

COMUNIONE PINETA DI ARENZANO



RELAZIONE SULLA GESTIONE
ESERCIZIO 2018-2019

ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA
13 LUGLIO 2019

ORGANI DELLA COMUNIONE PINETA

CONSIGLIO DIRETTIVO

PRESIDENZA

presidenza@comunionepinetadiarenzano.it

Presidente

Avv. Mauro Rotunno

Vice Presidente

Dott. Michele Zucca

CONSIGLIERI

consiglio@comunionepinetadiarenzano.it

Rag. Amatori Gino (*Zona Sud Ovest-Marina Grande-Costa dei Lecci-La Costa*)

Ing. Centi Riccardo (*Punta del Gabbiano, Punta S. Martino, Portichetto, Piana Ulivi*)

Ing. Galli Massimo (*Zona Sud Ovest-Marina Grande-Costa dei Lecci-La Costa*)

Arch. Masseroni Marco (*Punta del Gabbiano, Punta S. Martino, Portichetto, Piana Ulivi*)

Dott. Pistorio Maurizio (*Rotonda, Erica ,Torretta , Vignazza*)

Sig. Repetto Pietro (*Punta del Gabbiano, Punta S. Martino, Portichetto, Piana Ulivi*)

Ing. Riganti Gianpiero (*Quadrifoglio, Belvedere*)

Sig.ra Tagliabue Piera Alberta (*Punta del Gabbiano, Punta S. Martino, Portichetto, Piana Ulivi*)

Ing. Vigo Vittorio (*Quadrifoglio, Belvedere*)

AMMINISTRATORE

amministratore@comunionepinetadiarenzano.it

Geom. Luigi Cecchini

COLLEGIO DEI REVISORI

revisori@comunionepinetadiarenzano.it

Rag. Carlo Luxardo *Presidente*

Dott.ssa Filomena Schieda *Membro effettivo*

Dott. Amedeo Sorrentino *Membro effettivo*

Signori Soci,

come ogni anno presentiamo all'Assemblea il rendiconto e il resoconto dell'attività svolta dall'Amministrazione della Comunità Pineta.

L'esercizio 2018-2019 chiude con costi complessivi per la gestione, l'amministrazione e la manutenzione di beni e servizi comuni, pari ad Euro 1.387.203,03, oltre alle spese personali, con un risparmio di oltre 150.000 Euro rispetto alla spesa preventivata di Euro 1.545.000,00.

Il nuovo Consiglio Direttivo ha lavorato in continuità con il precedente ultimando alcune opere già iniziate ed avviandone nuove sempre con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei residenti in Pineta in termini di migliori servizi e maggiore sicurezza.

In quest'ottica l'elemento di maggiore novità ed importanza è certamente il "Pronto Bus", il nuovo servizio di trasporto a chiamata iniziato a novembre 2018 che sostituisce il tradizionale servizio bus e che sarà operativo sia nel periodo invernale sia in quello estivo.

Prediligendo uno sguardo sul futuro piuttosto che sul passato, l'Assemblea sarà l'occasione per presentare le nuove iniziative di cui Vi terremo costantemente aggiornati mediante la nostra newsletter.

Purtroppo dobbiamo segnalare anche alcune criticità, che si erano già manifestate negli esercizi precedenti, che interessano le reti fognarie gestite da Comunità Pineta: oltre agli interventi di natura ordinaria e straordinaria sulle linee è necessario intervenire anche sui terreni, spesso scoscesi ed accidentati, che le ospitano e che quasi sempre interessano diverse proprietà private con inevitabili conseguenze di carattere amministrativo e legale. Siamo comunque sempre attenti nel conciliare le necessità di intervento con la minimizzazione dell'impatto economico sui singoli esercizi.

Consiglio Direttivo e Collegio dei Revisori, unitamente all'Amministratore, sono costantemente impegnati per tutelare al meglio gli interessi comuni nel rispetto del mandato e della fiducia ricevuti dall'Assemblea dei Soci.

Il Presidente

Mauro Rotunno

Il Vice Presidente

Michele Zucca

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2018-2019

Il Consiglio Direttivo e l'Amministratore hanno predisposto il bilancio di esercizio 2018 - 2019 che, ai sensi del Regolamento della Comunità Pineta di Arenzano, si sottoporrà all'approvazione dell'Assemblea Generale dei Soci del 13 Luglio 2019.

La relazione si compone dei seguenti documenti:

- Relazione Amministrativa per l'esposizione del rendiconto di gestione e dell'analisi delle voci patrimoniali.
- Relazione Tecnica sulle principali opere eseguite
- Relazione sulle vertenze legali in essere
- Relazione del Collegio Sindacale
- Rendiconto consuntivo dell'esercizio 2018/2019 confrontato con il corrispondente preventivo dal quale si evidenzia l'andamento gestionale;
- Conto economico per l'esposizione saldo di gestione;
- Situazione patrimoniale e riepilogo finanziario al 31/03/2019;
- Riparti spese a consuntivo es. 2018-2019 e a preventivo es. 2020-2021;
- Preventivo delle spese esercizio 2020-2021;

RELAZIONE AMMINISTRATIVA

In assenza di una specifica normativa sul bilancio delle Comunità, nel redigerlo si è fatto riferimento, per analogia legis, alle norme che regolano il condominio, ai principi generali della normativa civilistica, opportunamente adattati alla tipicità della Comunità Pineta di Arenzano seguendo indicazioni, suggerimenti e proposte avanzate dai Soci nel corso delle precedenti Assemblee.

Gli schemi del Rendiconto Economico, della Situazione Patrimoniale e del Rendiconto Finanziario adottati sono quelli previsti dall'art.1130 bis del codice civile, opportunamente adattati alla tipicità della Comunità Pineta di Arenzano.

La valutazione è stata fatta secondo prudenza, nella prospettiva della continuità dell'attività, in aderenza al principio di competenza economica (indipendentemente dall'incasso o dal pagamento).

Le voci patrimoniali sono raffrontate con quelle corrispondenti dell'esercizio precedente per fornire una rappresentazione quanto più esaustiva della situazione.

I criteri di valutazione, inoltre, non sono mutati rispetto a quelli assunti per la formazione del bilancio dell'esercizio precedente, in ossequio al principio della continuità di applicazione degli stessi e in conformità con i principi e i criteri sopra espressi.

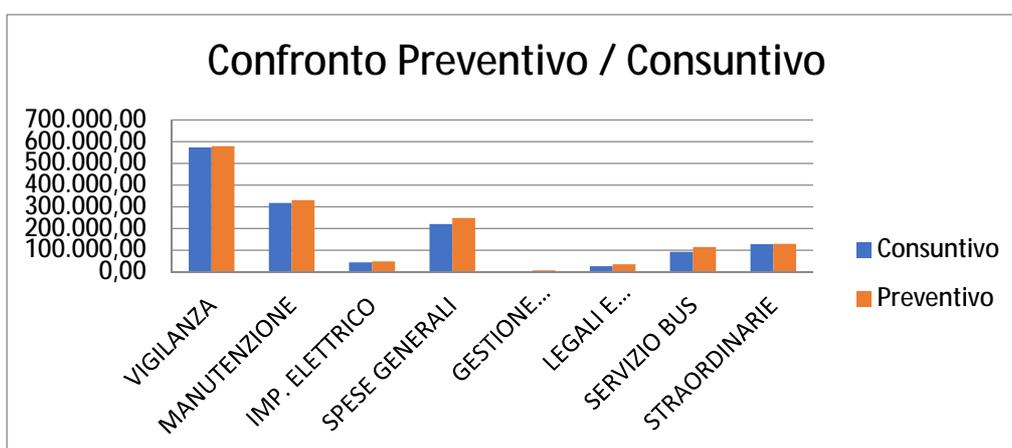
RENDICONTO DELLA GESTIONE

Il rendiconto di gestione della Comunione Pineta di Arenzano per l'esercizio 01.04.2018 / 31.03.2019, sottoposto all'approvazione, chiude con costi complessivi per la gestione, l'amministrazione e la manutenzione di beni e servizi comuni, pari ad Euro 1.387.203,03, oltre alle spese personali, a fronte di una spesa preventivata di Euro 1.545.000,00.

