/2018 – gestione generale e gestione fognatura - è il seguente:

Favorevoli 508 con 2944,09 Voti per le Spese – Contrari 1 con 10 V.S. – Astenuti 0 – Assenti al voto 27 con 151,10 V.S.

Si passa allo svolgimento del punto tre all'ordine del giorno: **Elezione del Collegio dei Rappresentanti per il prossimo triennio**. Il presidente dell'assemblea invita i partecipanti a presentare le liste; inoltre, ricorda che l'art. 60 del Regolamento prevede che sia l'Assemblea dei Partecipanti a determinare preventivamente il numero dei componenti degli organismi collegiali previsti da tre a nove e proceda alla loro elezione per la durata di un triennio. Il presidente dell'assemblea suggerisce di attendere la presentazione delle liste e poi decidere sul numero dei componenti. Essendosi presentata un'unica lista di sette componenti, l'assemblea delibera di votare per un C.d.R. con sette componenti.

Prende la parola il dr. Domenico Butera e presenta la lista N°1, composta dai signori:

Butera Domenico; Cattaneo Onesti Lucio; D'Alessandro Claudio; Filone Fabrizio; Lorenzon Francesco; Motta Claudia; Zingrillo Silvia.

Conclusa la presentazione della lista e constatata l'assenza di liste alternative, il Presidente invita a votare per l'elezione del Collegio dei Rappresentanti per il prossimo triennio.

Il risultato è il seguente:

Favorevoli 476 con 2.118,373 Voti per le Cariche – Contrari 1 con 0,630 V. C. – Astenuti 29 con 117,887 V.C. – Assenti al voto 30 con 187, 240 V.C

Conclusa la votazione il Presidente sospende i lavori assembleari alle ore tredici e quaranta minuti (h 13:40) per la durata di trenta minuti.

I lavori riprendono alle ore quattordici e dieci minuti (h 14,10). Si apre la discussione sul punto quattro all'ordine del giorno: **Ratifica del servizio di riparto per la fornitura idrica concordato con Abbanoa.**

Interviene l'ing. Monterosso per spiegare che, a seguito dell'incontro tenutosi con i rappresentanti di Abbanoa, nella mattinata del 30 Giugno 2017, si rende necessario, per la formalizzazione del contratto per il servizio di riparto delle utenze, ratificare l'accordo con Abbanoa che consentirà la lettura e la fatturazione diretta dei consumi da parte della stessa Abbanoa.

Chiede la parola il Sig. Francesco Lorenzon, il quale chiede se, avendo quattro unità abitative, sia possibile avere un solo contatore.

Risponde l'ing. Monterosso: come previsto, sarà possibile installare un unico contatore e la suddivisione interna sarà a suo carico.

In assenza di altre domande, il Presidente dell'Assemblea invita gli intervenuti, a votare per la ratifica del servizio di riparto per la fornitura idrica con Abbanoa.

Il risultato della votazione è il seguente:

Favorevoli 433 con 1902,40 Voti per le Spese – Contrari 1 con 10 V.S. – Astenuti 0 – Assenti al voto 102 con 1.192,79 V.S.

Il Presidente dell'assemblea apre la discussione sul punto cinque all'ordine del giorno: **Proposta di modifica dell'organizzazione dell'ambulatorio medico estivo.**

In merito riferisce il dr. Pedace, che espone le ragioni che hanno portato il C.d.A. a proporre la modifica all'attuale servizio e a sottoporla al voto dell'assemblea. La sollecitazione è venuta da alcuni residenti a C.P. che già usufruiscono del SSN a Trinità e che non intendono pagare due volte il servizio stesso. La valutazione del C.d.A. è che l'attuale servizio è, di per sé, idoneo a soddisfare le esigenze di assistenza immediata. Infatti, è disponibile una postazione del 118 che risponde a chiamate urgenti filtrate dalla centrale. L'ambulatorio medico è aperto tutti i giorni, gratuitamente per i proprietari non morosi, ed offre prestazioni di primo soccorso, medicazioni ecc., con reperibilità medica 24 h. C'è, inoltre, un servizio per la consegna gratuita dei farmaci presso l'ambulatorio fornito dalla farmacia Sechi di Trinità. Durante la stagione vengono effettuate oltre 1000 visite, per un totale di circa 700 persone, di cui oltre 500 proprietari.

