

8 AGOSTO 2025



COMUNITA' 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

L'anno duemilaventicinque, il giorno otto del mese di agosto, alle ore 8:00, si è riunita, in seconda convocazione in Costa Paradiso, presso lo Sporting Center Costa Paradiso, 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:

Assemblea straordinaria

1. Modifiche allo Statuto della Comunità di Costa Paradiso: presentazione della relazione del gruppo di lavoro e deliberazione.

Assemblea ordinaria

1. Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione.
2. Bilancio al 30 aprile 2025 con allegati (disponibili sul sito della Comunità in area riservata): relazione del Consiglio di Amministrazione, relazione del Collegio dei Rappresentanti, relazione dei revisori contabili; deliberazione.
3. Posizione debitoria nei confronti di Abbanoa S.p.A.: conferimento di mandato al Consiglio di Amministrazione per la definizione di una transazione o, in caso di esito negativo, conferimento di mandato per procedere eventualmente con il rientro del debito maturato fino al 7 agosto 2024.

Sono presenti i componenti del Consiglio di Amministrazione: Pileri Emanuele, presidente; Stefano Angeli, vicepresidente, I consiglieri Piergianni Addis, Zanza Antonio, Villani Raffaele. Assenti Fresi Paolo e Basso Gianluca. Sono presenti per il Collegio dei Rappresentanti: Giorgio Fadda, presidente, Sanna Michele e Stefano Fulgi.

Terminate le operazioni di identificazione e registrazione degli aventi diritto al voto, alle ore 9.30 introduce i lavori dell'assemblea Emanuele Pileri, quale presidente del C.d.A. in carica.

Viene chiesto ai presenti se vi sia qualcuno disposto ad assumere la presidenza dell'assemblea, poiché l'Avv. Gostner, precedentemente interpellato, ha comunicato la propria indisponibilità.

Il Sig. Emanuele Pileri propone come presidente dell'assemblea il Sig. Piergianni Addis, mentre altri partecipanti indicano il Sig. Bartolomeo Sotgiu.

L'assemblea elegge per acclamazione il Sig. Bartolomeo Sotgiu, il quale, ringraziando per la fiducia e la considerazione accordatagli, accetta l'incarico e dà immediatamente avvio ai lavori.

Il Presidente constata che non si è raggiunto il numero necessario di partecipanti per la trattazione del primo punto all'ordine del giorno, riguardante l'assemblea straordinaria. Pertanto, tale punto non viene trattato e l'assemblea procede direttamente con l'esame del punto successivo.

Il Presidente dichiara: "Spero di condurre l'assemblea in maniera ordinata e ringrazio tutti per la fiducia. Prima di dare avvio ai lavori, ha chiesto la parola l'Avv. Gerhard Gostner, al quale viene concessa per fornire un'informazione."

Prende quindi la parola l'Avv. Gostner, che così interviene:

"Grazie Presidente, e buongiorno a tutti i partecipanti proprietari.

Il mio intervento ha lo scopo di chiarire un aspetto formale e salvaguardare la validità delle deliberazioni dell'assemblea.

L'assemblea è stata convocata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 giugno, nella quale si stabiliva testualmente che l'assemblea ordinaria dei proprietari fosse fissata per l'8 agosto 2025 alle ore 8:00. Successivamente è stata inviata la convocazione a firma del nostro Presidente, nella quale sono state indicate due date: la prima convocazione per il 7 agosto e la seconda per l'8 agosto.

Si è quindi creata una discrepanza: la delibera del Consiglio fissava unicamente l'8 agosto, mentre la convocazione a firma del Presidente riportava anche una prima convocazione al 7 agosto. Tuttavia, il Presidente da solo non ha i poteri per indire la prima convocazione, non prevista dal Consiglio.

Ne consegue che oggi ci troviamo formalmente in prima convocazione ordinaria, per la quale sono richieste

maggioranze molto elevate, pari ad almeno la metà dei partecipanti e la metà del valore degli edifici. Poiché tale quorum non è raggiunto, giuridicamente l'assemblea risulterebbe inesistente, pur essendo presenti numerosi partecipanti. Per evitare che l'assemblea perda efficacia e non possa deliberare, considerato che vi sono questioni importanti da affrontare, propongo, nel rispetto della sovranità assembleare, che l'assemblea stessa interpreti la convocazione a firma del Presidente come espressione della volontà del Consiglio di Amministrazione, qualificando la riunione odierna come validamente costituita in seconda convocazione. Se l'assemblea è d'accordo, potremo così considerare regolare l'odierna seduta ed entrare nel merito dell'ordine del giorno."

Terminato l'intervento, l'Avv. Gostner restituisce la parola al **Presidente dell'assemblea Bartolomeo Sotgiu**: "Grazie. Dovevo già fare questa precisazione affinché l'assemblea sia validamente costituita, quindi vi ringrazio per averla accolta. Ora cedo la parola al Presidente della Comunità di Costa Paradiso, Sig. Pileri, che presenterà la relazione sullo stato dell'amministrazione. Nel frattempo chiedo di fornirmi i numeri esatti dei presenti."

Il Presidente del CdA Emanuele Pileri, comunica che si procederà direttamente con il secondo punto all'ordine del giorno, relativo al bilancio, poiché non è stato raggiunto il quorum necessario per la trattazione dell'amministrazione straordinaria riguardante il regolamento.

Di conseguenza, si affronterà dapprima il bilancio e successivamente il punto riguardante la situazione con Abbanoa e le decisioni che l'assemblea sarà chiamata a prendere in merito alla gestione della relativa vertenza.

Il Presidente ringrazia quindi gli uffici, gli operai, Anna e Angela per l'organizzazione e l'impegno svolto, nonché tutti i presenti per la partecipazione.

Precisa inoltre che, al termine delle attività assembleari, presenterà una relazione relativa ai primi dodici mesi di gestione.

Si passa dunque all'esame del bilancio: il Presidente cede la parola allo Studio Gamba per l'illustrazione della relazione.

Intervengono il Dott. Alessandro Gamba e il Dott. Mario Soggiu, ai quali viene concessa la parola. Per una migliore gestione dei lavori, si propone di lasciare dapprima allo Studio Gamba la possibilità di esporre la relazione e, successivamente, di aprire lo spazio per le domande, raccogliendole tutte, in modo che i relatori possano fornire risposte complete ed ordinate.

Prende la parola Dott. Alessandro Gamba:

"Buongiorno a tutti, sono Alessandro Gamba e, insieme al collega Mario Sotgiu, abbiamo ricevuto l'incarico da parte della Comunità di coadiuvare i lavori degli uffici amministrativi per quanto riguarda gli aspetti contabili, tecnici e, seppur in misura marginale, fiscali. Questo perché, com'è noto, la fiscalità di un ente non commerciale ha un peso molto ridotto rispetto a quella di una società commerciale.

Oltre all'attività di consulenza periodica di carattere amministrativo e contabile, il nostro compito è stato anche quello di predisporre il bilancio triennale relativo al periodo 2022-2025, così come previsto dall'articolo 55 del vostro regolamento.

Il bilancio si rende necessario in quanto, essendo la vostra un'associazione non riconosciuta, si applicano le norme del Codice Civile, in particolare l'articolo 20 per le associazioni riconosciute e l'articolo 36 per quelle non riconosciute. Da tali disposizioni emerge già l'obbligo di predisporre un rendiconto.

Il bilancio che oggi vi presentiamo risponde quindi a questi principi generali e assume i connotati tipici di qualunque bilancio, pur adattato alla specificità della vostra realtà associativa.»

C'è un bilancio che deve essere completo sia nella forma sia nella sostanza. Un bilancio che, naturalmente, deve basarsi anche sul principio di prudenza, inteso come divieto di sovrastimare attività e ricavi ed esigenza di evitare la sottostima di passività e oneri. Inoltre, deve possedere una propria significatività, poiché su di esso i lettori, in questo caso voi, fondano le loro decisioni.

Per le società commerciali e per le banche il bilancio rappresenta un elemento fondamentale, anche per le valutazioni effettuate dagli istituti di credito. Esso ha carattere annuale, poiché riflette i fatti di gestione dell'esercizio sociale. Nel nostro caso, l'esercizio non coincide con l'anno solare, ma va dal 1° maggio dell'anno X al 30 aprile dell'anno X.

Il documento, di cui tutti voi disponete, è articolato in:

Stato patrimoniale (attivo e passivo) - Conto economico (costi e ricavi)

Relazione esplicativa al bilancio triennale, suddivisa in sei parti: premessa, principi di base (richiamati dal

codice civile), governance e organi sociali, andamento della gestione, analisi di stato patrimoniale e conto economico, conclusioni.

La chiusura del bilancio evidenzia un avanzo di gestione di circa 19.000 euro.