Il Consiglio Direttivo propone all'Assemblea dei Soci di accantonare una parte di quanto risparmiato per ripristinare una capienza congrua al fondo svalutazione crediti, utilizzato nel corso della gestione come specificato in seguito, e incrementare il fondo per interventi sulle reti fognarie in previsione dei costi già accertati, oltre a quelli imprevisi, che si dovranno sostenere nei prossimi esercizi.

ANALISI DELLE VARIAZIONI RILEVANTI RISPETTO AL PREVENTIVO PER I SINGOLI CAPITOLI DI SPESA

Non ci sono state significative maggiori spese rispetto a quanto preventivato e conseguentemente il consuntivo risulta in linea con quanto a suo tempo previsto. Variazioni in diminuzione rispetto al preventivo si sono concretizzate nelle voci delle spese di manutenzione, nelle spese generali e per le pratiche legali mentre sono rimaste in linea gli altri capitoli di spesa.



Passiamo ora all'esame dettagliato dei singoli capitoli di spesa.

SERVIZIO DI VIGILANZA

Il contratto triennale stipulato con la società Allsystem S.p.A, dal 01/04/2016 al 31/03/2019, è rimasto invariato per un costo annuale pari a Euro 470.000.00 + IVA.

L'importo speso per l'impianto di videosorveglianza riguarda invece interventi manutentivi sulla linea in fibra ottica.

SERVIZIO DI VIGILANZA	CONSUNTIVO	PREVENTIVO	SCOSTAMENTO
Servizio base contrattuale	573.400,08	575.000,00	-1.599,92 €
Manutenzione Telecamere	500,00	5.000,00	-4.500,00
TOTALE SERVIZIO DI VIGILANZA	573.900,08	580.000,00	-6.099,92

SERVIZIO DI MANUTENZIONE GENERALE

L'importo principale è dovuto al contratto triennale, dal 01/04/2016 al 31/03/2019, stipulato con la società Centro Servizi Pineta S.r.l. per Euro 237.000 + IVA all'anno relativo alla manutenzione ordinaria e pulizia delle parti comuni e comprende la rivalutazione ISTAT secondo contratto.

Oltre ai costi per il contratto base di manutenzione generale si evidenziano le seguenti voci relative ad:

- "Interventi su fognature", riguardanti diversi lavori eseguiti per la disostruzione fognaria d'urgenza a mezzo di autospurgo oltre ad opere di adeguamento ordinarie su pozzetti e condotte;
- "Interventi stradali", relativi a opere di manutenzione e riparazione del manto asfaltico, di griglie e caditoie, di segnaletica verticale ed orizzontale, per l'acquisto di segnaletica di emergenza e per opere di manutenzione minori;
- "Interventi su aree verdi", comprendenti pulizia e disinfezione periodica delle aree cani, acquisto sacchetti per raccolta deiezioni canine, rifacimento di porzioni di staccionata-parapetto pericolante, interventi di lotta alla processionaria, sistemazione verde e varie.

SERVIZIO DI MANUTENZIONE GENERALE	CONSUNTIVO	PREVENTIVO	SCOSTAMENTO
Servizio base contrattuale	280.351,89	275.000,00	5.351,89
Interventi su Fognature	3.983,66	15.000,00	-11.016,34
Interventi Stradali	11.303,29	15.000,00	-3.696,71
Interventi su Aree Verdi	19.155,91	15.000,00	4.155,91
Interventi su Guardiole		1.000,00	-1.000,00
RIMBORSI per Sanzioni ai sensi del Regolamento di Attuazione (2009)	-1.351,50		-1.351,50
RIMBORSI per usura manto stradale	-6.890,00		-6.890,00
Interventi Diversi	11.161,02	10.000,00	1.161,02
Manutenzione Casetta dell'acqua	2.863,59		2.863,59
RIMBORSO da consumo acqua	-2.002,45		-2.002,45
TOTALE SERVIZIO DI MANUTENZIONE GENERALE	318.575,41	331.000,00	-12.424,59

MANUTENZIONE E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA

Riguardo alla manutenzione e fornitura dell'energia elettrica è da segnalare la consistente riduzione di spesa per i consumi elettrici, ottenuta in seguito alla trasformazione a LED di

tutti i corpi illuminanti delle strade carrabili e pedonali, che è passata dai 31.708,23 euro dell'esercizio precedente ai 19.102,44 euro dell'esercizio in esame.

Le altre voci risultano invece in linea con il preventivo.

MANUTENZIONE E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA	CONSUNTIVO	PREVENTIVO	SCOSTAMENTO
Manutenzione Impianto Elettrico ed illuminazione	16.652,54	5.000,00	11.652,54
Energia elettrica per illuminazione Stradale	19.102,44	35.000,00	-15.897,56
Energia elettrica per illuminazione Uffici	1.649,87	2.000,00	-350,13
Energia elettrica per illuminazione Guardiole	3.544,03	4.500,00	-955,97
Energia e elettrica e manutenzione Stazione di Pompaggio e nuovo contatore DAE Via Pineta	2.541,75	1.500,00	1.041,75
TOTALE MANUTENZIONE E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA	43.490,63	48.000,00	-4.509,37

SPESE GENERALI

L'andamento delle Spese generali risulta sostanzialmente in linea con quanto preventivato con spese totali a consuntivo comunque inferiori al previsto.

SPESE GENERALI	CONSUNTIVO	PREVENTIVO	SCOSTAMENTO
Assemblea annuale soci	9.064,73	24.000,00	-14.935,27
Manutenzione attrezzature, software arredo ufficio e portinerie	11.710,18	6.000,00	5.710,18
Locazione uffici spese condominiali, canoni etc	24.262,16	30.000,00	-5.737,84
Locazione uffici RIMBORSI per utilizzo sala riunioni	-3.000,00		-3.000,00
Riscaldamento uffici e guardiole	2.994,00	5.000,00	-2.006,00
Retribuzione Personale e D.L.81/2008 Sicurezza sul Lavoro - GDPR	91.246,92	85.000,00	6.246,92
Telefoni uffici e portinerie	7.134,98	5.000,00	2.134,98
Onorario Amministratore	43.132,80	48.000,00	-4.867,20
TFR	4.857,81	4.000,00	857,81
Cancelleria uffici: spese	4.265,60	2.000,00	2.265,60
Cancelleria: RIMBORSI da soci	-3.091,35		-3.091,35
Spese diverse	659,00	2.500,00	-1.841,00
Spese bancarie	2.591,44	4.000,00	-1.408,56
Spese postali	1.514,80	3.500,00	-1.985,20
Assicurazioni	8.740,46	10.000,00	-1.259,54
Acqua	766,69	5.000,00	-4.233,31
Materiale Antincendio	1.418,86	2.000,00	-581,14
Concessioni demaniali,tasse comunali ed altre imposte	12.279,12	12.000,00	279,12
TOTALE SPESE GENERALI	220.548,20	248.000,00	-27.451,80

GESTIONE ACCESSI

Il capitolo di spesa rispetta quanto preventivato nonostante alcuni interventi manutentivi alle automazioni dei cancelli pedonali.

