

CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE

Via Capricorno, 8 Loc. Torre delle Stelle – Maracalagonis – C.F. 80011570928

Tel. Fax – Segr. 070/786.508 - Cell.337815556

Email: Torredellestelle2015@tiscali.it

Amministratore I Borghi Srl - P.Iva 01976360923 - via Argentina, 92 - 09042 Monserrato (Ca)
Tel 070/573336 - Fax 070570519

TdS 13/11/2015

**Ai Sigg. Condomini del
Condominio Torre delle Stelle**

**Oggetto: 1) Resoconto attività svolta;
2) Richiesta anticipazione bilancio 2015/2016.**

Gentilissimi Condomini,

in forza di provvedimento del Tribunale di Cagliari in data 16 Luglio 2015, la società I Borghi a r.l., come già comunicatoVi in data 05/08/2015, è stata nominata Amministratore del Condominio Torre delle Stelle.

Essendo decorsi oltre tre mesi dal passaggio di consegne da parte della previgente gestione, appare opportuno ed utile fornire agli appartenenti alla compagine condominiale alcuni importanti ragguagli in merito all'attività sino ad oggi espletata nell'interesse del Condominio.

Dopo aver affrontato e risolto il gravissimo problema dell'approvvigionamento idrico dei primi giorni d'Agosto, partecipando alla decisione del Sindaco del Comune di Maracalagonis di emettere un'ordinanza che ha permesso di ripristinare per tutto il periodo estivo la precedente portata di adduzione acqua dalla fonte di Geremeas, abbiamo perseguito, con le stesse Amministrazioni Comunali di Maracalagonis e Sinnai, l'intento di addivenire ad una soluzione condivisa in relazione alle possibili soluzioni tecniche e operative per la gestione delle strade e dell'illuminazione e con Abbanoa dell'intero impianto idrico di Torre delle Stelle, nel rispetto ed adempimento dell'art. 2 del Vostro regolamento condominiale.

A tal fine, proprio nei giorni scorsi abbiamo partecipato, invitati formalmente, alla conferenza dei servizi su questi aspetti, organizzata dal Comune di Sinnai.

La nostra gestione è stata caratterizzata, sin dal principio, da lealtà e trasparenza nei confronti dei condomini: per tale ragione abbiamo garantito da un lato una presenza plurisettimanale presso la sede del Condominio di Torre delle Stelle; dall'altro lato abbiamo costantemente dato riscontro alle innumerevoli comunicazioni telefoniche ricevute, in maniera esaustiva e sulla base delle conoscenze gestionali acquisite.

Il rapporto con i nove dipendenti del Condominio è stato improntato alla più ampia collaborazione: il servizio di vigilanza e i continui interventi per l'eliminazione delle perdite del servizio idrico, concordato col Comune di Maracalagonis, hanno fortemente impegnato in questi mesi tutto il personale.

Attualmente abbiamo concordato con la Società Abbanoa tutta una serie di verifiche sull'intero impianto idrico di Torre delle Stelle, con l'affiancamento e il supporto tecnico del personale del Condominio e di noi amministratori.

Stiamo monitorando ogni giorno le portate della fonte di Geremeas, dato richiesto in primo luogo dell'Ente Regionale di controllo e da Abbanoa.

Abbiamo stabilito un buon rapporto col Comitato Direttivo informandolo puntualmente delle nostre linee gestionali e ricevendo valido supporto collaborativo e proposte di intervento.

Come avrete sicuramente appreso dal comunicato pubblicato sul sito del Condominio, nonché attraverso la consegna del nostro comunicato in data 13/08/2015, abbiamo deciso di annullare le elezioni del nuovo Comitato Direttivo, in quanto indette e gestite dal precedente amministratore, anche successivamente alla nostra nomina da parte del Tribunale di Cagliari. Tale scelta legittima ha tuttavia dato luogo ad un ricorso da parte del Sig. Diego Arca, volto ad ottenere l'annullamento del nostro atto.

Ciò, peraltro, nonostante si stia procedendo, anche in ragione della richiesta in tal senso da parte del Comitato Direttivo uscente, all'organizzazione dell'elezione del nuovo organismo previsto dal regolamento condominiale.

Abbiamo incontrato, garantendo continuità gestionale, tutti gli Studi Legali già incaricati di attivare le azioni legali, in particolare ricorsi per ingiunzione, ai fini del recupero delle quote dei servizi condominiali dovute da circa un centinaio di condomini, per un ammontare di oltre € 350.000,00.

Per quanto attiene alla situazione patrimoniale del Condominio, abbiamo manifestato la disponibilità all'immediato raggiungimento di accordi per quei condomini che avessero deciso di versare quanto dovuto: a tal fine, stiamo proseguendo nella verifica di ciascuna delle situazioni amministrative e contabili degli oltre 1.200 condomini di Torre delle Stelle, per poi attivare, se del caso, le opportune azioni al fine di recuperare le quote non versate e/o in ritardo nei pagamenti.

Abbiamo già avuto un primo incontro col Dott. Guido Cogotti, revisore dei conti, e ci accingiamo a predisporre tutta la documentazione in entrata (quote) e in uscita (spese) per effettuare un'ulteriore approfondita verifica dei conti condominiali.

Al riguardo, appare opportuno rammentare ai Signori Condòmini che il bilancio gestionale trascorso decorreva dal 1° Ottobre 2014 e si è concluso il 30 Settembre 2015: pertanto siamo agli inizi del nuovo bilancio in corso dal 1° Ottobre 2015 e che si concluderà il 30 Settembre 2016.

Ancora, con riguardo alle iniziative legali già intraprese nel corso della precedente gestione, abbiamo chiesto chiarimenti ed aggiornamenti allo Studio legale Pubusa in ordine al ricorso a tutt'oggi pendente innanzi alla Corte di Cassazione, avente ad oggetto questioni di notevole importanza per l'esistenza stessa del Condominio.