Passando alla relazione esplicativa, essa consente di analizzare lo stato patrimoniale. A pagina 10 si trova l'indicazione numerica, mentre a pagina 9 la nota esplicativa. In particolare, nel 2025 è stato effettuato un investimento di circa 27.499 euro per l'allacciamento dell'impianto fognario a servizio degli uffici. Tale spesa è stata capitalizzata nell'attivo e sarà ammortizzata in dieci esercizi, in linea con la vita utile del bene.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni, non vi sono ulteriori valori di rilievo. Diversamente, l'attivo circolante è una voce fondamentale: include i crediti per quote, ossia i crediti che la Comunità Costa Paradiso vanta verso i partecipanti. Nel prospetto a pagina 11 sono riportati i valori assoluti del triennio e le relative variazioni: ad esempio, nel 2024/2025 si registra un incremento di 45.798 euro rispetto all'esercizio precedente, dovuto all'allineamento delle quote richieste e al recupero crediti degli anni passati.

Tali crediti subiscono fluttuazioni legate agli incassi e al successivo impiego delle somme per le esigenze della Comunità. Essi comprendono anche i 1.378.000 euro relativi alla prima quota di fognatura richiesta nel 2015, sebbene una parte di tali crediti sia ritenuta inesistente. Va precisato che i crediti sono decurtati da un fondo svalutazione crediti, calcolato non per singolo credito ma sull'intero portafoglio, in conformità al principio contabile n. 15 (rif. punti 61 e 62).

Altro elemento significativo sono le disponibilità liquide al 30 aprile 2025, pari a circa 1.260.000 euro. Una parte di tali somme, tuttavia, è vincolata a seguito di pignoramento presso terzi da parte di Abbanoa, in relazione a fatture insolute anteriori al 9 agosto 2024. Queste erano le voci principali del passivo; passo ora la parola al collega Mario Sotgiu"

Prende la parola Dott. Sotgiu Mario:

"Buongiorno a tutti. Procediamo con la lettura del bilancio e vediamo l'analisi del passivo e le variazioni più significative del patrimonio netto e dei debiti, con particolare riferimento al debito verso Abbanoa, che ha richiesto una valutazione da parte del CdA insieme ai legali della Comunità.

Come potete vedere, se non ricordo male a pagina 4 del riclassificato, il patrimonio netto ha subito una variazione di circa un milione di euro negli esercizi precedenti. Questo perché la gestione dei crediti verso Abbanoa comportava la rilevazione di un debito inferiore rispetto a quello effettivo. In pratica, Abbanoa emetteva fatture per i consumi e, contemporaneamente, venivano iscritte note di credito da ricevere.

A seguito della revisione dei precedenti bilanci, il CdA ha chiesto di verificare i presupposti per una corretta rilevazione di queste note di credito. Dal confronto con gli avvocati che seguono la causa contro Abbanoa, è emerso che la situazione rientra nella definizione di errore contabile ai sensi del principio contabile OIC 29, che distingue tra errori rilevanti e non rilevanti a seconda della loro incidenza sull'opinione dei partecipanti (gli unici "stakeholder" coinvolti).

È stato quindi affidato l'incarico di valutare se vi fossero i requisiti per iscrivere le note di credito nei bilanci precedenti. La verifica è stata effettuata alla luce del principio contabile n. 15, che richiede che le note di credito si basino su documentazione adeguata (come resi, sconti, accordi tra le parti), e siano contabilizzate secondo i principi di competenza e prudenza, trattandosi di una riduzione di debito.

Dopo le verifiche, anche con il supporto dei legali, si è dovuto rilevare la situazione come errore contabile ai sensi dell'OIC29. Tuttavia, poiché i rendiconti erano già stati approvati dal CdA, non si è potuto intervenire retroattivamente, altrimenti sarebbe stato necessario stanziare ulteriori quote a copertura del maggior debito. Si è quindi scelta la strada prevista dai principi contabili, ossia intervenire direttamente sul patrimonio netto, utilizzando riserve cristallizzate da oltre dieci anni.

In questo modo, la Comunità può proseguire la causa contro Abbanoa oppure valutare un accordo transattivo, senza dover richiedere nell'immediato nuove quote ai partecipanti per coprire il debito.

Per chiarezza, come richiesto dal CdA, nello stato patrimoniale riclassificato a pagina 4 il debito verso Abbanoa è stato evidenziato e suddiviso in tre parti: il debito fino all'8 agosto 2024, il debito alla stessa data dell'8 agosto 2024, e il debito successivo al 9 agosto 2024.

Mi sembra di aver illustrato in sintesi tutti gli aspetti principali. Adesso, Presidente, lascio a lei la parola per dare spazio agli interventi."

Prende la parola il Presidente dell'assemblea Sotgiu:

"Invito chi desidera intervenire ad alzare la mano. Abbiamo già in lista la signora Maria Luisa Ferrari, la signora Diana Lanciotti e il Sig. Angelo Bloise. "

Prende la parola la Sig.ra Diana Lanciotti:

“Buongiorno a tutti. Mi sembra di aver capito, correggetemi se sbaglio, che è stato detto che gli avvocati hanno cambiato linea di condotta.

In passato, infatti, ci hanno consigliato di seguire la strada del ricorso, mentre ora hanno cambiato orientamento.

Vorrei capire: che cosa li ha portati a modificare la loro posizione? Sono cambiati gli avvocati oppure hanno cambiato idea loro?

Perché, detta così, sembra quasi che gli avvocati decidano la strategia “attaccando l’asino dove vuole il padrone”.

Risponde il Presidente del CdA Pileri:

“No, non si tratta di un cambiamento di rotta. Noi abbiamo semplicemente chiesto agli avvocati se esistessero i requisiti affinché quelle note di credito potessero rimanere iscritte a bilancio. La risposta è stata che i requisiti previsti dai principi contabili non c’erano.

Forse in passato gli avvocati ci avevano dato indicazioni diverse, può darsi, ma voglio chiarire un punto: l’avvocato non ha detto che non si deve fare la causa, né che la causa è sbagliata. La questione riguarda solo i principi contabili: non ci sono i presupposti per prendere autonomamente la decisione di iscrivere note di credito che Abbanoa, di fatto, non ha emesso.

Come ha precisato anche l’avvocato Pola, una nota di credito presuppone sempre un accordo tra le parti. E, come giustamente ricordava la signora Diana Lanciotti, al momento non c’è nessun accordo, infatti la causa è tuttora in corso.

Cerco di essere preciso: il bilancio è redatto al 30 aprile 2025. Ciò che stiamo dicendo oggi, e che lo studio legale ha confermato, è che alla data del 30 aprile non c’erano le condizioni per qualificare come “note di credito” i debiti iscritti verso Abbanoa. Dopodiché, nella seconda parte della nostra assemblea affronteremo un altro punto, e lì entreremo anche nel merito della sua domanda.

Per ora, i nostri consulenti hanno riferito soltanto che al 30 aprile non risultavano note di credito valide da iscrivere, e questo è quanto.”

Prende la parola la Sig.ra Maria Luisa Ferrari:

“Allora, il bilancio che viene presentato oggi, in una forma non usuale per un’associazione come la nostra, non riporta il bilancio consuntivo raffrontato con il bilancio preventivo dell’esercizio 2024/2025. Questa è già una prima osservazione: senza tale confronto, non possiamo sapere con precisione come siano stati utilizzati gli importi richiesti a preventivo rispetto a quelli effettivamente spesi a consuntivo.

Inoltre, nel bilancio vengono ripetuti più volte termini come *veridicità* e *chiarezza*. A mio avviso, questo bilancio è tutto fuorché chiaro e soprattutto veritiero.

Faccio alcuni esempi:

È stato detto dal dottor Sotgiu che abbiamo 23.714 euro di costi per l’allaccio fognatura, con un ammortamento pari a 1.000 euro. Vorrei capire meglio come sia stato calcolato.

Nell’attivo circolante risultano esposti 3.018.852 euro, di cui 1.378.000 euro circa riguardano gli acconti richiesti dalla gestione del Presidente Piergianni Addis nell’agosto 2015 per la fognatura. Io sostengo che si tratti di crediti inesistenti.

Infatti, da quando il Comune ha invitato i partecipanti ad allacciarsi alla fognatura realizzata dalla *Paradiso Costruzioni*, quei crediti sono diventati nulli. Di conseguenza, anche la voce nello stato patrimoniale relativa a 1.700.000 euro di debiti è priva di fondamento.

Ricordo che nel 2015 venne chiesto un primo acconto per la fognatura, ma la Comunità non realizzò nulla di proprio, se non alcuni lavori di revamping su un impianto di depurazione che non era di sua proprietà. Alcuni partecipanti pagarono la quota, soprattutto chi era già allacciato, sostenendo così i costi del revamping; la maggior parte invece non pagò. Tuttavia, ancora oggi questi crediti figurano nominalmente nel bilancio.

Io stessa, se verifico la mia posizione contabile verso la Comunità, risulterei debitrice di quella quota del 2015, quando in realtà avevo già pagato direttamente l’impresa che realizzava la fognatura. Lo stesso vale per tutti gli altri partecipanti: la Comunità non ha alcun titolo per pretendere tali somme e, di conseguenza, quei crediti devono essere eliminati dal bilancio.

Un’altra voce riguarda la manutenzione straordinaria sull’impianto di depurazione per 349.000 euro (2015-2016). Già allora contestai che fosse stata capitalizzata. I lavori furono eseguiti su un bene che, dal 1992, era di proprietà del Comune. Non potevano essere capitalizzati, perché non costituiscono patrimonio della Comunità. Dovevano essere imputati a costi e non ad aumento del patrimonio. Questa voce, quindi, deve essere stralciata.