GESTIONE ACCESSI	CONSUNTIVO	PREVENTIVO	SCOSTAMENTO
Manutenzione sbarre e cancelli e display	6.364,90	7.000,00	-635,10
Manutenzione cancelli automatizzati pedonali	3.510,84	1.000,00	2.510,84
Accessori per cancelli (RIMBORSI)	-8.061,00		-8.061,00
TOTALE GESTIONE ACCESSI	1.814,74	8.000,00	-6.185,26

SPESE LEGALI

Le spese per pratiche legali e consulenze tecniche sono risultate inferiori al preventivo anche grazie alla razionalizzazione della gestione delle problematiche specifiche.

Per i dettagli relativi alle pratiche legali in corso, diverse da quelle per recupero crediti verso soci morosi, si rimanda alla specifica relazione.

Nell'esercizio non è stato necessario ricorrere a consulenze tecniche di parte a supporto delle pratiche curate.

SPESE LEGALI E CONSULENZE TECNICHE VARIE	CONSUNTIVO	PREVENTIVO	SCOSTAMENTO
Spese legali per recupero crediti	14.003,65	10.000,00	4.003,65
RIMBORSO spese legali	-3.423,12		-3.423,12
Consulenze legali	9.150,35	15.000,00	-5.849,65
Consulenze tecniche di parte		10.000,00	-10.000,00
Consulenze tecniche e professionali	6.355,58		6.355,58
TOTALE SPESE LEGALI E CONSULENZE TECNICHE VARIE	26.086,46	35.000,00	-8.913,54

Sono invece state necessarie consulenze tecniche professionali per la realizzazioni di specifici progetti e per relative pratiche autorizzative.

Progettazioni, pratiche e direzione lavori hanno riguardato principalmente interventi sulle reti fognarie di proprietà.

DETTAGLIO CONSULENZE TECNICO-PROGETTUALI	
ROSSI FABRIZIO ING. 53 studio fattibilità sostituzione guardrail presso cond.Le Ginestre Via del Mare	888,16
PITTALUGA PAOLO ING 44 Intervento di somma urgenza per opera temporanea tubazione di smaltimento acque nere a seguito rottura dovuta a scoscendimento del TERRENO (BELVEDERE)	2.639,10
NOCE DOTT. ING.PAOLO 46 Intervento di sistemazione e ripristino di un tratto di fognatura nera a servizio di edifici residenziali in via del Mare	1.776,32
ALBEZZANO MARCO GEOM 004 Per rilievo topografico planometrico nell'area Parcheggio Portichetto"	1.052,00
TOTALE	6.355,58

GESTIONE PULMINO

Il capitolo di spesa risulta sostanzialmente in linea con quanto preventivato.

Come noto da Novembre 2018 è attivo il nuovo servizio a chiamata, "PRONTO BUS" che ha riscontrato molto gradimento da parte di Soci e residenti. L'utilizzo nel periodo estivo è

più che raddoppiato e si prevede che lo stesso trend sia mantenuto nel corso di tutto l'anno.

Il riscontro è doppiamente positivo se si considera che il costo del servizio è passato dai 121.004,40 euro dell'esercizio precedente ai 106.574,00 dell'esercizio in esame.

GESTIONE PULMINO	CONSUNTIVO	PREVENTIVO	SCOSTAMENTO
Servizio base contrattuale	106.574,00	130.000,00	-23.426,00
Spese per lettori Bus	1.561,60		1.561,60
Spese per tessere Bus	4.628,16		4.628,16
Depositi cauzionali	-3.332,00		-3.332,00
Ricariche	-16.810,10	-15.000,00	-1.810,10
TOTALE GESTIONE PULMINO	92.621,66	115.000,00	-22.378,34

MANUTENZIONI PROGRAMMATE STRAORDINARIE

In questa voce sono compresi i diversi interventi eseguiti per la conservazione e miglioramento delle parti comuni del comprensorio con una spesa a consuntivo pari a Euro 127.356,29 euro.

La maggior parte di dette opere, generalmente caratterizzate da straordinarietà edilizia e paesaggistica, hanno richiesto l'acquisizione di titoli autorizzativi per la loro realizzazione, rendendo quindi necessario il conferimento di incarichi progettuali a professionisti scelti in base all'ambito di competenza richiesto.

E' per questo motivo che la prima voce del conto riguarda appunto le spese per le Prestazioni e consulenze tecnico-progettuali, più elevata rispetto a quanto a suo tempo preventivato proprio perché maggiori sono state le opere necessitanti di titolo autorizzativo.

In questa voce sono quindi compresi:

DETTAGLIO SPESE PER PRESTAZIONI E CONSULENZE TECNICO-PROGETTUALI	
CALCAGNO INGEGNERIA STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE 22 Per sopralluogo, redazione di SCIA pratica movimenti terra relativa a tubazione acque bianche Via della Costa	920,16
TRAVERSO ALBERTO 16 RELAZIONE geologica del progetto per installazione nuovi pali per illuminazione pubblica lungo il perimetro dell'area giochi di Marina Grande	373,32
CALCAGNO INGEGNERIA STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE 38 ex proforma del 30.8.18 Acconto su prestazioni professionali relative alla progettazione e direzione lavori.	1.903,20
SARA CORRADI ARCH 17 RIO COLLETTA saldo pratica per realizzazione muro di contenimento stradale	208,00
PITTALUGA PAOLO ING 36 ex proforma 1834 PARCO GIOCHI M.G. riqualificazione: Attività svolta per progetto strutturale, integrazione SCIA, coordinamento in fase progettuale	1.776,32
PITTALUGA PAOLO ING 42bis ex proforma 1836 Incarico coordinatore Sicurezza e Responsabile lavori per realizzazione muro Rio Colletta a margine Via del Mare	1.776,32
ROSSI FABRIZIO ING. 40 Stesura capitolato e deposito C.A. per messa in sicurezza muro di bordo strada a ridosso della tombinatura del Rio Colletta. Incarico del 18/12/2017 per euro 500,00 e del 25/11/15 per euro 1.000,00	1.935,20
TRAVERSO ALBERTO 19 Relazione geologica e pratica movimento terra in zona soggetta a vincolo idrogeologico a supporto del progetto per l'innalzamento del muro che delimita verso monte la strada denominata Via del Mare, in corrispondenza dell'attraversamento del Rio Colletta.	871,08

PITTALUGA PAOLO ING 4/b2c Prestazione professionale per lavori di estensione del percorso pedonale in Via del Mare nell'ambito della riqualificazione del parco giochi di Marina Grande	1.586,00
TOTALE	11.349,60

Seguono quindi le principali voci di spese di seguito dettagliate.

Asfaltature-strade-marciapiedi: in questa voce rientrano gli interventi di manutenzione al manto asfaltico delle principali strade del comprensorio come meglio descritte nella "relazione tecnica".

DETTAGLIO SPESE PER ASFALTATURE-STRADE-MARCIAPIEDI	
CENTRO SERVIZI GENERALI DI M. CASSINERIO & C. SAS 136 Variante - Costruzioni di marciapiede su Via del Mare (lavori in economia)	12.369,06
REBECCHI ODOARDO & C. SNC 69 Eseguiti lavori di asfaltatura in varie vie della Pineta	6.600,00
REBECCHI ASFALTI Asfaltatura Via Rio Tonino (Edilsolare) es.2018/2019	22.000,00
TOTALE	40.969,06

Arredo urbano – Verde: in questa voce sono compresi i lavori per la riqualificazione del parco giochi di Marina Grande, la posa del guard rail e per la messa in sicurezza del Rio Colletta, dettagliate nella "relazione tecnica", le spese per le potature di salvaguardia delle alberature a medio e alto fusto oltre a minori spese accessorie.