Attualmente il servizio costa circa € 43.000,00 e comprende il contratto dei medici, l'alloggio per i volontari del 118 e dei medici, i farmaci e le attrezzature di gestione dell'ambulatorio. Il costo del servizio attuale per ogni unità immobiliare va dai 14,00 € ai 40,00 €, per le unità di maggiori dimensioni.

Il quesito che sarà proposto ai partecipanti è se si vuole continuare con questo sistema oppure passare ad un regime a pagamento delle prestazioni con tariffe adeguatamente pubblicizzate, comunque non superiori a quelle attuali, anche per i proprietari. A carico della Comunità rimarrebbero in ogni caso i costi dell'ospitalità e della gestione dei locali dell'ambulatorio, di farmaci ed eventuali attrezzature.

Costo medio a prestazione circa 30 € + 11 € di quota fissa

Il Presidente apre la discussione sull'argomento e i partecipanti pongono diverse questioni in merito:

- Il costo di € 43.000,00 suddiviso tra tutti i partecipanti è assolutamente irrisorio;
- Si propone di chiedere al Comune di Trinità lo spostamento della guardia medica turistica da Isola Rossa a Costa Paradiso, in quanto può rilasciare ricette di farmaci mutuabili.
- Il servizio sanitario estivo non è attrezzato per i cardiopatici;
- Alcuni partecipanti rimangono a Costa Paradiso oltre il 10 settembre; pertanto si chiede, se sia possibile un prolungamento del servizio fino al 30 settembre.
- Il servizio attuale è organizzato bene, perché cambiare?
- Il servizio è garantito per tre tipi di partecipanti, quelli a regola, i morosi e gli affittuari. Un proprietario che affitti gli appartamenti perché non può far usufruire del servizio i suoi ospiti?
- A chi vanno i soldi pagati dagli utenti del servizio.

Risponde il dr. Pedace. Su alcune proposte si può discutere, anche perché il servizio attuale è stato organizzato sulla base delle esperienze degli anni precedenti. Altre osservazioni o richieste non riguardano il quesito posto all'assemblea. La modifica che si propone riguarda essenzialmente l'aspetto economico del servizio. Il servizio è rivolto ai proprietari e ai componenti del nucleo familiare, mentre per gli ospiti si valuterà in futuro.

Riprende la parola il Presidente dell'Assemblea, che invita gli intervenuti, a votare per la modifica dell'organizzazione dell'ambulatorio medico estivo. **Il risultato della votazione è negativo ed è il seguente:**

Favorevoli 8 con 23,52 Voti per le Spese – Contrari 410 con 1.834,39 V S – Astenuti 87 con 433,35 V.S. – Assenti al voto 31 con 813,93 V. S.

Il Presidente passa al punto sei all'ordine del giorno: **Proposta di adozione del sistema di comunicazione con i partecipanti tramite posta elettronica certificata (PEC).**

Interviene, per il C.d.A., l'ing. Ognissanti. Spiega che cos'è la PEC; si tratta di una mail che ha valore legale, attraverso la quale il C.d.A. si propone di ridurre le spese postali. Infatti, il costo annuo è soltanto di 5,00 € per ciascun proprietario e può essere utilizzata anche per ambiti diversi da quelli della Comunità di Costa Paradiso. L'invito è che tutti adottino la PEC così che l'uso sia generalizzato e le raccomandate siano ridotte ai minimi termini.

Chi invece vorrà continuare con le comunicazioni cartacee dovrà farsi carico del relativo costo che gli verrà addebitato, vale a dire 10 euro per ogni raccomandata AR e 5 euro per ogni altro tipo di comunicazione ordinaria.