Infine, sulle disponibilità liquide: risultano 1.261.000 euro, di cui 640.000 vincolati da Abbanoa. Ma nel verbale

del 24 aprile scorso, pochi giorni prima del CdA, il vicepresidente aveva parlato di 800.000 euro vincolati.

Allora chiedo: quale dei due importi è corretto? Chi ha ragione?

Inoltre, nel vecchio bilancio, il conto 415 riportava una liquidità relativa agli incassi per l'acconto fognatura pari a 129.199 euro al 30 aprile 2024.

Queste sono le principali osservazioni che pongo all'attenzione dell'assemblea.

Per me le disponibilità liquide indicate non sono realmente disponibili. Questo conto, infatti, era costituito dagli acconti versati dai partecipanti in relazione al primo acconto richiesto per la fognatura. Quegli importi, in qualsiasi momento, i partecipanti possono chiederne la restituzione o chiederne la trasformazione in pagamento della quota ordinaria. Non c'è alcuna indicazione chiara di che fine abbiano fatto quei 129.000 euro.

Tra le passività risultano inoltre i debiti per il primo acconto di ampliamento fognatura (2015-2016) per un ammontare di 1.702.000 euro. Ma questi debiti la Comunità in realtà non li ha.

Un'altra anomalia: tra i contributi dei partecipanti, nel bilancio non è riportata la distinzione tra le quote ordinarie e le quote per perdite dell'acquedotto. Perché manca questa informazione?

Poi: Le consulenze del lavoro risultano aumentate, nonostante il numero di dipendenti sia diminuito. Perché?

Ci sono consulenze tecniche per la fognatura pari a 6.344 euro: vorrei sapere a cosa si riferiscono.

Ci sono liberalità per 5.447 euro: a chi sono stati regalati questi soldi?

Inoltre, c'era un fondo per la regolarizzazione degli allacci fognari, che al 30 aprile 2024 ammontava a 88.458 euro. Questo fondo era stato costituito con gli importi incassati dall'amministrazione precedente da chi si era allacciato abusivamente alla fognatura. Ora questo fondo non risulta più: qualcuno deve spiegare che fine ha fatto.

Passando al conto economico:

Sono iscritti 47.111 euro di costi per energia elettrica relativa a depuratore, stazione Maya 9, stazione 50, stazione 95, Tamerici e quadri di comando. Ma dal 30 maggio 2024 questi impianti sono stati consegnati fisicamente al Comune. Quindi queste spese non sono di nostra competenza, ma del Comune.

Manutenzione strade: 17.989 euro. Quali strade, visto che sono di proprietà del Comune?

Manutenzione ordinaria condotta fognaria: 2.246 euro. Anche questa non è di proprietà della Comunità.

Energia elettrica ingresso: 1.183 euro. L'ingresso è del Comune, quindi la spesa non ci compete.

Qualcuno dovrà assumersi la responsabilità di chiedere il rimborso di queste spese a chi di dovere.

Inoltre, il regolamento prevede che il Consiglio di Amministrazione approvi i bilanci preventivi e consuntivi.

Voglio sapere la data in cui è stato approvato il bilancio consuntivo 2024/2025.

Sempre il regolamento prevede che la stessa approvazione sia fatta dal Collegio dei Revisori: anche qui, voglio sapere la data.

Infine, un chiarimento importante: il dottor Sotgiu e il dottor Gamba hanno scritto che noi avremmo commesso un errore contabile. Questa è una loro opinione. La realtà è che si sono soffermati sulla terminologia "note di credito". Forse avrei dovuto usare un termine diverso, ossia rettifiche di fatture emesse non conformi al contratto.

Infatti, le fatture che abbiamo ricevuto da Abbanoa sono state contestate e respinte, perché non rispettavano le clausole contrattuali. Il contratto stabiliva chiaramente che tutte le perdite dell'acquedotto dovessero essere ridistribuite in parti uguali su tutti i contatori. La risposta di Abbanoa, alla nostra contestazione della prima fattura, fu che "il loro software non consentiva di fare quel calcolo". Ma le clausole del contratto le hanno scritte loro, non noi, e devono rispettarle.

Noi abbiamo sempre pagato in base a quanto stabilito nel contratto. Per questo, più che di note di credito, avremmo dovuto parlare di rettifiche di fatture emesse non conformi.

Con l'avvocato Pola l'accordo era di procedere con una mediazione, ipotizzando un 50% di riconoscimento, ma io sono convinta che la causa la vinceremo. E non solo: ho saputo che persino l'avvocato di Abbanoa avrebbe suggerito all'azienda di abbandonare la causa, perché sanno di essere in torto. La dirigenza di Abbanoa, tuttavia, ha deciso di andare avanti lo stesso. Questo è un problema loro.

Il vero problema, oggi, è che noi stiamo abbandonando la causa, ed è questa la realtà dei fatti."

Prende la parola il Signor Angelo Bloise:

"Buongiorno a tutti. Intanto rilevo che nello stato patrimoniale non è indicato il valore della comunione, cioè il valore dei terreni e dei fabbricati.

Se mi viene presentato uno stato patrimoniale, mi sembra doveroso che sia indicato quanto vale la nostra comunione.

Sappiamo dire quanto valgono i nostri terreni e i nostri fabbricati, di cui siamo comproprietari? No, non lo sappiamo, perché il Consiglio di Amministrazione non ce lo dice. Questo è il primo punto.

Poi vorrei chiedere chiarimenti sulle immobilizzazioni immateriali. Le immobilizzazioni immateriali, in teoria, possono essere comprese: ad esempio, potrebbero riguardare opere che valorizzano un fabbricato. Ma nel nostro bilancio non è chiaro di che cosa si tratti.

Passando all'esame del passivo – patrimonio netto:

nel bilancio 2024/2025 il fondo capitale riserve viene ridotto da 1.432.445 euro a 374.054 euro. Questo significa che circa 1.100.000 euro sono stati prelevati da quel fondo, che teoricamente dovrebbe essere costituito da somme accantonate e disponibili.

Lo stesso importo, però, lo ritroviamo anche nella voce negativa relativa al debito verso Abbanoa, pari a 1.090.063 euro. Le due cifre sostanzialmente coincidono.

In pratica, sembra che paghiamo due volte questo debito verso Abbanoa: una volta attraverso la riduzione del fondo capitale riserve, e una seconda volta con l'iscrizione del debito stesso nello stato patrimoniale.

Vorrei dunque capire dove sia finito questo 1.100.000 euro."

Prende la parola il Presidente dell'Assemblea Sotgiu e comunica i dati di presenza:

Sono presenti **163 proprietari**, ai quali si aggiungono **309 deleghe**, per un totale di **472 lotti rappresentati**.

La percentuale di voti rappresentati è pari al **29% per le spese**, al **26% per le cariche** e al **29% in termini di millesimi**. Sono presenti 2916.2745685494 decimillesimi sul totale di 9.959,799. Questo solo per fornirvi i dati relativi alla presenza, che consentono di dichiarare l'assemblea validamente costituita." **ALL.1**

Prende la parola la Sig.ra Russo Rosa:

Mi chiamo Russo Rosa e faccio seguito agli interventi dei proprietari che mi hanno preceduto, con i quali condivido pienamente le osservazioni sul bilancio.

Parlo da profana in materia, ma è evidente, come già sottolineato chiaramente da chi mi ha preceduto, che molte cose non funzionano e non vanno.

Considerata la complessità e la rilevanza economica delle questioni trattate, nonché le ricadute finanziarie sulla Comunità e sui singoli partecipanti, sarò molto breve e formulo una proposta: nominare un revisore dei conti, incaricato di verificare la correttezza e completezza del bilancio della Comunità e di redigere una relazione oggettiva e trasparente da presentare all'assemblea entro un termine definito.

A tal fine preciso che non potrà essere nominata una società esterna, come proposto nell'ultima pre-assemblea, bensì un revisore dei conti persona fisica, come previsto dalla legge e conforme ai requisiti stabiliti dalle normative vigenti.

Ritengo questa iniziativa necessaria per garantire la trasparenza contabile, la tutela delle quote versate e una gestione conforme ai principi di legalità e buona amministrazione."

Interviene Dott. Gamba:

«Tanto per chiarire: noi siamo tecnici e non facciamo valutazioni di merito. Le valutazioni spettano all'organo amministrativo, non a noi.

Siamo stati chiamati in causa dalla signora Ferrari e quindi rispondo. Dal punto di vista tecnico, ad esempio, un credito molto vecchio forse andava già stralciato; ma ciò che conta è che le cosiddette *note di credito* devono rispettare tre requisiti: devono essere certe, esigibili e liquide.

Se non ci sono documenti a supporto, non è corretto imputare come nota di credito un importo che non ha questi requisiti. Per poter ridurre un debito con note di credito serve sempre un accordo con la controparte, non basta una decisione unilaterale.