Con riguardo ai rapporti con gli organi rappresentativi della varie istanze ed interessi sorti in seno al Condominio, abbiamo incontrato in molteplici occasioni il Comitato di Controllo (i "tre saggi"): Dott. Lener, Dott. Sassu e Dott. Verona, nominati nella scorsa assemblea per cercare soluzioni idonee ad una corretta e unitaria gestione dei servizi di Torre delle Stelle; altresì, abbiamo incontrato, su loro richiesta, una delegazione della Nuova Associazione Torre delle Stelle, avendo con loro un confronto corretto di reciproco rispetto ma ribadendo che il nostro compito è amministrare il Condominio.

Di fronte a tanta complessità gestionale, ed in considerazione di forti divergenze di vedute tra una parte dei residenti e l'altra parte dei condomini - che riteniamo comunque maggioritaria - abbiamo ritenuto necessario avvalerci di ogni opportuno supporto

giuridico e legale, individuando all'uopo nello Studio Legale Schirò il soggetto maggiormente competente ed idoneo a far fronte alle esigenze del Condominio.

Tale apporto e consulenza di carattere legale dovrà non solo adiuvarci nell'insieme di azioni necessarie alla corretta gestione condominiale, ma, soprattutto, nei rapporti/confronti con le amministrazioni comunali di Maracalagonis e Sinnai, con Abbaio e con tutte le varie istituzioni pubbliche e private coinvolte nel territorio di Torre delle Stelle.

In conclusione di tale excursus sull'attività di gestione condominiale sinora intrapresa, è doveroso porre l'attenzione sulla situazione patrimoniale nella quale versano le casse condominiali.

Attualmente, infatti, le somme esistenti nei conti correnti condominiali sono insufficienti a far fronte alla gestione corrente: i saldi di conto corrente di Poste e Unicredit ammontano a circa € 4.000,00. Gli arretrati, per contro, sono pari a circa € 15.000,00; tra essi emerge, in particolare, il saldo stipendio di Ottobre dei nove dipendenti, € 6.000,00 + oneri sociali (versato acconto netto di circa il 50%); varie fatture manutenzione mezzi condominiali, compresa la revisione per oltre € 2.000,00; fatture materiali idrici € 500,00; spese arretrate carburante mezzi condominiali € 400,00, saldi fatture medici della guardia medica estiva € 600,00, fatture in corso e arretrati Eurolab Srl (Ditta che controlla la potabilità acqua Torre delle Stelle) € 800,00, altri pagamenti vari per oltre € 1.500,00; nostre parcelle arretrate di oltre € 3.000,00.

Soprattutto, l'arretrato più importante e al quale deve farsi fronte con solerzia è quello relativo alle utenze Enel per il funzionamento della forza motrice cantiere e fonte di Geremeas, per un importo pari a circa € 3.500,00/4.000,00 mensili: difatti, un'eventuale disattivazione di tali utenze avrebbe quale gravissima conseguenza l'impossibilità per l'intero condominio di Torre delle Stelle di poter fruire dell'acqua.

Purtroppo i tempi per il recupero delle quote arretrate, attraverso le azioni legali e i decreti ingiuntivi, risultano eccessivamente lunghi e non vi è certezza che nel corso del mese di Dicembre 2015 e nei primi mesi del 2016 possano pervenire nelle casse del Condominio gli importi a credito dovuti. Ciò nonostante I Borghi abbiano già predisposto le schede da inviare ai Comuni di Maracalagonis e Sinnai, quantificando le spese sostenute dal Condominio per l'esecuzione di interventi sulle strade (pochi e solo in presenza di pericolo per le persone), sull'illuminazione e in gran parte interventi sulla rete idrica.

Ma anche sul punto si ritiene che i tempi per ottenere i rimborsi da parte delle Amministrazioni comunali siano eccessivamente lunghi.

Infine, occorre rammentare ai Signori Condomini che al fine di poter convocare la prossima assemblea (entro Gennaio 2016), sono necessari circa € 8.000/10.000 (spese raccomandate, sala e varie).

Pertanto, in considerazione di tutto quanto sopra esposto, riteniamo indispensabile chiedere ad ogni condomino/residente e partecipante ai servizi condominiali, **un versamento di almeno € 150,00** in acconto quota gestionale di bilancio 1° Ottobre 2015 - 30 Settembre 2016.

Il versamento dovrà essere effettuato mediante:

- a) bonifico bancario sul conto UniCredit agenzia di Cagliari Sole, n°4187436
IBAN IT 27 P 02008 04814 000004187436;
Codice BIC SWIFT: UNCRITM146A, intestato al Condominio Torre delle Stelle c/o Soc.I Borghi a r.l. via
Argentina 92 - 09042 Monserrato (Ca);
- b) versamento sull'allegato bollettino di conto corrente postale n°16870099 o bonifico bancario sul conto BancoPosta:
IBAN IT 83 C 076 0104 8000 0001 6870 099;
Codice BIC SWIFT: BPPHITRRXXX;
- c) corresponsione diretta (solo per assegno, niente contanti) agli amministratori il mercoledì ed il sabato mattina dalle ore 10:00 alle 13:00 presso l'ufficio di Torre delle Stelle.

Certi di essere stati sufficientemente esaurienti e chiari, restiamo sempre disponibili per darvi ulteriori chiarimenti sia telefonicamente (cell. 337/7815556), via email (torredellestelle2015@tiscali.it), che presso gli uffici di Torre delle Stelle.

Cordiali Saluti

Soc. I Borghi a r.l.



Rappresentante legale
Valerio Sartini

Amministratore delegato
Giuseppe Diana