Il Presidente passa dunque alla discussione sull'argomento e i partecipanti pongono diverse domande in merito, tra cui: quale sarà il costo annuo della PEC; chi è moroso come pagherà il costo.

Conclusa la discussione, il Presidente dell'Assemblea invita gli intervenuti a votare per la proposta di adozione del sistema di comunicazione con i partecipanti, tramite posta elettronica certificata (PEC).

Il risultato della votazione è il seguente:

Favorevoli 501 con 2.280,25 Voti per le Spese – Contrari 5 con 13,90 V.S. – Astenuti 5 con 16,49 V.S. – Assenti al voto 25 con 794,55 V.S.

Il Presidente passa al punto sette all'ordine del giorno: **Alcuni atti di gestione posti in essere dal precedente Consiglio di Amministrazione decaduto il 18.3.2017.**

Al riguardo, il dr. Buffoni precisa che non vi è da parte del C.d.A. alcun atteggiamento punitivo e tantomeno vendicativo nei riguardi dei componenti del precedente C.d.A. Tuttavia, per aderire alla richiesta di numerosi partecipanti e per dovere di trasparenza, appare necessario approfondire l'eventuale sussistenza di danni patrimoniali per la Comunità in relazione ad alcuni atti di gestione che evidenziano aspetti problematici. Su di essi, in ogni caso, sarà l'assemblea a decidere se dare specifico mandato ad un legale di fiducia per accertare se nei casi sottoposti alla sua valutazione possano rinvenirsi profili di responsabilità amministrativa. I casi esposti, per altro non esaustivi, sono i seguenti:

1) **Accordo di conciliazione**

La Comunità ha riconosciuto la proprietà a titolo di usucapione di un appezzamento di terreno, acquistato dalla Cooperativa Costa Paradiso il 30/12/1974, di oltre 16 ettari ad un privato, cui era stato concesso in comodato d'uso. Con dichiarazione sostitutiva del 25/08/2014, il dr. Piergianni Addis attestava che il terreno era di proprietà della Comunità, ma dopo due anni riconosceva, in sede di conciliazione, l'usucapione a favore di un erede del detentore originario.

2) **Transazione con S.E.I. S.p.A. (Gravina)**

A fronte di un debito riconosciuto di 296.123,97 € la S.E.I. corrispondeva il minor importo di 200.000 € (sconto di euro 96.123,97 pari al 32%). L'accordo è stato perfezionato a Novembre 2016 ed ha previsto il reintegro del diritto di voto all'assemblea del 24 Novembre 2016. Accordo avvenuto col C.d.A. in prorogatio, privo perciò dei poteri necessari per un atto dispositivo, come quello in questione. E' in corso una trattativa con la S.E.I. S.p.A. per la revisione della transazione.

3) Rilevamenti volumetrici a mezzo drone

Ad oggi lo sviluppo edilizio del territorio è arrivato ad un impatto ambientale che in molti casi ha modificato e deturpato le configurazioni naturali del territorio. Inoltre, la volumetria totale edificata, a seguito di concessioni per piani casa, per abusivismi di vario tipo, è sfuggita al controllo amministrativo comunitario per cui il precedente C.d.A. ha pensato di affidare un rilevamento dei volumi per via aerofotogrammetrica con elaborazioni matematiche dei risultati fotografici. Il contratto per questo affidamento non ha specificato né l'obiettivo, né in termini tecnici chiari i valori degli scostamenti richiesti nei risultati per l'affidabilità degli stessi. A seguito di ciò sono stati spesi 84.000 euro per un lavoro di sicura caratura sul piano professionale, ma che non serve a nulla ai fini delle esigenze della Comunità. Gli scostamenti dallo stato reale sono elevati (dal 20 al 70%) con valori estremamente variabili da caso a caso.