Di conseguenza, se si eliminano quei crediti senza requisiti, l'effetto immediato è la riduzione del patrimonio netto, come previsto dall'OIC 29. Oppure l'importo dovrebbe transitare nel conto economico: ma in ogni caso, dal punto di vista tecnico, il risultato è lo stesso, ossia una perdita da coprire con patrimonio netto.

Quindi, in assenza di documenti che certifichino quelle rettifiche, non c'erano i presupposti tecnici per iscrivere.

Vorrei chiarire che la terminologia *errore contabile* non va intesa come un'accusa personale, ma come una definizione tecnica prevista dai principi contabili.

Per quanto riguarda i beni immateriali, nel bilancio erano già evidenziati: si tratta di licenze software interamente ammortizzate, quindi con valore pari a zero. Per i beni materiali (fabbricati e impianti), il valore lordo era iscritto, ma interamente ammortizzato, per circa 417.000 euro.

La riduzione del patrimonio netto è dovuta al fatto che, tecnicamente, quelle note di credito non avevano i requisiti per essere iscritte e sono quindi state stornate. A questa riduzione corrisponde l'aumento della voce di debito verso Abbanoa: le due cose sono collegate.

Per l'ammortamento dell'impianto fognario: l'investimento è stato effettuato a fine aprile 2024 e quindi

l'ammortamento è stato correttamente calcolato *pro-rata temporis*.

Sulla manutenzione straordinaria, queste voci erano già presenti nei bilanci precedenti, approvati dal CdA, e i principi contabili consentono di capitalizzare i costi sostenuti con terzi.

Per le consulenze del lavoro: immagino ci sia un contratto a forfait, indipendente dal numero di dipendenti; sarà eventualmente compito del CdA rivederlo.

Per le disponibilità liquide e per le questioni legali con Abbanoa, alcune risposte spettano all'organo amministrativo, non a noi tecnici.

Infine, riguardo alla proposta della signora Russo sulla nomina di un revisore dei conti persona fisica, ritengo sia un'opzione condivisibile da valutare per il futuro, così da garantire maggiore trasparenza e oggettività.»

Prende la parola il Presidente dell'assemblea Sotgiu: "Ricordo che il bilancio è sempre espressione di un indirizzo politico-amministrativo assunto dal Consiglio di Amministrazione. Se oggi sono state adottate nuove impostazioni, è frutto della volontà del CdA: sarete voi, assemblea, a giudicarle."

Interviene la Sig.ra Ferrari Maria Luisa: "Segnalo che restano ancora senza risposta due domande specifiche: la data in cui il Consiglio di Amministrazione ha approvato il consuntivo 2024/2025; la data in cui il Collegio dei Rappresentanti ha approvato lo stesso consuntivo.»

Prende la parola il Presidente del CdA Pileri:

"Signori, siamo qui chiamati ad approvare il bilancio triennale.

Il bilancio triennale riporta in nota i primi due anni: rispetto a questi, l'unica modifica significativa riguarda la gestione del debito verso Abbanoa. La logica che ci ha portati a intervenire in questo modo, come ho già avuto modo di spiegare anche alla dott.ssa Ferrari e all'Ing. Monterosso nei giorni scorsi, è stata quella di dare trasparenza e chiarezza a tutti i proprietari.

Ricordo che, nel verbale della scorsa assemblea, sia la dott.ssa Ferrari sia l'ing. Monterosso dichiaravano che "non ci sono debiti con nessuno". La realtà, però, è diversa: all'8 agosto 2024 avevamo una cassa di 1.140.000 euro, suddivisa in: 831.539,61 euro sul conto 129, 415.129 euro sul conto corrente bancario, 164.000 euro sul conto corrente postale, 16.139 euro in cassa.

Totale: 1.140.000 euro.

Ora, invito tutti a ragionare come se foste a casa vostra. Abbiamo ricevuto da Abbanoa fatture emesse per 2.585.000 euro. Di queste, ne abbiamo pagate 1.067.000 euro: non contestando le fatture, ma applicando un ricalcolo in "prima fascia" e pagando in base a quello, come comunicato ogni volta ad Abbanoa tramite l'avvocato.

Ma alla data del 30 aprile 2024 rimanevano debiti per 1.518.483 euro.

Se ho una cassa di 1.140.000 e debiti per 1.500.000, senza essere commercialisti capite bene che mancano circa 400.000 euro.

Dunque, dott.ssa Ferrari, oggi lei ha cercato di sostenere una posizione diversa, ma la realtà è che ai proprietari non è mai stato detto che venivano pagate solo metà delle bollette e non è mai stato detto che esisteva un debito di oltre un milione e mezzo. Questa è la verità.

Noi, al contrario, ci stiamo muovendo con la massima trasparenza: i debiti verso Abbanoa sono reali, e queste sono le fatture da pagare. La causa in corso, se un domani verrà vinta, produrrà allora delle note di credito; ma al 30 aprile 2024 non esisteva alcuna nota di credito, lo ha confermato anche l'avvocato Pola, e non si potevano iscrivere importi come se esistessero.

Consentitemi una riflessione: a volte sembra che non siano passati 12 mesi ma 35 anni. Avete amministrato per 7 anni e oggi, al primo anno del mio mandato, mi trovavo costretto a ridurre un credito di fognatura che si trascinava da anni.

E aggiungo: mi risulta che il Consiglio di Amministrazione presieduto dall'ing. Monterosso, non dal sottoscritto, avesse dato indicazione nella seduta del Consiglio del 29/07/2017 di compensare la quota ampliamento fognatura versata nel 2015 con le spese di gestione, mentre non era previsto nessun rimborso per l'acconto versato nel 1995.

Vorrei aggiungere una considerazione: prima di dire che abbiamo vinto la causa con Abbanoa, aspettiamo l'esito. Tuttavia un'analisi va fatta: negli anni passati pagavamo ad Abbanoa forse 300-400 mila euro all'anno, oggi arriviamo a 500 mila euro. Forse anche le scelte politiche hanno avuto il loro peso, e forse non sono sempre state scelte così attente e ponderate.

Prende la parola il Consigliere Stefano Angeli, che interviene con una precisazione in merito al pignoramento avviato da Abbanoa.

In un primo momento l'importo complessivo risultava pari a circa 810.000 euro. La ragione è la seguente: Abbanoa aveva notificato un pignoramento per 640.000 euro, ma la Comunità disponeva di conti correnti presso due diversi istituti bancari. Entrambi gli istituti, a seguito della notifica, hanno proceduto a bloccare l'intero importo di 640.000 euro ciascuno.

Su uno dei due conti, tuttavia, erano presenti soltanto 165.000 euro, che sono stati integralmente pignorati. Successivamente, la situazione è stata chiarita e uno dei due pignoramenti è stato revocato. Pertanto, l'importo effettivamente pignorato è tornato a 640.000 euro, ossia la somma originariamente richiesta da Abbanoa.

Prende la parola il Presidente dell'assemblea Sotgiu:

«Chiedo se vi sono ulteriori questioni sul bilancio e invito chi desidera intervenire a iscriversi a parlare, così da consentire ai presenti di esprimersi successivamente con la votazione.

Sono iscritti a parlare l'ing. Monterosso, la sig.ra Costi e nuovamente la sig.ra Ferrari. Invito quindi il primo a prendere la parola.

Preciso che cercherò di consentire gli interventi fino a quando l'assemblea sarà soddisfatta; se a un certo punto riterrete di aver concluso, me lo comunicherete e chiuderemo la discussione.»

Prende la parola l'ing. Monterosso Gianni:

«Buongiorno a tutti. Sono stato chiamato in causa in maniera piuttosto diretta e desidero chiarire alcuni punti. Non sono un politico né ho mai fatto pubblicità per me stesso: ho cercato soltanto di fare il mio lavoro al meglio. Vi rubo due minuti per ricordare come stavano le cose molti anni fa.

Quando noi siamo entrati, a Costa Paradiso l'acqua era stata tagliata per cinque mesi. Ci siamo trovati una comunità con oltre 1.100.000 euro di debiti e nessuna disponibilità. Grazie a una trattativa con Abbanoa, siamo riusciti a ottenere un piano di rientro in 24 mesi, quando normalmente il loro regolamento non concede più di sei mesi.

Per evitare che si ripetessero problemi di morosità, fu stipulato il contratto di riparto: non riguarda l'erogazione dell'acqua, ma un servizio a pagamento fornito da Abbanoa, che ci costa circa 100.000 euro all'anno. Questo contratto ci ha consentito di evitare i tagli dell'acqua, ma il vero nodo riguarda le perdite.

Le perdite derivano dalla differenza tra il consumo registrato dal contatore master e la somma dei consumi di tutti i contatori individuali. Abbanoa voleva attribuire tutte le perdite a un unico contatore della Comunità, ma noi ci siamo opposti, stabilendo con l'articolo 8 del contratto che le perdite andassero ripartite in parti uguali tra tutti i contatori.

Su questo ci fu discussione anche in Consiglio di Amministrazione. Ad esempio, il sig. Angeli era contrario alla divisione in parti uguali, ma i verbali parlano chiaro: la maggioranza decise in questo senso, perché le perdite ci sono indipendentemente dai consumi dei singoli.