DETTAGLIO SPESE PER ARREDO URBANO-VERDE	
COMUNE DI ARENZANO PRATICA 6434 SCIA in variante completamento pedonale M.G.	100,00
CENTRO SERVIZI GENERALI di M. CASSINERIO & C. SAS 101 Fornitura ed opere supplementari per completamento sistemazione area parco giochi Marina Grande (acconto)	8.800,00
PITTALUGA ING Acquistate n. 4 marche da bollo per pratica SCIA e pali per riqualificazione parco giochi Marina Grande	64,00
LANDINI S.R.L. 0/225 Acquistati pali e accessori per LED parco giochi Marina Grande	2.781,60
CENTRO SERVIZI GENERALI DI M. CASSINERIO & C. SAS 114 Fornitura e opere supplementari per sistemazione finale parco giochi Marina Grande con realizzazione di area cani.	4.950,00
COMUNE DI ARENZANO RIO COLLETTA: diritti di segreteria per movimento terra	50,00
COMUNE DI ARENZANO S.C.I.A. RIO COLLETTA: diritti comunali per pratica SCIA Via del Mare SNC	100,00
ACQUISTO Marche da bollo per autorizzazioni comunali	32,00
AL.MA. SRL 42 RIO COLLETTA: acconto come da contratto sottoscritto per lavori edili per la realizzazione muro di contenimento a margine strada presso tombinatura Rio Colletta	1.433,08
AL.MA. SRL 58 II° S.A.L. lavori edili per la realizzazione di un muro di contenimento a margine della strada presso tombinatura del Rio Colletta	10.031,56
COMUNE DI ARENZANO voltura scia 355/2017-SC Diritti di segreteria per voltura aiuola via della Pineta bassa	100,00
EDILCONTROL S.R.L. 1800247N/2018 come da verbale di accettazione 37805 per prove di resistenza a compressione su una serie di 2cubi o cilindri di calcestruzzo compresi la determinazione della massa.	75,64
marche da bollo per voltura SCIA Aiuola Via della Pineta bassa	32,00
SELT SERVIZI TECNICI SRL 3002 Intervento tecnico per installazione quadro di cantiere muro Rio Colletta	890,04
MORETTI SRL Acquisto guard rail per Via del Mare (curva Ginestre) es.2018/2019	13.078,40
TOTALE	42.518,32

Interventi su Impianto Illuminazione:

Si tratta di interventi di manutenzione di vario tipo sugli impianti di illuminazione carrabili e pedonali.

DETTAGLIO SPESE PER INTERVENTI SU IMPIANTO ILLUMINAZIONE	
BALLESTRI GIOVANNI Impianti Elettrici Civili e Industriali 157 modifica e pulizia dei corpi lampada dell'impianto di illuminazione dei percorsi pedonali e della passeggiata di M.G.	1.331,65
CENTRO SERVIZI GENERALI di M. CASSINERIO & C. SAS 180 Via della Pineta bassa: opere di assistenza muraria a SELT per installazione 3 pali per illuminazione stradale (relamping) e demolizione dei vecchi pali	1.133,00
SELT SERVIZI TECNICI SRL 2158 Intervento di ripristino pastorali pali illuminazione stradale Via del Mare e Via Rio Tonino	1.567,95
BALLESTRI SCONTO su fattura 157 (concordato con Amm.re)	-200,00
SELT SERVIZI TECNICI SRL 2522 Approvvigionamento e trasporto corpi illuminanti per relamping	1.100,00
SELT SRL MESSA A TERRA tutto comprensorio AI SENSI DI LEGGE	5.470,97
TOTALE	10.403,57

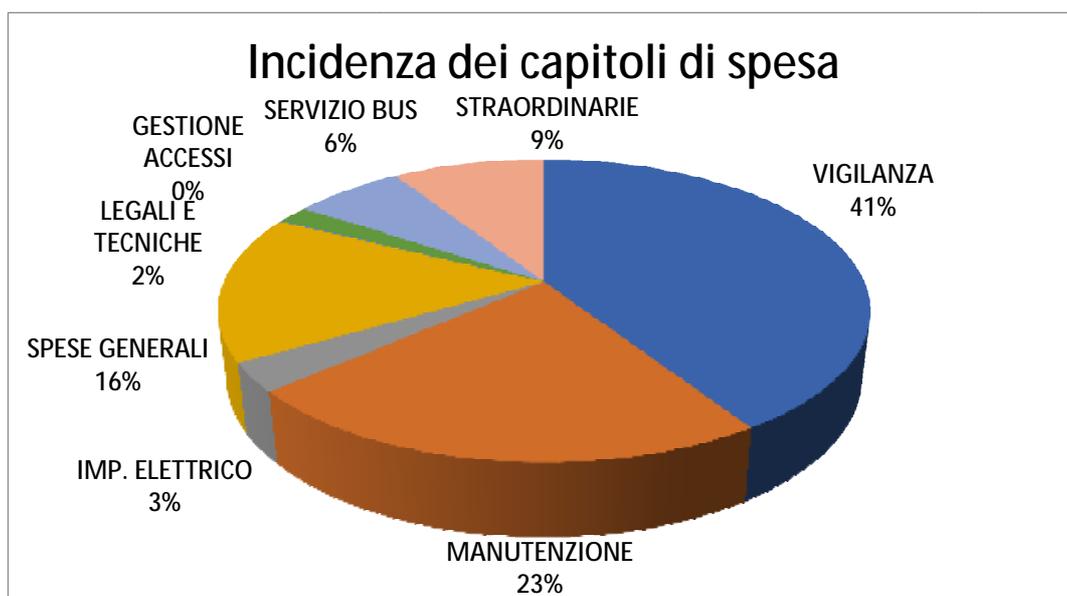
Interventi diversi: Le spese qui indicate si riferiscono alla riqualificazione e messa in sicurezza della scalinata "Abruma" come dettagliato nella "relazione tecnica".

DETTAGLIO SPESE PER INTERVENTI DIVERSI	
SQM DI SQUERI MASSIMO 39 INSTALLAZIONE presa condominiale con contatore altezza condominio il Poggio per riqualificazione scalinata ABRUMA	305,00
Impresa Costruzioni Ing. WALTER MASTRAZZO 60 SCALINATA ABRUMA: lavori di riqualificazione : realizzazione rinforzo della scala compreso demolizione gradini trasporto detriti realizzazione di armatura in ferro	7.717,72
C.R.I.D.A. SRL 0087 Fornitura e posa in opera di nuova griglia in ferro zincato per smaltimento acque piovane, apribile per accesso e con apposito sistema di chiusura	4.026,00
TOTALE	12.048,72

Fognature: sono comprese tutte le spese relative agli adeguamenti sugli impianti fognari acque nere e di scarico acque bianche di competenza di Comunione con particolare riferimento alle porzioni ove individuate le principali criticità.

La situazione di tali impianti richiede e richiederà infatti ancora diversi interventi stante le condizioni generali rilevate non certo ottimali in cui versa una buona parte delle linee principali. Sono proseguiti gli interventi programmati di riqualificazione impiantistica dando precedenza laddove presenti criticità evidenti incrementate purtroppo anche da quelle emerse in corso d'opera come nel caso dello scarico a mare in corrispondenza di Via della Costa.