4) Revisione e manutenzione straordinaria del depuratore riguardante:

Compatibilità di una manutenzione straordinaria su un cespite non di proprietà della Comunità; Spesa per circa 300.000 euro a fronte di un appalto per circa 110.000 euro + IVA; Il direttore dei lavori ha rinunciato all'incarico per motivi personali e chi è subentrato non ha fornito alcun progetto; Direzione lavori per 20.000 euro in successione a due professionisti, in assenza del pur minimo verbale sullo stato dei lavori.

Prende la parola il sig. Sandro Guiducci, affermando di voler fornire dei chiarimenti in ordine ai quattro casi esposti dal presidente Buffoni, avendo fatto parte del vecchio C.d.A., ed augurandosi che l'Assemblea valuti bene i fatti in questione.

In relazione al primo caso contestato, ovvero la cessione del terreno al sig. Francesco Suelzu, avvenuta nel maggio del 2016, esprime tutto il suo dissenso, avendo, a suo tempo, sollevato egli stesso l'esigenza di intervenire legalmente verso il detentore, che aveva aperto una cava di sabbia su un terreno appartenente al territorio di Costa Paradiso, del quale, tuttavia, i consigli di amministrazione degli ultimi 40 anni non avevano contestato l'uso improprio.

Alcuni mesi orsono, nel 2017, egli era venuto a conoscenza che si era svolta una udienza di mediazione, riguardante quel terreno, sebbene, in un precedente consiglio di amministrazione, al quale non aveva partecipato, si fosse deciso che la Comunità avrebbe tenuto un atteggiamento passivo rispetto alla mediazione medesima. Malgrado ciò, in occasione dell'udienza di mediazione, il Presidente pro-tempore del C.d.A., aveva accettato la cessione di una larga parte del terreno, con l'esclusione della zona dei pozzi. In proposito, egli esprime dubbi ed interrogativi su come il ricorrente, per ottenere l'usucapione, avesse potuto dimostrare di aver utilizzato il terreno come possessore, ed in particolare riguardo alla zona dei pozzi, per il pascolo del bestiame, essendo la stessa, da sempre, recintata per motivi sanitari.

Per il secondo caso, la transazione verso la Società S.E.I., egli manifesta il proprio rammarico in quanto il C.d.A. si era dato delle linee guida che escludevano la concessione di riduzione del debito verso i morosi, salvo casi particolari. La sua non approvazione della transazione risulterebbe verbalizzata anche dal C.d.R.

Per il terzo caso contestato, egli afferma di essere venuto a conoscenza dell'onere del contratto base, 110.000,00€, contratto che fu assegnato con procedura di gara, sulla base di un elaborato coordinato tra il professionista incaricato dalla Comunità e la Provincia di OT. Precisa che il lavoro ed il conseguente contratto fu necessario per l'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico periodica. In altri termini, senza quel contratto Costa Paradiso non avrebbe ottenuto l'autorizzazione allo scarico dalla Provincia con i

conseguenti gravi rischi di chiusura del villaggio, ma l'aumento della spesa – egli asserisce -non è da ascrivere al C.d.A., bensì alla direzione lavori.

Relativamente al quarto caso, posto in contestazione - il rilevamento della cubatura attraverso l'utilizzo di drone - evidenzia che l'esigenza della rilevazione dell'effettiva cubatura era ed è, a suo giudizio, tutt'ora un atto d'obbligo per la Comunità e per il Comune di Trinità di Agultu. L'opportunità di attuare il rilevamento era stata discussa ed accettata in una delle riunioni del C.d.A. anche con il parere favorevole del consigliere Monterosso. Ma afferma di non aver preso parte alla successiva scelta della soluzione, alla definizione dell'oggetto contrattuale ed alla stipula del relativo contratto, che sembrerebbe essere stata assunta in autonomia dal presidente del C.d.A.