La prima bolletta arrivò con 20.000 metri cubi di perdite caricati sul contatore della Comunità. In questo modo si pagava l'acqua a tariffe di fascia molto alta, anche 4-5 volte la prima fascia. Quando contestai la cosa al dirigente di Abbanoa, mi disse che il loro software non consentiva di ripartire le perdite come da contratto. Una giustificazione inaccettabile.

Portammo la questione ad ARERA, che ci diede ragione. Tuttavia Abbanoa non corresse il metodo e continuammo a contestare le bollette, pagando solo quanto dovuto secondo contratto. Per questo motivo sostengo che, quando dichiarammo che non c'era debito, eravamo nel giusto: le fatture contestate non sono debiti.

Il problema è sorto quando, cessato il nostro mandato, la nuova amministrazione non ha più contestato le bollette. Il gestionale di Abbanoa ha quindi avviato le procedure di pignoramento. Da qui deriva l'attuale situazione, che però è conseguenza di un diverso indirizzo politico-amministrativo: noi abbiamo sempre contestato e pagato il dovuto, l'attuale amministrazione invece ha scelto di pagare integralmente le fatture. Io non condivido questa linea, che comporta un aggravio enorme per la Comunità.»

Il Consigliere Stefano Angeli prende la parola e precisa quanto segue:

Il contratto di riparto stabilisce che le perdite debbano essere suddivise in parti uguali tra tutti i contatori, senza tuttavia prevedere che esse debbano essere interamente imputate alla fascia 1. Pertanto, l'interpretazione secondo cui tutte le perdite debbano ricadere in fascia 1 non trova alcun fondamento nel testo contrattuale.

A titolo esemplificativo, se la perdita per ciascun utente è pari a 13 metri cubi e un utente ha consumato 77 metri cubi, sommando la quota di perdita si giunge a 90 metri cubi. È evidente che non tutti i metri cubi aggiuntivi rientrano in fascia 1: alcuni ricadranno inevitabilmente nelle fasce 2, 3 o 4.

Di conseguenza, se da un lato è corretto affermare che Abbanoa ha erroneamente fatturato alla Comunità l'intero ammontare delle perdite, dall'altro è altrettanto vero che l'interpretazione di considerarle integralmente in fascia 1 ha condotto a una sottostima eccessiva. Anche nell'ipotesi, auspicata da tutti, di un esito favorevole della causa, è ragionevole ritenere che il giudice possa disporre nei confronti di Abbanoa il ricalcolo e la rifatturazione, con attribuzione dei consumi agli utenti secondo le fasce tariffarie effettivamente applicabili, e non esclusivamente in fascia 1.

Prende la parola la Sig.ra Costi:

«Buongiorno a tutti. Sono residente a Costa Paradiso da molti anni e ho assistito oggi a un dibattito molto acceso tra chi ha amministrato prima e chi amministra oggi.

Io però, come molti altri, ho un problema concreto: pago le bollette ad Abbanoa, ma ricevo anche conguagli dalla Comunità per le perdite. Vorrei che si trovasse una soluzione, perché non è accettabile pagare due volte. Inoltre, ho sentito dire che tra le perdite rientrerebbero anche utenze non pagate da alcuni partecipanti. Se è vero, voglio sapere se sono state intraprese tutte le azioni necessarie, pignoramenti, recuperi crediti, da parte del precedente CdA o di quello attuale. A me non interessa chi avesse il compito: voglio solo che la Comunità recuperi i soldi e che la situazione si risolva.

Chiedo quindi spiegazioni chiare su questo punto e una prospettiva di soluzione, perché dopo tanti anni non possiamo ancora trovarci in questa condizione.»

Prende la parola il Sig. Martino Corti:

«Buongiorno, vorrei fare una domanda molto semplice. Mi sono preso la briga di andare sul sito di Abbanoa e scaricare il contratto. Dalle descrizioni che ho sentito qui oggi, sembrerebbe che il nostro contratto sia diverso da quello standard. È così?

Il contratto standard di Abbanoa, e lo dico perché ho avuto un caso simile in un condominio ad Alghero, anche se più semplice, prevede che venga fatta la somma di tutti i singoli contatori, confrontata con il contatore master, e che la differenza, cioè le eccedenze, venga addebitata al master, quindi alla Comunità. Poi è il responsabile del master a dover ripartire quella differenza tra gli altri utenti.

Ora, se il nostro contratto è diverso, allora bisogna fare delle considerazioni diverse, anche sul tema dei morosi. Per questo chiedo: potete fornirci copia del contratto che la Comunità ha stipulato con Abbanoa? Perché se davvero è un contratto differente, è inutile andare avanti a discutere sulla base di quello standard.»

Replica del Presidente dell'Assemblea Sotgiu:

«Grazie per la domanda su Abbanoa, che, lo riconosco, è una voce particolarmente importante del bilancio, quindi è bene fare chiarezza. Tuttavia ricordo che siamo qui per discutere del bilancio: cerchiamo di mantenere l'ordine, perché dobbiamo arrivare alla votazione. Se ci saranno altre domande specifiche su Abbanoa, le raccoglieremo e daremo delle risposte puntuali, senza dilungarci troppo ora.»

Intervento della sig.ra Maria Luisa Ferrari:

«Avevo posto alcune domande precise e non ho ancora ricevuto risposta:

La data di approvazione del CDA del consuntivo 2024/2025.

Ho chiesto inoltre come mai ci siano a bilancio costi di energia elettrica per l'impianto di depurazione e le stazioni di sollevamento: nessuno mi ha risposto.

Ho chiesto chiarimenti sulla manutenzione delle strade: nessuna risposta.

Ho chiesto della voce energia elettrica dell'ingresso: nessuna risposta.

Infine, la manutenzione ordinaria della condotta fognaria: anche qui nessuna risposta.

Nel 2024 si è finalmente concluso l'iter di consegna dell'impianto di depurazione al Comune, con la consegna delle chiavi.

Il 1° giugno mi sono posta il problema se le poste in bilancio dovessero essere tolte o meno. Poiché il nostro Consiglio di Amministrazione era scaduto il 30 aprile ed eravamo in ordinaria, il Consiglio ritenne di non dover fare scritture di rettifica, trattandosi di poste straordinarie che spettava al nuovo Consiglio rettificare.

Voglio anche precisare che il patrimonio netto utilizzato, il fondo morosità pregresse per 991.463 euro, era un fondo costituito con gli avanzi dei bilanci fino al 2016, cioè con quote già pagate dai partecipanti. Utilizzare quel fondo per coprire quelle che oggi vengono definite "false note di credito" significa che il debito verso Abbanoa è già stato coperto con le quote dei partecipanti.

Di conseguenza, non dobbiamo più pagare nulla: il debito è già stato saldato.»

Prende la parola il Presidente dell'assemblea Bartolomeo Sotgiu:

«Ringraziamo la sig.ra Maria Luisa Ferrari per il suo intervento. Credo ora sia opportuno dare la parola al Presidente per i chiarimenti richiesti.»

Prende la parola la Sig.ra Rosa Russo:“Vorrei aggiungere alcune osservazioni sul contratto di riparto. Il contratto di riparto non è un contratto idrico in senso stretto, ma un accordo aggiuntivo e facoltativo con Abbanoa: non è obbligatorio e non può essere imposto unilateralmente né da Abbanoa né dall’Autorità (ARERA).

Il contratto idrico regolare è quello previsto dal Servizio Idrico Integrato (SII), riattivato nel 2017 dopo la sospensione per morosità generalizzata.

Affinché un contratto di riparto sia valido, devono essere rispettate due condizioni essenziali richieste da Abbanoa:

Approvazione unanime in assemblea (100% dei consensi). Non sono ammesse modalità alternative né decisioni prese solo dal Consiglio di Amministrazione.

Firma di tutti gli aventi diritto, nessuno escluso, come doppia garanzia di legittimità.

Risulta invece che il contratto sia stato sottoscritto senza il rispetto di queste condizioni: non c’è stata approvazione unanime e mancano circa 310 firme dei proprietari. Di conseguenza, il contratto non può ritenersi pienamente valido.”

Replica del Presidente del CdA Pileri:

Per quanto riguarda le altre osservazioni:

Energia elettrica impianti: dal 9 agosto ci siamo inseriti, e i contatori della luce sono stati trasferiti al Comune entro il 31/12. Quando si trasferisce un contatore da un ente privato a un ente pubblico occorre seguire determinate procedure: questo è stato fatto per tutti i contatori, sia del depuratore che delle stazioni di sollevamento e dell’incrocio-parcheggio del Jolly.

Manutenzione strade: si tratta delle manutenzioni effettuate nelle aree interne di nostra proprietà, non su strade comunali. Ad esempio, se sistemiamo un’area verde adiacente a una strada, ma che ricade tra le nostre pertinenze, se ne occupa la Comunità.

Condotta fognaria: la voce si riferisce al pagamento dell’allaccio fognario per gli uffici della Comunità, come hanno fatto tutti i singoli proprietari.”

Prende la parola il Presidente dell’assemblea Sotgiu:

“Credo che le osservazioni sollevate siano state ampiamente trattate.

Dichiaro quindi chiusi gli interventi.

È stata posta la questione secondo cui esisterebbe un contratto diverso da quello reperibile sul sito di Abbanoa. Il contratto con Abbanoa potrà essere visionato in ufficio.

