

## COMUNITA' DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO

### VERBALE DELLA RIUNIONE IN VIDEOCONFERENZA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 16 NOVEMBRE 2021

Il giorno 16 novembre 2021, alle ore 17,30, si è riunito in videoconferenza il Consiglio di Amministrazione della Comunità (di seguito C.d.A.), convocato dal Presidente Ing. Gianni Monterosso, per discutere e deliberare sul seguente

#### Ordine del Giorno

1. Aggiornamento della situazione economica.
2. Abbanoa.
3. Acquisizioni in corso da parte del Comune.
4. Incarico per volture catastali dalla Cooperativa Costa Paradiso alla Comunità CP.
5. Aggiornamenti sulla morosità.
6. Vigilanza e sicurezza.
7. Varie ed eventuali.

Sono presenti:

Gianni Monterosso - presidente  
Ferdinando Mulas - vicepresidente  
Maria Luisa Ferrari - tesoriere  
Melina Bianchini - consigliere  
Claudio Pedace - consigliere

Partecipa alla riunione anche il presidente del C.d.R. Domenico Butera.

Prima dell'inizio della discussione, interviene in VDC, il consigliere dimissionario Luciano Ognissanti per confermare le sue dimissioni dal consiglio, rassegnate circa un mese fa, e per accomiarsi dai colleghi. Il presidente, a nome di tutto il consiglio, esprime il rincrescimento per la decisione assunta e lo ringrazia per la sua fattiva collaborazione.

#### **Punto 1– Aggiornamento della situazione economica.**

Il Tesoriere illustra la situazione finanziaria relativa al periodo 1° maggio 2021-31 ottobre 2021. Riferisce che le somme incassate in tale periodo per *gestione generale, gestione fognatura ed altre quote* sono pari, complessivamente, ad oltre 850.000 euro; le uscite nello stesso periodo sono state pari ad oltre 827.000 euro; la disponibilità finanziaria, al 31 ottobre, ammonta a oltre 1.075.000 euro.

Ricorda che l'ammontare delle quote di acconto richiesto per l'esercizio corrente è di circa 880.000 euro ed è stato conteggiato sulla base del 60% del bilancio preventivo dell'esercizio 2020-2021. In considerazione delle spese correnti già sostenute, che non si discostano di molto da tale cifra, dei costi relativi alla messa in sicurezza delle strade e della prossima bolletta di

Abbanoa, si rende necessario valutare quando inviare la richiesta del saldo delle quote per l'esercizio 2021-2022 sulla base dei preventivi approvati il cui totale complessivo ammonta a 1.321.000 euro.

La situazione dei crediti verso partecipanti al 31 ottobre 2021, che ammontano complessivamente ad oltre € 1.426.000, è così rappresentata:

- € 548.000 per quote riferite agli esercizi precedenti al 30.4.2017;
- € 61.000 per quote riferite all'esercizio 2017-2018 (circa il 3,20% del richiesto);
- € 111.000 per quote riferite all'esercizio 2018-2019 (circa il 5,50% del richiesto);
- € 179.000 per quote riferite all'esercizio 2019-2020 (circa il 9,60% del richiesto);
- € 220.000 per quote riferite all'esercizio 2020-2021 (circa il 15% del richiesto);
- € 307.000 per l'acconto quote di gestione generale e gestione fognatura 2021-2022, pari a oltre il 34% dell'ammontare richiesto.

Il Cda, dopo breve discussione, delibera di inviare la richiesta di saldo delle quote per l'esercizio 2021-2022 entro la metà del prossimo mese di dicembre.

## **Punto 2 - Abbanoa.**

Il presidente informa il consiglio che il tentativo di mediazione civile, promosso dall'avvocato della Comunità, nella sede di ARERA, della controversia in atto con Abbanoa, in merito alla ripartizione ed alle tariffe da applicare sulle perdite nella rete idrica interna, a valle del contatore master, che contabilizza la fornitura dell'acqua al comprensorio di Costa Paradiso, non è andato a buon fine per il rifiuto di Abbanoa di accogliere le ragioni della Comunità e il concordato proposto da ARERA. La Comunità chiede la corretta applicazione del contratto a suo tempo stipulato con la stessa Abbanoa, che prevede la ripartizione in parti uguali fra tutti gli utenti delle perdite della rete interna applicando ad esse la prima tariffa del tariffario stabilito dalla società. Abbanoa, interpretando le clausole a suo modo, sostiene un'applicazione diversa, così che diventa inevitabile l'attivazione, da parte della Comunità, di una causa con rito ordinario contro Abbanoa. Sulla relativa proposta del presidente, il consiglio decide all'unanimità di citare in giudizio Abbanoa.