Dopo l'intervento di Guiducci, ottiene la parola il Sig. Mario Mela, il quale, scusandosi per i problemi creati alla Comunità, in questi anni, per il mancato pagamento delle quote condominiali di sua pertinenza, non può esimersi dal giudicare penosa ed indegna l'autodifesa del sig. Guiducci. Egli chiede, perciò, che l'ambito di responsabilità venga esteso anche ai componenti del C.d.R. e non solo del C.d.A. per i mancati controlli. Oggi circa 1500 abitazioni non hanno abitabilità, pertanto, è urgente sbloccare il problema della fognatura e chiedere al Comune di ritirare le opere di urbanizzazione primaria e di realizzare l'ampliamento dell'impianto fognario e di depurazione.

Prende la parola la Sig.ra Carla Galliani per chiedere come mai il sig. Guiducci non abbia fatto un esposto per allontanare da sé le responsabilità da cui oggi tenta di dissociarsi.

Risponde il sig. Guiducci, asserendo che egli non sente di doversi disculpare, anche se i casi esposti hanno offuscato il suo lavoro di quattro anni in Comunità. Ribadisce, in ogni caso, il suo dissenso sulla transazione S.E.I., per la quale, fino alla primavera del 2016, ha sempre sostenuto che essa fosse di competenza di un nuovo C.d.A. con pienezza di poteri. A suo giudizio, i legali che esamineranno le questioni in gioco non troveranno niente in termini di responsabilità.

Ottiene la parola il Sig. Mario Fadda, il quale afferma di essere favorevole alla richiesta formulata dal nuovo C.d.A., sul presupposto che il precedente C.d.A. non avesse titolo ad assumere quelle attività soprattutto per il terreno e la transazione. Per il drone, chiede se la spesa era stata inclusa nel bilancio preventivo. Qualora non lo fosse essa non potrebbe vincolare la Comunità; perciò l'onere andrebbe a carico di chi ha stipulato.

Riprende la parola il presidente, sottolineando che l'assemblea è sovrana e oggi può decidere se chiudere con il passato o seguire la prassi, applicata in tutte le società, di chiedere conto agli amministratori uscenti dei risultati dell'azione svolta. L'assemblea può dare mandato ad un legale per accertare se sussistano responsabilità specifiche. In base al parere legale in una successiva assemblea si deciderà se procedere o meno con l'azione di responsabilità, invita, pertanto gli intervenuti a votare.

Il risultato della votazione è il seguente:

Favorevoli 458 con 2.022,50 Voti per le Spese – Contrari 42 con 222,98 V.S. i – Astenuti 10 con 62,69 V.S. – Assenti al voto 26 con 797,02 V. S.

Il Presidente passa al punto otto all'ordine del giorno: **Analisi delle linee guida per il futuro regolamento.**

Su questo aspetto riferisce il consigliere dr. Mulas. Il Consiglio ha definito le linee guida in base alle quali sarà proposta una revisione del Regolamento, basata sulla configurazione giuridica della Comunità come **consorzio obbligatorio atipico**, avente come scopo sociale quello di:

- Tutelare e valorizzare il patrimonio comune assicurando, nel contempo, l'amministrazione ed il miglior uso dello stesso, con l'applicazione delle norme del Regolamento riguardanti le caratteristiche delle costruzioni, l'urbanistica e l'edilizia, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, l'igiene e la sanità;
- assicurare il rispetto degli obblighi e la tutela dei diritti dei partecipanti;
- garantire il rispetto degli obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione a suo tempo sottoscritta dalla cooperativa Costa Paradiso S.r.l. e dal comune di Trinità, cui è assoggettato l'intero territorio, stabilendo le necessarie intese col Comune;
- aggiornare le tabelle dei decimillesimi per garantire la corretta ripartizione delle spese fra i partecipanti, in base ai principi di uguaglianza, parità di trattamento ed economicità.