Per quanto riguarda morosità o furti, noi non abbiamo ricevuto alcuna segnalazione da parte di Abbanoa: tutte le differenze indicate nei conteggi sono registrate come eccedenze (perdite). Ogni bolletta può essere verificata.

Gli uffici sono sempre stati trasparenti e hanno fornito ai proprietari la documentazione richiesta. Se poi si pretende che tutto sia pubblicato sul sito, bisogna considerare che serve personale aggiuntivo. In ogni caso, ciascun proprietario ha diritto ad accedere agli atti: la Comunità è cosa vostra.

Ora dobbiamo passare alla votazione sul bilancio. Avete le vostre schede.

Chiedo prima chi si offre come scrutatore: abbiamo bisogno di due volontari. Si offrono il sig. Simone Romano e la sig.ra Bianchini Maria Amelia. Grazie, quindi gli scrutatori sono nominati.

Prima della votazione, diamo la parola al Presidente Giorgio Fadda per lettura della relazione del Collegio dei Rappresentanti»

Prende la parola il Presidente del Collegio dei Rappresentanti Giorgio Fadda:

“Il Collegio ha analizzato il bilancio consuntivo 2024/2025 predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

Riteniamo che il bilancio abbia mantenuto la linea prudenziale già delineata nel bilancio di previsione.

L’incognita della controversia legale con Abbanoa non ha consentito di aumentare gli investimenti progettuali.

L’accantonamento di risorse, pari agli importi delle fatture contestate (differenze tra contatore master e contatori delle singole unità, lette come perdite), appare logico e coerente per fronteggiare scenari potenzialmente negativi in sede legale.

La scelta del CDA di pagare le fatture di Abbanoa per l’intero importo, anziché in acconto, è oggettivamente più corretta sul piano contabile, considerato che non esistono documenti ufficiali di credito emessi da Abbanoa che possano giustificare pagamenti parziali. Ribadiamo tuttavia la necessità di informare

adeguatamente i partecipanti sulla logica di questa scelta.

Non sono stati rilevati altri significativi scostamenti: in sintesi, il rapporto tra spese ed entrate è allineato alle previsioni. Pertanto il bilancio consuntivo viene ratificato dal Collegio dei Rappresentanti per l'approvazione dell'Assemblea.»

Il Presidente dell'assemblea Sotgiu dichiara aperta la votazione sul bilancio al 30 aprile 2025. Gli scrutatori procederanno alla raccolta delle schede: ricordiamo che per esprimere voto favorevole o contrario basta apporre una X sulla casella corrispondente; per l'astensione, non va apposta alcuna X.

Allora, mentre la votazione sul bilancio è in corso, possiamo già passare all'analisi del secondo punto all'Ordine del Giorno, che riguarda la posizione del CdA.

In questo caso, il CdA ci convoca con una richiesta ben precisa: il conferimento di mandato per la definizione di una transazione oppure, in caso di esito negativo, il conferimento di mandato per procedere eventualmente con il rientro del debito maturato fino al 7 agosto 2024.

Si tratta quindi di mandati specifici sui quali saremo chiamati a votare.

Chiedo al Presidente di confermare che siano presenti tutti i soggetti necessari per procedere.»

Il Consigliere Stefano Angeli prende la parola e interviene con il seguente preambolo: Egli evidenzia come il problema principale della Comunità sia rappresentato dall'onere di circa 450.000 euro annui da corrispondere ad Abbanoa. Precisa che Abbanoa non è un soggetto improvvisato, bensì una società strutturata e molto aggressiva, pronta a ricorrere a ogni cavillo pur di ottenere tali somme.

Chiarisce quindi l'oggetto del mandato sottoposto all'attenzione del Consiglio: ci troviamo in una fase cruciale, nella quale l'obiettivo condiviso è liberarsi di tale onere. La causa contro Abbanoa proseguirà per il riconoscimento delle ragioni della Comunità, ma nell'immediato l'attività si è concentrata soprattutto sul tema della cessione della rete.

Rileva che, purtroppo, vi sono stati ritardi anche a causa delle opposizioni di Abbanoa, e che uno degli ostacoli principali resta il debito. In sede di confronto tra Comune, Abbanoa ed EGAS, è altamente probabile che Abbanoa opponga l'esistenza di un debito residuo di circa 1,5 milioni di euro, rifiutandosi di chiudere il contratto con la Comunità. Tale debito rischia dunque di costituire un elemento ostativo al perfezionamento della cessione.

Angeli pone quindi all'assemblea la seguente domanda: quale strada si intende intraprendere? Osserva che la causa proseguirà, ma i tempi saranno lunghi (si stimano 4-5 anni solo per il primo grado, cui certamente seguiranno ulteriori gradi di giudizio, vista l'entità economica della controversia). Ciò significherebbe dover affrontare, anno dopo anno, la discussione sul pagamento o meno delle bollette, pari a 450.000 euro, e sulla loro qualificazione come debiti.

Per queste ragioni, Angeli propone che, al fine di rimuovere ogni motivo di opposizione e non consentire ad Abbanoa ulteriori rinvii, si percorra la strada della transazione.

Chiede pertanto che l'assemblea conferisca mandato per tentare un accordo transattivo con Abbanoa, così da definire la vertenza e consentire il perfezionamento della cessione.

Interviene il Presidente dell'assemblea Sotgiu:

«Vorrei fare una domanda che penso interessi tutti: questa transazione che ci state chiedendo, che tipo di contratto comporterà per il *riparto*? Potete spiegarlo?»

Intervento del Presidente del CdA Pileri:

«Qui si intreccia una vicenda che va avanti da anni.

Le due sentenze del TAR hanno di fatto imposto agli enti pubblici di prendersi in carico la rete idrica e la rete fognaria. La rete fognaria è stata presa in carico dal Comune (agosto 2022), mentre la rete idrica non era mai stata acquisita.

Ricordo una telefonata con l'ing. Monterosso, intorno al 10 agosto, in cui mi spiegò che il Comune non aveva ancora effettuato la mappatura della rete idrica e, senza quella, non si poteva procedere. Solo a dicembre 2024 è stata completata la mappatura: da lì la rete è stata formalmente trasferita ad Abbanoa, che ha effettuato le verifiche tecniche e ha dato l'ok. Questo ha consentito al Consiglio Comunale di aprile di inserire la rete idrica nei cespiti comunali.

In quel Consiglio Comunale, di cui abbiamo dato comunicazione, il Comune ha formalmente preso la rete idrica, ma ne ha lasciato la gestione alla Comunità fino al completamento della cessione ad Abbanoa, trattandosi di operazioni tecniche.

Che cosa vogliamo fare oggi?

Il nostro obiettivo è chiaro: ottenere la cessione definitiva della rete ad Abbanoa. Non si parla più di contratto di riparto: l'idea è che tutta la rete diventi a carico di Abbanoa, e che noi paghiamo semplicemente l'acqua dai nostri contatori individuali, senza eccedenze né perdite. Credo che su questo tutti concordiamo: abbiamo già pagato abbastanza e non possiamo continuare con un contratto del genere.

Il mandato che chiediamo oggi al Consiglio di Amministrazione è mandato a definire questa posizione, precisando che:

- non si farà alcuna transazione se non nell'ambito della cessione della rete idrica;
- la transazione è funzionale esclusivamente a quel passaggio;
- la causa principale con Abbanoa proseguirà, con gli avvocati, fino a sentenza.

Precisiamo che non si tratta di firmare un nuovo contratto: si tratta di chiudere il contratto di riparto. Ognuno avrà il proprio contratto diretto con Abbanoa, senza più la Comunità come intermediario né costi di perdite a nostro carico.»

Il Presidente dell'assemblea Sotgiu: «È chiaro che il mandato non può essere generico: stiamo parlando di una posizione da circa 1,5 milioni di euro. Il punto è che al momento della cessione il rischio concreto è che Abbanoa ponga come condizione la chiusura del debito legato al contatore master.

Se ciò accadesse, non potremmo permetterci di convocare un'assemblea d'urgenza: ogni mese di ritardo ci costa circa 50.000 euro (considerando che oggi spendiamo 500.000 euro l'anno).

Per questo motivo vi chiediamo: ritenete opportuno dare al Consiglio di Amministrazione un mandato a negoziare una transazione con Abbanoa, ma solo ed esclusivamente nel momento in cui si concretizzi la cessione totale della rete idrica al Comune e poi ad Abbanoa, così da chiudere definitivamente il contratto di riparto ed eliminare per sempre il costo delle perdite? Questo è il mandato: se Abbanoa non procede e non definisce, la situazione continua esattamente com'è ora, senza cambiamenti. Spero di essere stato chiaro.

Ricordo che, dopo questo primo mandato che ho appena illustrato, il CdA propone in alternativa un secondo mandato, che eventualmente valuteremo dopo la votazione sul primo punto. Il secondo mandato riguarda la possibilità di una dilazione di pagamento.»