DETTAGLIO SPESE PER FOGNATURE	
CENTRO SERVIZI GENERALI di M. CASSINERIO & C. SAS 113 Opere in economia per variante Via della Costa	2.154,90
CENTRO SERVIZI GENERALI di M. CASSINERIO & C. SAS 201 RIO TONINO/BELVEDERE: opere in economia per sistemazione PROVVISORIA tubazione acque nere	4.547,40
ECOGRID SRL 195 Interventi urgenti con l'ausilio di tecniche alpinistiche per ripristino funzionalità condotta fognaria su terreno a scarsa stabilità.	3.264,72
COMUNE DI ARENZANO DIRITTI SEGRETERIA PRATICA DAR: per rilascio autorizzazione paesaggistica	100,00
TOTALE	10.067,02



SITUAZIONE PATRIMONIALE

La Situazione Patrimoniale esposta nell'allegato 4 riassume lo stato delle attività e passività patrimoniali evidenziando liquidità, crediti, debiti e fondi.

Crediti e debiti verso Soci

Il saldo delle posizioni debitorie, per quote e addebiti personali non ancora pagati, e creditorie, per minori spese sostenute nel corso della gestione rispetto a quanto preventivato, al 31/03/19 è pari ad euro 43.223,08.

L'analisi evidenzia una sensibile riduzione rispetto all'anno precedente dei crediti da esigere nei confronti dei soci, grazie anche al costante monitoraggio delle singole posizioni e alla intensa attività di sollecito e recupero.

Il Consiglio Direttivo, in accordo con il Collegio dei Revisori, ritiene, che la consistenza residua del fondo svalutazione crediti, in seguito all'utilizzo meglio spiegato in seguito, sia inadeguata per la tipologia, l'entità e l'anzianità dei crediti totali e quindi ne propone all'assemblea in incremento utilizzando parte del risparmio di gestione.

La situazione debitoria e creditoria di ogni socio è dettagliata nel Riparto Consuntivo Esercizio 2018/19 disponibile presso gli uffici e nell'area riservata ai soci del sito internet www.comunionepinetadiarenzano.it

Disponibilità liquide

La situazione delle disponibilità liquide è la seguente:

DISPONIBILITÀ LIQUIDE	31/03/2019	31/03/2018
Cassa	2.543,66	1.268,07
Banco di Chiavari e della Riviera Ligure	103.031,78	95.471,39
Intesa San Paolo SpA	434.819,65	392.945,41
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	540.395,09	489.684,87

Fondi

Il **Fondo di Riserva** non ha subito movimentazione nel corso dell'esercizio in esame.

FONDO DI RISERVA AL 31/03/18	200.892,10
Variazioni	-
SALDO AL 31/03/2019	€200.892,10

Il **Fondo di Trattamento Fine Rapporto** del personale dipendente riflette il debito per indennità di anzianità maturato nei confronti dei dipendenti in forza alla data di chiusura del bilancio, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti. Nel corso dell'esercizio ha avuto la seguente variazione:

FONDO T.F.R. AL 31/03/2018	35.498,52
Accantonamento T.F.R. gestione 2018/2019	4.857,81
FONDO T.F.R. AL 31/03/2019	40.356,33

Il Fondo Svalutazione Crediti, nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per azzerare i crediti non esigibili che da diversi anni erano iscritti a bilancio .

FONDO SVALUTAZIONE AL 31/03/2018	€21.123,40
Crediti stralciati	18.083,28
Accantonamento a fondo Svalut. Crediti	17.000,00
FONDO SVALUTAZIONE AL 31/03/2019	20.040,12

Il **Fondo per Depositi Cauzionali** ha subito movimentazioni in entrata per le cauzioni relative alle tessere BUS ed in uscita per la copertura dei costi relativi alla restituzione delle cauzioni relative ai radiocomandi obsoleti che sono stati sostituiti nel corso dell'esercizio.

FONDO DEPOSITI CAUZIONALI 31/03/2018	15.572,31
Movimentazioni nel corso dell'esercizio 2018-19	- 894,60
FONDO DEPOSITI CAUZIONALI AL 31/03/2019	14.677,71

RIEPILOGO FINANZIARIO

A corredo del bilancio, al fine di fornire una rappresentazione sintetica della situazione finanziaria, viene predisposto il riepilogo finanziario che, considerando tutti i movimenti in entrata ed in uscita, evidenzia le liquidità al 31/03/2019

RIPARTO SPESE CONSUNTIVO

Il riparto delle spese consuntive 2018/2019 è stato calcolato sulla base di metri cubi convenzionali 774.972,668.

Nel presente fascicolo sono riportati, per brevità, solo i totali del Riparto Consuntivo che è integralmente a disposizione dei Soci presso gli uffici della Comunità e scaricabile dal sito internet www.comunionePINETADIARENZANO.IT nell'area riservata ai Soci.

PROPOSTA DI APPROVAZIONE CONSUNTIVO ESERCIZIO 2018-2019

In relazione a quanto precedentemente esposto, si propone di approvare:

Il rendiconto economico della gestione 2018-2019 con un totale spese di euro 1.462.490,51 incluse le spese personali da addebitare ai singoli soci e gli accantonamenti ai fondi

- **La situazione patrimoniale** al 31/03/2019 inclusi gli incrementi ai fondi
- **Il riparto consuntivo** delle spese relative all' esercizio 2018-2019.

PREVENTIVO 01/04/2020 – 31/03/2021

Il preventivo 2020/2021 è stato predisposto sulla base dei consuntivi precedenti tenendo conto delle nuove condizioni di rinnovo dei contratti principali oltre ad un capitolo di spesa per opere di manutenzione straordinaria intese a garantire interventi migliorativi della qualità del comprensorio ed eventi imprevedibili, di importo comunque inferiore rispetto a quanto preventivato per l'esercizio precedente.

Il totale ammonta a Euro 1.519.000,00, così suddivisi:

Spese ordinarie	Euro	1.379.000,00
Manutenzioni programmate e straordinarie	Euro	140.000,00
Totale	Euro	1.519.000,00

Il preventivo dettagliato in ogni singola voce di spesa è riportato nelle pagine seguenti.

PROPOSTA DI APPROVAZIONE PREVENTIVO 01/04/2020 – 31/03/2021

In riferimento a quanto sopra, si propone di approvare:

Il PREVENTIVO SPESE della gestione 2020-2021 per un totale di Euro 1.519.000,00 ed il relativo RIPARTO PREVENTIVO.

Il riparto preventivo è a disposizione dei Soci presso gli uffici della Comunità e nell'area riservata ai soci del sito internet www.comunionePINETAdiarenzano.it

Il Consiglio Direttivo della Comunità Pineta di Arenzano

L'Amministratore
(Geom. Luigi Cecchini)

Il Presidente
(Avv. Mauro Rotunno)

RELAZIONE TECNICA

Anche nel corso dell'esercizio 2018-2019 sono stati avviati e realizzati progetti di riqualificazione, adeguamento e sistemazione edile ed impiantistica generalmente intesi a migliorare la sicurezza degli utenti nelle parti comuni del comprensorio, la rispondenza alle norme di settore e le funzionalità degli ambiti oggetto d'intervento che di seguito brevemente riassumiamo.

Viabilità pedonale e veicolare: già da tempo è stato avviato un programma d'intervento per migliorare la fruibilità dei percorsi pedonali e veicolari di competenza della Comunità Pineta anche nell'intento di aumentarne la sicurezza a garanzia dell'incolumità delle persone.