Non avendo nella legislazione italiana una disciplina sua propria, al consorzio si applicherà una disciplina mista, quella del condominio e quella dell'associazione non riconosciuta, sulla base dei rapporti giuridici e degli interessi, sia reali che personali, coinvolti. Uno dei vantaggi derivanti da questa soluzione è che le quote di partecipazione alle spese possono essere portate in deduzione dal reddito complessivo del contribuente. In tal senso dispone la Risoluzione n. 44/E del 4.7.2013 dell'Agenzia delle Entrate.

In sintesi, la proposta è quella di decidere in autonomia quale sarà, in via definitiva, la configurazione giuridica della Comunità, considerate le oscillazioni verificatesi, negli anni passati, su questo fondamentale aspetto, che, comunque, incide significativamente sui rapporti fra i proprietari di unità immobiliari e l'entità destinata a gestire il comprensorio di Costa Paradiso. Pertanto, la richiesta all'assemblea è quella di accettare che il C.d.A. predisponga una proposta di revisione del Regolamento secondo linee guida finalizzate al perseguimento dello scopo sociale sopra specificato, nel quadro dell'autonomia gestionale degli interessi della Comunità, e, nel contempo, a redigere le nuove tabelle voti per le cariche e voti per le spese.

Il Presidente apre la discussione sull'argomento, avvertendo che le modifiche del Regolamento dovranno essere deliberate dall'Assemblea dei Partecipanti, appositamente convocata, con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 C.C. Le modifiche al Regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun partecipante, quali risultano dagli atti di acquisto e di assegnazione e conseguentemente, gli articoli potranno essere modificate solo con il consenso di tutti i partecipanti, verbalizzato da Notaio scelto dal presidente in carica e le decisioni se modificative, saranno trascritte nei registri immobiliari a cura del Notaio rogante.

I partecipanti pongono diverse domande in merito, dichiarandosi sostanzialmente d'accordo per la modifica della tabella dei decimillesimi, ma rappresentando la necessità di fare una rilevazione degli abusi consumati nel comprensorio.

Ottiene la parola l'ing. Alessandro Pignagnoli, per esprimere consenso alle modifiche del Regolamento, anche se, a suo giudizio, resta ancora da capire se i proprietari di unità immobiliari siano da considerare aventi causa del lottizzante. Ricorda che c'è un ricorso al TAR che è stato fatto per capire se siamo o no gli aventi causa e fino a quando non sappiamo che cos'è il comprensorio di Costa Paradiso sul piano giuridico avremo difficoltà ad andare avanti. Sulla fognatura questo C.d.A. ha fatto chiarezza sul fatto che la competenza a realizzare il progetto di ampliamento della stessa non è della Comunità ma del Comune di

Trinità. Si tratta di un progetto di estrema urgenza in quanto le nostre case sono inagibili per i problemi legati allo scarico.

Interviene il dr. Mulas per precisare che il ricorso al TAR non serve ad identificare gli aventi causa del lottizzante, quanto ad accertare l'obbligo del Comune di Trinità di prendersi in carico le opere di urbanizzazione primaria di Costa Paradiso, in base alle convenzioni di lottizzazione stipulate. In ogni caso, come aventi causa della cooperativa lottizzante possono essere considerati solo coloro che abbiano acquistato il lotto di terreno ed abbiano poi costruito.

Riprende la parola il Presidente dell'Assemblea che invita gli intervenuti a votare per il punto: Analisi delle linee guida per il futuro regolamento.

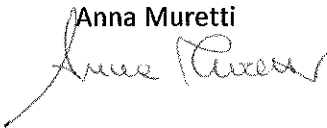
Il risultato della votazione è il seguente:

Favorevoli 452 con 2.017,71 Voti per le Spese – Contrari 8 con 29,68 V.S. – Astenuti 21 con 93,95 V.S. – Assenti al voto 55 con 963,85 V.S.

Esaurito l'ordine del giorno il Presidente dell'assemblea ringrazia tutti i partecipanti presenti, il Consiglio di Amministrazione, e alle ore 17:15 dichiara chiusa l'assemblea.

IL SEGRETARIO

Anna Muretti



IL PRESIDENTE

Gerhart Gostner