Intervento del Sig. Mario Fadda:

«Ogni volta che mi è capitato di conferire mandati di transazione ad amministratori, è sempre stato stabilito un tetto massimo da non superare. È vero che fissare un tetto può avere l'inconveniente che al di sotto non si scende, ma un mandato del genere potrebbe voler dire che anziché dover sborsare l'intero importo (1,5 milioni), si concordi, ad esempio, per l'80%. Ma una cosa è ridurre del 20%, altra cosa è riuscire ad arrivare a pagare il 30, 40 o 50%: sono situazioni molto diverse.

Inoltre, a mio avviso, la transazione dovrebbe contenere un impegno preciso di Abbanoa: che d'ora in poi gli addebiti vengano ripartiti come in ogni condominio, cioè sulla base dei consumi effettivi e delle fasce di ciascun utente, e non in blocco. Non è corretto dire che tutti pagheranno comunque in fascia 4: molti sono totalmente in fascia 1, perché pagano solo le quote fisse o consumi minimi.»

Prende la parola la Sig.ra Grilli:

«Come si inserisce questa eventuale transazione nella causa in corso? Quali sarebbero le conseguenze giuridiche? E perché non è presente un avvocato che ci spieghi lo stato della causa?»

Replica del Presidente del CdA Pileri:

«Comprendo l'osservazione. Normalmente, su una questione transattiva è prassi avere un parere legale scritto o la presenza di un avvocato. In questo caso l'avv. Pola ha rimesso il suo mandato, e ora la causa è seguita dall'avv. Roberto Piga, che però non era disponibile a partecipare oggi.

Per dare un quadro economico: Abbanoa ha cambiato strategia. Prima arrivava una bolletta da 150.000 euro, la Comunità la ricalcolava in fascia 1 e pagava, ad esempio, 50.000 euro. I restanti 100.000 euro venivano contestati. Dopo due mesi Abbanoa emetteva ingiunzione per quei 100.000 euro, e noi dovevamo opporci: solo l'opposizione costa circa il 10% della somma, quindi 30.000 euro l'anno di sole spese legali, a fronte di circa 300.000 euro di importi contestati.

Per Abbanoa queste cifre sono marginali, per noi invece sono un costo enorme. È questo il motivo per cui il problema è grave non solo sul piano legale, ma anche economico.»

Il Presidente del CdA Pileri conclude:

«Quello che chiediamo all'Assemblea è chiaro:

se, al momento della cessione della rete idrica al Comune e poi ad Abbanoa, Abbanoa ponesse come

condizione la chiusura del debito, il CdA deve avere la facoltà di transare fino a 1.060.000 euro, per chiudere la questione e ottenere la cessione; se invece si potrà procedere alla cessione senza transazione, continueremo la causa e non pagheremo nulla.

Si tratta dunque di un mandato condizionato: la transazione avverrà solo se indispensabile per sbloccare la cessione della rete e chiudere definitivamente il contratto di riparto. Ogni mese di ritardo ci costa circa 50.000 euro: non possiamo permetterci di rimanere bloccati.

La situazione attuale è che abbiamo un debito di circa un milione e mezzo sul quale potremmo andare a ragionare.

Preciso anche che nell'ultimo anno non abbiamo fatto nuovi debiti: è stata una precisa scelta del Consiglio di Amministrazione. Abbiamo deciso di pagare con riserva, per poter riavere i soldi in caso di esito positivo della causa, ma non vi abbiamo caricato di ulteriori debiti. Questa è stata una scelta chiara.»

Intervento dell'Avv. Costi: “Non vorrei creare un ulteriore problema, ma, in qualità di avvocato, ritengo doveroso sollevare un dubbio e una constatazione. La constatazione è questa: parlare oggi di una durata della causa di 5-6 anni mi sembra eccessivo. Negli ultimi tempi i procedimenti si sono accorciati e sono state introdotte nuove normative processuali; pertanto non condivido questa stima.

Il dubbio, invece, è che noi non siamo competenti a conferire un eventuale mandato in questa materia. Se riteniamo che si tratti di somme non dovute, evidentemente non avremmo intentato causa. Se ora decidessimo di transigere, creando così delle spese straordinarie, tale decisione rientrerebbe nella competenza dell'assemblea straordinaria.

Pertanto vi invito a riflettere sulla correttezza regolamentare della deliberazione, affinché non si compiano scelte in violazione delle norme.»

Replica del Presidente del CdA Pileri:

“È chiaro che nessuno può prevedere con certezza la durata del procedimento. Ci si basa però sulla realtà attuale: il Tribunale di Tempio, purtroppo, è uno dei più lenti d'Italia. Sia il precedente avvocato, sia l'attuale, hanno riferito che vi sono cause del 2013 tuttora pendenti in primo grado. Considerato che la nostra causa è del 2022, appare difficile immaginare che possa avere priorità rispetto a quelle precedenti.

Ci auguriamo ovviamente un'accelerazione dei tempi, ma allo stato attuale la prospettiva è quella di una durata di alcuni anni. Non è una certezza, ma una valutazione basata sull'esperienza concreta di quel Tribunale.

Quanto alla questione di competenza, la posizione del Consiglio di Amministrazione è semplice: noi abbiamo sottoposto all'assemblea la valutazione se convenga o meno transigere. Se la materia è da ritenersi straordinaria e l'assemblea vuole applicare i quorum straordinari, se ne prenderà atto. Ma, allo stesso tempo, bisogna considerare che ogni mese di ritardo comporta un aggravio di spesa per la Comunità di circa 50.000 euro.

Per questo invitiamo i presenti a valutare nell'interesse generale, non soltanto sul piano dei cavilli regolamentari. Se l'assemblea riterrà di non conferire alcun mandato al Consiglio, torneremo in assemblea; ma occorre essere consapevoli che nel frattempo si accumuleranno costi rilevanti.

In caso di voto favorevole, il mandato che viene richiesto è chiaro: autorizzare il Consiglio di Amministrazione a definire una transazione sino alla copertura totale del debito, qualora si verifichino le condizioni per procedere. È una facoltà, non un obbligo, ma serve un indirizzo chiaro dall'assemblea.»

Segue un confronto tra i partecipanti. Alcuni sottolineano la necessità di distinguere la questione del debito dalla vicenda della cessione dell'impianto ad Abbanoa, che è competenza esclusiva del Comune. Viene ribadito che la Comunità non può vincolare le proprie decisioni a tale passaggio, pur restando evidente la connessione tra le due vicende.

Il Presidente del CdA Pileri conclude precisando che la richiesta del Consiglio di Amministrazione è stata chiaramente formulata e chiede che venga messa a verbale nei termini indicati, rimettendo all'assemblea la decisione tramite votazione.

Il Presidente dell'assemblea Sotgiu comunica il risultato della votazione:

Favorevoli 249 con Voti per le Spese 1881.145 - Contrari 189 con V.S. 886.218 - Astenuti 17 con V.S. 75.68 - Annullati 1 con V.S. 12. **ALL. 2**

Durante la proclamazione dei risultati la Sig.ra Bianchini chiede chiarimenti in merito ai dati letti, osservando una discrepanza tra la conta dei presenti e i millesimi rappresentati. Viene precisato che la differenza è dovuta

alle deleghe, correttamente conteggiate nei millesimi.

Il bilancio viene dunque dichiarato approvato.

Il Presidente ricorda che l'assemblea è ancora in fase di discussione sul punto riguardante il mandato per la transazione con Abbanoa.

Prende la parola la Sig.ra Ferrari:

«Il bilancio sarà anche stato approvato, ma pretendo venga riportato a verbale che non poteva essere sottoposto all'assemblea, poiché non ha ricevuto l'approvazione preventiva né del Consiglio di Amministrazione né del Collegio dei Rappresentanti, come previsto dallo Statuto Sociale. È l'ennesima violazione delle norme statutarie, come già evidenziato l'anno scorso in occasione della nomina della Commissione Tecnico-Artistica, composta anche da due geometri che lavorano all'interno del comprensorio, in contrasto con quanto stabilito. Ribadisco pertanto la mia ferma contestazione, chiedendo che sia messa a verbale.»

Prende la parola la Sig.ra Lanciotti: «Siamo su una china molto scivolosa. Rischiamo di approvare una transazione "alla cieca", a scatola chiusa, con numerose deleghe i cui conferenti non sono a conoscenza delle criticità emerse nel dibattito. Si tratta di una scelta potenzialmente impugnabile, trattandosi di materia straordinaria. Non possiamo dare carta bianca al Consiglio per una transazione che di fatto non è una vera transazione, poiché, se l'importo corrisponde integralmente al debito maturato con Abanoa, non si tratta di un accordo ma semplicemente di un pagamento integrale. Chiedo pertanto cautela.»

Il Presidente dell'assemblea Sotgiu invita a mantenere un tono rispettoso ed evitare insulti, ricordando che si tratta di un'assemblea di comunità.

Si affronta la questione relativa alle deleghe e alla partecipazione al voto da parte di eventuali morosi. Viene chiarito che, ai sensi dell'art. 64, in fase di preregistrazione il sistema non consente la registrazione di condomini o partecipanti morosi. È quindi escluso che un moroso possa essere validamente registrato o possa esercitare il diritto di voto.

Viene altresì precisato che la verifica delle deleghe può essere effettuata in qualunque momento presso gli uffici della Comunità.