In questa ottica sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- sistemazione ed adeguamento della scalinata esistente presso il "piazzale Abruma" con rifacimento delle rampe scala completamente deteriorate e fuori livello, riposizionamento ed integrazione dei corrimani laterali e ripristini edili generali;
- realizzazione di marciapiede e relative opere accessorie sul lato a monte della strada Via del Mare in corrispondenza del parco giochi di Marina Grande per consentire la comunicazione pedonale in sicurezza tra



gli edifici circostanti il piazzale Abruma ed il preesistente percorso pedonale a valle sulla strada medesima, sanando in questo modo l'ennesima criticità individuata, che obbligava molte persone a transitare sulla carreggiata stradale con i relativi rischi d'investimento;

- riasfaltatura completa di Via Rio Tonino, avviata previa sottoscrizione di specifico accordo con l'impresa titolare del cantiere presente in sommità della strada medesima, ottenendo l'integrale riqualificazione del piano carrabile le cui logore condizioni precedenti non garantivano la percorrenza in sicurezza;



- avvio della progettazione ed opere propedeutiche all'installazione di barriere stradali in acciaio rivestite in legno rispettivamente in sostituzione dell'obsoleto ed insicuro guardrail esistente nella curva di Via del Mare presso civico 8 e nuova installazione in tratto di curva e rettilineo, sempre sulla stessa strada presso civico 16, dove attualmente presente solo una semplice staccionata in legno.



Assetto idrogeologico: sono proseguite, anche nel corso dell'esercizio, le opere programmate per il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del territorio già avviate sui corsi d'acqua principali.

Tra queste:

- è stato realizzato un secondo bacino di calma nel tratto di valle del Rio Colletta a margine di Via del Mare, ove da diverso tempo avvenivano esondazioni del corso d'acqua con conseguenti allagamenti della carreggiata: oltre all'innalzamento del muro di contenimento è stata sostituita la grata posta sull'imbocco di defluenza



delle acque che a causa della sua posizione orizzontale veniva facilmente ostruita da materiale portato a valle dalle acque. Una nuova grata, appositamente progettata, evita quanto sopra garantendo in ogni caso il deflusso idrico dal bacino realizzato;

- sono inoltre state rivolte azioni di sensibilizzazione verso alcuni condominii e privati, interessando anche gli uffici comunali competenti, affinché provvedano alla messa in sicurezza delle aree di rispettiva proprietà laddove individuate particolari criticità potenzialmente in grado di arrecare danni ad aree ed impianti di competenza di Comunione.



Casetta dell'Acqua: nell'ottica del continuo miglioramento della qualità della vita all'interno del comprensorio e dei servizi messi a disposizione dei Soci ed utenti aventi diritto, la Pineta si è dotata, grazie al contributo del gestore del servizio idrico, di una sua casetta dell'acqua, installata presso la portineria del Portichetto, da cui è possibile prelevare, al costo di 5 centesimi al litro, acqua depurata naturale o frizzante.

L'installazione della Casetta ha consentito anche di migliorare l'estetica, la salubrità e le condizioni di esercizio dell'area medesima eliminando la fatiscente ed indecorosa edicola che da anni caratterizzava negativamente l'area del Portichetto.



Gestione rifiuti: anche nel corso dell'esercizio 2018/2019 sono proseguite le azioni intese a garantire la miglior gestione possibile dei rifiuti all'interno del comprensorio provvedendo ai seguenti interventi:

- installazione di n.4 raccoglitori per pile usate, (uno per ogni portineria ed uno presso l'ufficio di Direzione) in cui gli utenti possono agevolmente conferire il rifiuto specifico. Sebbene l'intervento risulti di minoritaria importanza a livello d'investimento, risulta per contro molto importante dal punto di vista ecologico assicurando la corretta raccolta e gestione del rifiuto speciale che prima all'interno del comprensorio mancava;
- definizione di formali accordi con la società ARAL per la corretta gestione dei cassoni di raccolta dei rifiuti vegetali soprattutto in relazione al loro svuotamento (indipendentemente dal loro grado di riempimento), ora non più lasciato a discrezione, ma stabilito per il periodo estivo con cadenza settimanale mentre per il periodo invernale con cadenza quindicinale.



Riqualficazione linee fognarie: sono proseguite le indagini e gli interventi adeguativi, effettuati laddove riscontrate criticità, sulle linee fognarie delle acque bianche e nere di competenza di Comunione, intervenendo puntualmente sia sui pozzetti che sulle condotte con locali sostituzioni e/o riparazioni al fine di garantire il corretto funzionamento del sistema di scarico del comprensorio.

Nel contesto dei grandi interventi programmati è stata conclusa la fase progettuale per il nuovo sistema di captazione, regimazione e scarico delle acque bianche raccolte sulla strada Via della Costa, in corrispondenza dei condomini "I Cubi" e "Costa del Tesoro",

che consentirà, una volta realizzate le opere, di scaricare le acque meteoriche lungo il versante a mare in maniera idonea e controllata.

Gli interventi proseguiranno anche nel prossimo esercizio.

Adeguamento impianti elettrici: sono stati conclusi gli interventi di adeguamento degli impianti elettrici di competenza di Comunione comprese le necessarie ed importanti verifiche della messa a terra dei vari componenti e punti di erogazione di competenza anche al fine di ottenere i necessari certificati di conformità e dichiarazioni di rispondenza degli impianti medesimi, ai sensi della vigente normativa del settore, rilasciati dall'azienda manuttrice.

Posti auto per diversamente abili: anche a fronte di diverse segnalazioni e richieste pervenute è stata aumentata la disponibilità di posti auto riservati e disponibili per persone con ridotte capacità motorie portando da 3 a 6 gli stalli di parcheggio dedicati all'interno del comprensorio.



Asfaltatura strade: anche in questo esercizio sono stati effettuati interventi puntuali di riasfaltatura al fine di garantire la migliore conservazione del manto stradale esistente procedendo con fresatura della pavimentazione bituminosa esistente e stesura di nuovo tappeto d'usura asfaltico in particolare in Via della Pineta e Via del Mare, accompagnando le opere con interventi di livellamento in quota di diversi tombini nel tempo sprofondati.

Rete WIFI: al fine di aumentare la copertura della rete WIFI libera riservata ai Soci ed utenti aventi diritto, presso l'area del Portichetto è stato integrato l'attuale sistema con nuovi trasmettitori in grado di garantire la disponibilità gratuita della rete internet non solo alla Piazzetta del Centro ma anche a tutta l'area del Pratone e dell'adiacente parcheggio.

In corso di studio, la fattibilità di servire con la rete WIFI di Comunione altre aree di interesse comune all'interno del comprensorio.



RELAZIONE SULLE VERTENZE LEGALI

Per l'esercizio chiuso il 31/3/2019

Procedimenti di Accertamento Tecnico Preventivo (ATP)

Comunione Pineta di Arenzano / Namira SGR.p.a. - Messa - Gazzaniga

Procedimento di Accertamento Tecnico Preventivo promosso da Comunione Pineta di Arenzano per accertamento dello stato di conservazione del muro di contenimento presente sul terreno di proprietà di Namira SGR.p.a. e l'esistenza di criticità, anche di tipo strutturale. Il ricorso non è stato iscritto a ruolo in quanto, nelle more, avveniva il crollo del predetto muro oggetto dell'accertamento e sono in corso trattative con Namira per stabilire la tipologia di intervento e la suddivisione del relativo costo.