## **Punto 3 - Acquisizioni in corso da parte del Comune.**

Il presidente informa il consiglio che le procedure per la voltura in catasto a nome del Comune di Trinità delle aree, pari a Ha 85.28.65, che nel piano di lottizzazione erano destinate alle infrastrutture di urbanizzazione primaria sono state completate. Ricorda che, in relazione al piano di transizione della rete stradale, c'era stato l'accordo col Comune per la messa in sicurezza di alcuni tratti della rete. In ottemperanza a tale accordo, nei punti più a rischio, sono stati installati dei guardrail per una lunghezza di 250 metri, con una spesa di c.a. 45.000 €. Il verbale di collaudo, redatto dall'ing. Lorenzo Corda non è stato accettato dal Comune, che ha rilevato nella rete altri punti pericolosi da mettere in sicurezza per una estensione di altri 280 metri, con una spesa, un poco scontata, più o meno analoga a quella dei lavori già eseguiti. Si spera di poter realizzare questa seconda tranche di lavori entro il prossimo mese di dicembre. In proposito interviene il

tesoriere per osservare che queste spese della messa in sicurezza delle strade non sono state previste nel bilancio preventivo 2021-2022. Il presidente conclude affermando che alle acquisizioni delle opere di urbanizzazione sono anche collegate le questioni del personale dipendente della Comunità (operai). In base alle intese preliminari intercorse col Comune, 2 unità dovrebbero essere assunte dal Comune stesso ed altre 2 (una delle quali part-time) da Abbanoa. Il Comune assicura che entro il mese di dicembre dovrebbe essere completato anche il passaggio degli impianti idrici e fognari.

#### **Punto 4 - Incarico per volture catastali dalla Cooperativa Costa Paradiso alla Comunità CP.**

Ad integrazione dell'argomento precedente, il presidente rappresenta l'opportunità di fare la voltura in catasto a nome della Comunità dei 486 Ha del comprensorio di territorio comune pro quota e indivisibili a tutti i proprietari, destinati nel piano di lottizzazione a polmone verde e quindi inedificabili. Questa porzione di territorio è ancora intestata, in catasto, alla Cooperativa Costa Paradiso, posta in liquidazione da anni. Il Consiglio decide che, prima di procedere, occorre acquisire il parere degli avvocati ed eventualmente di un notaio, sia per seguire le modalità più idonee, sia per dare un assetto definitivo al territorio procedendo anche alle necessarie modifiche del Regolamento. In ogni caso, il Consiglio decide l'affidamento dell'incarico ad un geometra di fiducia per le visure propedeutiche alle richieste di variazione catastale a favore della Comunità.

#### **Punto 5 - Aggiornamenti sulla morosità.**

Sul punto riferisce il vice presidente Ferdinando Mulas, con un aggiornamento della situazione dei crediti della Comunità verso i Partecipanti. Il totale dei crediti al 31 ottobre 2021, compreso l'acconto del 60% per l'esercizio 2021-2022, è di **€ 1.289.269,01**. A questa cifra va aggiunta la somma di € 137.355,32 costituita da quote non pagate da soggetti che non sono più proprietari avendo venduto la propria casa. La somma complessiva, di cui la Comunità è, oggi, creditrice è, perciò, pari a **€ 1.426.624,33**.

Escludendo le somme richieste per il pagamento dell'acconto per l'esercizio 2021-2022 e non ancora pagate, pari a 307.000 €, e le quote dovute da soggetti non più proprietari (€ 137.355,32), il totale dei crediti della Comunità verso i Partecipanti al 31 ottobre 2021 sarebbe di **€ 982.269,01**, che rappresenta la cifra reale dell'attuale stato di morosità. Di tale somma, ben 707.422,72 € costituiscono la morosità cronica della Comunità, quasi inscalfibile negli anni anche dalle procedure esecutive in corso, che purtroppo durano anni sia per le note difficoltà funzionali del tribunale di Tempio sia per la farraginosità delle procedure esecutive, che consente al debitore vari espedienti per rimandare nel tempo la decisione del giudice. Basta esaminare i processi esecutivi promossi dalla Comunità nei confronti del suo maggior debitore (il Gruppo che fa capo a Mario Mela, che assorbe più del 40% della suddetta cifra di 707.422,72 €), verso il quale la Comunità ha un credito di circa 290.000 € per rendersi conto quanto sia difficile l'azione di recupero nei confronti di chi è determinato ad opporsi in ogni modo all'azione esecutiva ed ha i mezzi e le risorse per poterlo fare.

Allo stato sono in corso ca. 40 azioni esecutive per il recupero dei crediti, azioni che in circa il 25-30% dei casi si concludono prima del pignoramento dei beni del debitore con transazione e recupero delle spese.

#### **Punto 6 - Vigilanza e sicurezza.**

Il presidente riferisce di aver avuto dei contatti preliminari con società operanti nel settore della vigilanza e della sicurezza per valutare l'adozione di soluzioni alternative all'attuale servizio di guardiania, sulla base di tre requisiti di carattere generale: l'assunzione del personale dipendente della Comunità adibito al servizio, un corrispettivo economico non superiore al volume di spesa che la Comunità sostiene attualmente per il servizio di vigilanza, l'impiego di moderni strumenti tecnologici per il controllo del territorio. Al momento sono pervenute due offerte da parte di due società operanti in Sardegna, che verranno prossimamente valutate in base ad un capitolato predisposto ad hoc.

**Punto 7 – Varie ed eventuali.**

Sono stati trattati due argomenti. L'attuale contratto con Vodafone per l'affitto di una porzione di terreno dove è installato un ripetitore di segnale. Questa società era stata invitata alla bonifica del sito attualmente occupato da tre stazioni trasmettenti (due date in subappalto da Vodafone) e ad adeguare il canone d'affitto che non corrisponde alle attuali tariffe di mercato. In risposta ha presentato un progetto più di facciata che di sostanza che non è stato accettato. Il canone attuale, in scadenza il prossimo 2022, è assai lontano dalle richieste della Comunità.

La riunione si conclude alle ore 19,45

IL SEGRETARIO

Ferdinando Mulas

IL PRESIDENTE

Gianni Monterosso