Segue un breve scambio tra i partecipanti, con richiami alla correttezza delle procedure. Il Presidente ricorda che la questione delle deleghe è discussa da anni e che il sistema attuale garantisce la validità delle stesse.

Si torna quindi al punto oggetto di deliberazione. Il Presidente richiama l'attenzione sull'osservazione sollevata dall'Avv. Gostner circa la competenza dell'assemblea (ordinaria o straordinaria) a deliberare sul mandato per la transazione con Abbanoa, riconoscendo la fondatezza della questione.

Precisa inoltre che il mandato richiesto dal Consiglio di Amministrazione, nella formulazione presentata, risulta molto generico e non fornisce tutti gli elementi necessari a consentire ai partecipanti di deliberare con piena consapevolezza. In sostanza, la richiesta è quella di conferire al Consiglio un mandato ad operare una transazione sino all'importo totale del debito.

Il Presidente sottolinea che la decisione spetta all'assemblea, organo sovrano, e invita i partecipanti a valutare se proseguire nella discussione, dato l'elevato numero di richieste di intervento, o passare direttamente alla votazione.

Prende la parola la Sig.ra Giraldi la quale evidenzia che non è stata letta con attenzione la parte del regolamento in cui, nel Consiglio di Amministrazione del 10 gennaio 2025, si stabiliva che le deleghe possono essere conferite a coniugi, genitori e figli, anche non proprietari. Per i condomini, invece, le deleghe possono essere conferite agli amministratori solo con apposita delibera del condominio.

Segue un confronto tra i presenti: alcuni sottolineano che la disposizione non è conforme al Codice Civile, secondo cui gli amministratori non possono detenere deleghe; altri ribadiscono che la Comunità non è un condominio e che, pertanto, le regole applicabili sono diverse.

Durante la discussione si verificano momenti di disordine tra i presenti.

Il Presidente Sotgiu richiama l'assemblea al rispetto reciproco, invitando a mantenere un tono adeguato e ad astenersi da urla e interruzioni.

Prende la parola l'Avv. Bellesia:

«Concordo con il collega che mi ha preceduto sul fatto che una transazione, secondo quanto previsto dal

Codice Civile e dalla giurisprudenza, costituisce un atto straordinario. Pertanto, non può essere deliberata con una maggioranza semplice, poiché una delibera in tal senso rischierebbe di essere impugnata e annullata. Suggesto pertanto di non deliberare oggi su questo punto. Il Consiglio di Amministrazione, insieme al proprio legale, potrà comunque trattare con Abbanoa l'eventuale ipotesi di transazione sul debito. Tuttavia, anziché chiudere l'accordo direttamente, il Consiglio dovrebbe sottoporre all'assemblea la proposta transattiva, che, se ritenuta adeguata, potrà essere votata e approvata con le maggioranze corrette. Diversamente, rischieremmo di generare un grave contenzioso."

Prende la parola il Presidente del CdA Pileri:

"Personalmente ritengo che prima si chiuda questa vicenda e meglio sarà per tutti, così da poter proseguire nel percorso della Comunità senza ulteriori problemi. È chiaro che, se si entra nel merito dei tecnicismi, occorrerà considerare gli scenari concreti: ad esempio, se Abbanoa accettasse di trattare e si trovasse un accordo, potrebbe rendersi necessaria una convocazione straordinaria con le relative maggioranze. Se queste non venissero raggiunte, l'accordo non potrebbe comunque andare avanti. Invito quindi a ragionare non tanto sui cavilli, ma sull'interesse comune."

Il Presidente dell'assemblea Sotgiu aggiunge che, dalla sintesi degli interventi, emerge la possibilità che l'Amministrazione sia autorizzata a trattare con Abbanoa, riservandosi di riportare alla prossima assemblea un atto di transazione vero e proprio da approvare con le maggioranze richieste. Ciò eviterebbe di conferire un mandato "in bianco", ma consentirebbe comunque al Consiglio di portare avanti i contatti in maniera trasparente.

Segue un confronto tra i partecipanti. Alcuni sostengono che il mandato a trattare possa essere conferito al Consiglio di Amministrazione, mentre la deliberazione definitiva su un'eventuale transazione debba spettare a un'assemblea straordinaria. Altri ribadiscono che l'obiettivo del Consiglio non è quello di pagare Abbanoa, ma di chiudere definitivamente il contenzioso in vista della cessione della rete idrica.

Il Presidente del CdA Pileri sottolinea che:

«Il mandato richiesto non comporta il pagamento immediato, ma solo la possibilità di essere rapidi nel caso in cui si creino le condizioni per una chiusura. Se non vi è fiducia nei confronti del Consiglio di Amministrazione su questa trattativa, il punto può anche essere ritirato, ma ciò comporterebbe la necessità di una nuova assemblea con aggravio di costi e tempi. Ricordo che la causa attuale costa alla Comunità circa 50.000 euro al mese.»

Dopo ulteriore discussione, il Presidente dell'assemblea Sotgiu constata che non vi è consenso unanime sul mandato da conferire e dichiara quindi ritirato il punto relativo alla transazione con Abbanoa.

Si apre la fase delle varie ed eventuali.

Prende la parola la Sig.ra Garatti, che evidenzia come il tema sia più ampio e riguardi la governance della Comunità, in particolare la sproporzione tra la presenza fisica in assemblea e le deleghe. Invita a riflettere sul tema della rappresentanza e sulla necessità di garantire maggiore partecipazione.

Viene quindi richiamato l'art. 53 del regolamento, che attribuisce al Consiglio di Amministrazione i più ampi poteri sia in materia ordinaria sia straordinaria. Alcuni partecipanti sottolineano che, già sulla base di tale articolo, il Consiglio avrebbe avuto la facoltà di trattare la questione senza necessità di un mandato assembleare. La decisione di portare il tema in assemblea è stata dunque un atto di trasparenza.

Il Presidente dell'assemblea Sotgiu dichiara chiuso l'argomento e ribadisce che, in futuro, il Consiglio sottoporrà eventualmente un atto di transazione definito, sul quale l'assemblea sarà chiamata a deliberare.

Interviene il Sig. Gianni Errico e ricorda promesse elettorali riguardo al collaudo della fognatura e alla nomina di un tecnico di garanzia.

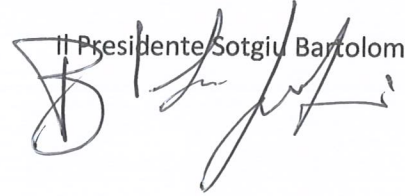
Il Presidente del CdA Pileri risponde che l'ing. Mauro Mannoni è stato incaricato per seguire la procedura di cessione della rete idrica, accompagnando gli incontri con Abbanoa ed EGAS. Quanto ai lavori della fognatura, si è intervenuti affinché i pozzetti fossero resi disponibili ai singoli proprietari per consentire gli allacci. Vengono inoltre sollevate questioni relative a ingiunzioni di pagamento ricevute da alcuni proprietari. Il

Presidente rassicura che nei prossimi giorni saranno convocati i soggetti interessati, unitamente alla Comunità, per concordare una strategia comune.

Si discute infine del contratto di adesione con Paradiso Costruzioni. Viene illustrata la bozza già concordata in sede di Comune, con alcune criticità ancora aperte (in particolare sul tema IVA). Il Consiglio ribadisce che il modello contrattuale definitivo verrà reso disponibile a tutti i proprietari per garantire uniformità e trasparenza.

La Sig.ra Ferrari chiede inoltre che siano resi disponibili sul sito tutti i documenti degli ultimi dieci anni.

Il Presidente dell'assemblea Sotgiu prende atto della richiesta e, non essendovi altri interventi, alle ore 12:50 dichiara chiusa l'assemblea, ringraziando i presenti per la partecipazione.

Il Presidente Sotgiu Bartolomeo


ALL.1

PRESENTI	PROPRIETARI	DELEGHE	LOTTI RAPPRESENTATI
163	163	309	472

	VS	VC	MC	DECIMILLESIMI
Lotti rappresentati	2902.503 (29%)	2157.962 (26%)	189772.88 (29%)	2916.2745685494 (29%)
Comunità	9887.934	8432.741	652702.73	9959.799

ALL. 2

**Assemblea dei Partecipanti della Comunità del Territorio di Costa Paradiso
del 7/8 agosto 2025**

BILANCIO AL 30 APRILE 2025 CON ALLEGATI

<i>Persone</i>	REGISTRATI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ANNULLATI	ASTENUTI	ASSENTI
Presenti	152	53	87	1	11	11
Lotti rappresentati	456	249	189	1	17	-293

	REGISTRATI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ANNULLATI	ASTENUTI	ASSENTI
DECIMILLESIMI	2868.8914985494	1874.5862835494	905.906765	12.3	76.09845	2193.0234311136
MC	186765.32	121930.5	59088.4	800	4946.42	142661.97
VC	2111.882	1147.816	878.676	8	77.39	2143.926
VS	2855.043	1881.145	886.218	12	75.68	2195.666
MQ	-	-	-	-	-	-

TOTALI	
DECIMILLESIMI	5061.914929663
MC	329427.29
VC	4255.808
VS	5050.709