Comunione Pineta di Arenzano / Condominio Case sopra il Porto (Trib. Genova R.G. n. 12279/2018)

L'Accertamento Tecnico Preventivo ha ad oggetto le perdite della linea fognaria interrata sita in Via Punta San Martino e le conseguenti percolazioni e trasudamenti in proprietà private del Condominio Case sul Porto. Il procedimento è stato **promosso da Condominio Case sopra il Porto via della Pineta n. 11** contro Cond. via Punta San Martino n. 2, Cond. via della Pineta n. 19A, Orinvest s.r.l., Stefano Lomurno, Alessia Alloni, Filippo Schiaffino, Andrea F. Zappulli e Mariangela Rossi che ha chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Genova la chiamata a partecipare alle attività peritali di Ilda, Angela e Giorgio Schiaffino oltre che di Comunione Pineta di Arenzano; è stata prodotta dal ricorrente una recente video-ispezione del tratto fognario sito in via Punta San Martino della Tec.No.Di s.r.l.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), geom. Giorgio Corio, il 20 febbraio 2019 chiedeva ed otteneva dal giudice che lo ha nominato di effettuare verifica dei progetti di costruzione e della cartografia tecnica relativa alle reti di scarico interessate e di effettuare prove con colorante e video-ispezioni anche nel piazzale antistante l'Albergo Punta San Martino e le proprietà Rossi e Schiaffino. Sono stati inoltre esaminati tutti i pozzetti presenti sulle linee bianche e nere di via della Pineta fino a Largo Punta San Martino senza riscontrare criticità o commistioni tra le diverse utenze, ma eliminando le problematiche riscontrate in adempimento all'Ordinanza comunale n. 30 del 08/05/2019, con interventi di riparazione e sostituzione dei tratti interessati eseguiti in data 9 e 10 Maggio u.s. È stata acquisita anche la video ispezione eseguita in data 09/05/2018 sulle condotte bianche e nere di via Punta San Martino da cui risulterebbero diverse criticità individuate sulle linee di cui trattasi per la cui eliminazione si rimanda alla società avente causa proprietaria delle suddette linee.

Comunione Pineta di Arenzano / Ricci + altri (Trib. Genova R.G. n. 2583/2019)

L'Accertamento Tecnico Preventivo ha ad oggetto i danni e le cause dello sversamento di idrocarburi avvenuto in data 8 novembre 2018 che ha interessato il Porto di Arenzano e i natanti ormeggiati. L'accertamento è stato promosso da Marco Ricci, Roberto Tadini, Flavio Valenzano, Agostino Francesco Castagnaro, Marco Poto, Mara Calabresi, G.P.S. s.r.l. (proprietari delle

barche) contro Impresa Agazzi Francesco e contro Mariangela Rossi che i ricorrenti individuavano responsabili della rottura di una tubatura occorsa durante i lavori di ristrutturazione eseguiti dall'Impresa presso l'abitazione sita in largo Punta San Martino.

Anche in questo procedimento la sig.ra Rossi ha chiesto ed ottenuto dal Tribunale di Genova la chiamata a partecipare alle attività peritali di Ilda, Angela e Giorgio Schiaffino oltre che di Comunione Pineta di Arenzano che ha nominato il proprio Consulente Tecnico di Parte (CTP), mentre sono intervenute la Società Porto s.r.l., Am.ter. s.p.a. ed altri numerosi proprietari di barche.

Il CTU nominato è il dott. Sommella Federico. La rottura accidentale di una parete di un pozzetto affiancato è stata prontamente eliminata ripristinando la separazione specifica.

Procedimenti di Mediazione

Comunione Pineta di Arenzano / D.A.R. s.r.l. – Cond. Costa del Tesoro – Cond. I Cubi (Centro Conciliazione Liti di Genova Prot. N. 99/01 Mediatore Pedullà)

Procedimento di mediazione instaurato da D.A.R. s.r.l. a cui hanno aderito Comunione Pineta di Arenzano, Condominio Costa del Tesoro, Condominio I Cubi e avente ad oggetto l'evento franoso occorso in data 15/11/14 sul terreno di proprietà di DAR s.r.l. A seguito della autorizzazione Comunale all'esecuzione delle previste opere per la regimazione, conduzione e scarico delle acque piovane raccolte sulla carreggiata di Via della Costa, sono iniziati i lavori per completare le opere concordate in sede di mediazione.

Cause civili

Comunione Pineta di Arenzano / SEL s.r.l. – UnipolSAI (Giudice di Pace di Genova R.G. n. 7235/2017)

SEL richiede a Comunione il risarcimento danni alla propria autovettura provocati da un presunto mal funzionamento della sbarra di accesso al comprensorio. La Comunione si è costituita contestando la domanda e ha formulato domanda riconvenzionale per danni alle strutture (Euro 705,11) con chiamata in causa in garanzia dell'assicurazione. Valore stimato della controversia entro €5.000,00.

Comunione Pineta di Arenzano / Comune di Arenzano - Orinvest - Cond. Gardenia (Consiglio di Stato R.G. n. 3559/2014 e R.G. n. 3840/2014)

Vista la carenza di interesse a proseguire la presente controversia, nel corso dell'esercizio nessuna delle parti in causa ha dato impulso al procedimento pendente e si attende l'avvenuta perenzione del giudizio.

Procedure per decreto ingiuntivo

Comunione Pineta di Arenzano / soci morosi (Giudice di Pace di Genova R.G. n. 3483/2019, R.G. n. 3481/2019, R.G. n. 3482/2019, R.G. n. 3484/2019)

I numeri di Ruolo Generale (RG) si riferiscono ai decreti ingiuntivi emessi nei confronti di quattro soci morosi.

Pratiche stragiudiziali

Comunione Pineta di Arenzano / soci morosi

Come da prassi, sono state inviate n. 13 lettere di diffida ad adempiere ai soci morosi prima di iniziare la procedura monitoria.

Procedure esecutive

Comunione Pineta di Arenzano / Del Bono (Trib. Genova R.E. n. 777/2018)

Il debitore ha presentato e pagato un piano di rientro del debito. La procedura è stata abbandonata.

Comunione Pineta di Arenzano / Rugina (Trib. Genova R.E. n. 123/2016)

Intervento nell'esecuzione già radicata dalla Banca Popolare presso il Tribunale di Genova. La vendita del bene pignorato è stata fissata per il 5/3/2019.

Comunione Pineta di Arenzano / Condominio Poggio Marino (Trib. Genova R.E. n. 655/2014)

Sono in corso gli adempimenti relativi alla distribuzione delle somme ricavate dalla procedura.

Risultano concluse le procedure:

Comunione Pineta di Arenzano / Anzovino (Trib. Genova R.E. n. 180/2016)

Intervento nell'esecuzione promossa da Banca Intesa. L'immobile è stato venduto e dal piano di riparto non risulta disponibile alcuna somma se non per il creditore ipotecario (banca). Il piano è stato approvato all'udienza dell'11/12/2018. Al termine del riparto la procedura si è estinta.

Procedure concorsuali

Comunione / Fallimento Elettrocasa S.r.l. (Trib. Genova R.G. n. 43/2016)

A seguito di istanza di ammissione al passivo del fallimento, Comunione è stata ammessa in via chirografaria per € 511,28 e per € 992,88 in pre-deduzione. In attesa di riparto.

Comunione Pineta / Fallimento Villa Gavotti s.r.l. in liquidazione (Trib. Verbania R.G. n. 30/2014)

La Comunione è stata ammessa nel fallimento indicato in via chirografaria per crediti relativi a diritti di accesso al comprensorio portati dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova n. 2599/11. Lo stato passivo è stato depositato il 15 giugno 2015 e la procedura è ancora in corso essendo assai complessa.

Comunione Pineta / Immobiliare Helvetia in Concordato (Trib. Milano RG. n. 101/2017)

Comunione Pineta di Arenzano precisava il proprio credito per la somma di euro 4.974,52. In data 8 novembre 2018, il piano di concordato veniva approvato dalla maggioranza prevista dalla legge, il Commissario Giudiziale fornendo parere favorevole prevedeva il soddisfacimento dei creditori chirografari nel 48,74% (worst case) e nel 57,75% (best case). In data 17 gennaio 2019 si svolgeva l'udienza di omologazione; con la sentenza 28 gennaio 2019 n. 810/2019 il Tribunale di Milano omologava il piano e nominava il commissario liquidatore. In atto la fase di liquidazione. Termine previsto 30 giugno 2019.

RENDICONTO GESTIONE

Esercizio: 01/04/2018 – 31/03/2019

Descrizione	Consuntivo	Preventivo	Scostamento
<u>SERVIZIO DI VIGILANZA</u>			
Servizio base contrattuale	573.400,08	575.000,00	-1.599,92 €
Manutenzione Telecamere	500,00	5.000,00	-4.500,00
TOTALE SERVIZIO DI VIGILANZA	573.900,08	580.000,00	-6.099,92
<u>SERVIZIO DI MANUTENZIONE GENERALE</u>			
Servizio base contrattuale	280.351,89	275.000,00	5.351,89
Interventi su Fognature	3.983,66	15.000,00	-11.016,34
Interventi Stradali	11.303,29	15.000,00	-3.696,71
Interventi su Aree Verdi	19.155,91	15.000,00	4.155,91
Interventi su Guardiole		1.000,00	-1.000,00
RIMBORSI per Sanzioni ai sensi del Regolamento di Attuazione (2009)	-1.351,50		-1.351,50
RIMBORSI per usura manto stradale	-6.890,00		-6.890,00
Interventi Diversi	11.161,02	10.000,00	1.161,02
Manutenzione Casetta dell'acqua	2.863,59		2.863,59
RIMBORSO da consumo acqua	-2.002,45		-2.002,45
TOTALE SERVIZIO DI MANUTENZIONE GENERALE	318.575,41	331.000,00	-12.424,59
<u>MANUTENZIONE E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA</u>			
Manutenzione Impianto Elettrico ed illuminazione	16.652,54	5.000,00	11.652,54
Energia elettrica per illuminazione Stradale	19.102,44	35.000,00	-15.897,56
Energia elettrica per illuminazione Uffici	1.649,87	2.000,00	-350,13
Energia elettrica per illuminazione Guardiole	3.544,03	4.500,00	-955,97
Energia e elettrica Stazione di Pompaggio e DAE	2.541,75	1.500,00	1.041,75
TOTALE MANUTENZIONE E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA	43.490,63	48.000,00	-4.509,37
<u>SPESE GENERALI</u>			
Assemblea annuale soci	9.064,73	24.000,00	-14.935,27
Manutenzione attrezzature, software arredo ufficio e portinerie	11.710,18	6.000,00	5.710,18
Locazione uffici spese condominiali, canoni etc	24.262,16	30.000,00	-5.737,84
Locazione uffici RIMBORSI per utilizzo sala riunioni	-3.000,00		-3.000,00
Riscaldamento uffici e guardiole	2.994,00	5.000,00	-2.006,00
Retribuzione Personale e D.L.81/2008 Sicurezza sul Lavoro - GDPR	91.246,92	85.000,00	6.246,92
Telefoni uffici e portinerie	7.134,98	5.000,00	2.134,98
Onorario Amministratore	43.132,80	48.000,00	-4.867,20
TFR Dipendenti	4.857,81	4.000,00	857,81
Cancelleria uffici: spese	4.265,60	2.000,00	2.265,60
Cancelleria: RIMBORSI da soci	-3.091,35		-3.091,35
Spese diverse	659,00	2.500,00	-1.841,00
Spese bancarie	2.591,44	4.000,00	-1.408,56
Spese postali	1.514,80	3.500,00	-1.985,20
Assicurazioni	8.740,46	10.000,00	-1.259,54
Acqua	766,69	5.000,00	-4.233,31
Materiale Antincendio	1.418,86	2.000,00	-581,14
Concessioni demaniali,tasse comunali ed altre imposte	12.279,12	12.000,00	279,12
TOTALE SPESE GENERALI	220.548,20	248.000,00	-27.451,80
<u>GESTIONE ACCESSI</u>			
Manutenzione sbarre e cancelli e display	6.364,90	7.000,00	-635,10
Manutenzione cancelli automatizzati pedonali	3.510,84	1.000,00	2.510,84
Accessori per cancelli (RIMBORSI)	-8.061,00		-8.061,00
TOTALE GESTIONE ACCESSI	1.814,74	8.000,00	-6.185,26

<u>SPESE LEGALI E CONSULENZE TECNICHE VARIE</u>			
Spese legali per recupero crediti	14.003,65	10.000,00	4.003,65
RIMBORSO spese legali	-3.423,12		-3.423,12
Consulenze legali	9.150,35	15.000,00	-5.849,65
Consulenze tecniche di parte		10.000,00	-10.000,00
Consulenze tecniche e professionali	6.355,58		6.355,58
TOTALE SPESE LEGALI E CONSULENZE TECNICHE VARIE	26.086,46	35.000,00	-8.913,54
<u>GESTIONE PULMINO</u>			
Servizio base contrattuale	106.574,00	130.000,00	-23.426,00
Spese per lettori Bus	1.561,60		1.561,60
Spese per tessere Bus	4.628,16		4.628,16
Depositi cauzionali	-3.332,00		-3.332,00
Ricariche	-16.810,10	-15.000,00	-1.810,10
TOTALE GESTIONE PULMINO	92.621,66	115.000,00	-22.378,34
<u>INTERESSI DI MORA ai sensi dell'Art.59</u>			
Interessi personali ADDEBITATI Art.59 Regolamento Comunione	-15.912,11		-15.912,11
TOTALE INTERESSI DI MORA ai sensi dell'Art.59	-15.912,11	0,00	-15.912,11
<u>MANUTENZIONI PROGRAMMATE STRAORDINARIE</u>			
Consulenze tecniche professionali su manutenzioni	11.349,60	5.000,00	6.349,60
Asfaltature - strade - marciapiedi	40.969,06	15.000,00	25.969,06
Arredo urbano - Verde	42.518,32	30.000,00	12.518,32
Interventi su Impianto Illuminazione	10.403,57	5.000,00	5.403,57
Interventi diversi	12.048,72	30.000,00	-17.951,28
Fognature	10.067,02	35.000,00	-24.932,98
Riqualificazione Accessi		10.000,00	-10.000,00
TOTALE MANUTENZIONI PROGRAMMATE STRAORDINARIE	127.356,29	130.000,00	-2.643,71
<u>CONTRIBUTI STRAORD. SU AREE DI INTERESSE COMUNE</u>			
CONTRIBUTI STRAORDINARI SU AREE DI INTERESSE COMUNE		50.000,00	-50.000,00
TOTALE CONTRIBUTI STRAORD. SU AREE DI INTERESSE COMUNE		50.000,00	-50.000,00
<u>ALTRI ONERI</u>			
Sopravvenienze passive	6.100,61		6.100,61
Sopravvenienze attive	-7.378,94		-7.378,94
TOTALE ALTRI ONERI	-1.278,33	0,00	-1.278,33
<u>TOTALE PARZIALE GESTIONE 2018-2019</u>	<u>1.387.203,03</u>	<u>1.545.000,00</u>	<u>-157.796,97</u>
<u>SPESE PERSONALI</u>			
Spese personali spese transito mezzi	6.395,00		6.395,00
Spese personali ai sensi del Regolamento di Attuazione	829,50		829,50
Spese personali diverse, bancarie e postali	10,30		10,30
Spese personali per accessori (radiocomandi badge chiavi)	1.343,60		1.343,60
Spese personali per depositi cauzionali (tessere bus)	350,00		350,00
Spese legali (personali)	4.381,59		4.381,59
Spese personali per ricariche bus	890,00		890,00
Interessi personali ADDEBITATI Art.59 Regolamento Comunione	15.912,11		15.912,11
Interessi personali art.59 Regolamento Comunione	-966,96		-966,96
Quote arretrate	-1.306,66		-1.306,66
Spese personali per contrassegni	449,00		449,00
TOTALE SPESE PERSONALI	28.287,48	0,00	28.287,48
Accantonamento a fondo Manut. Fognature	30.000,00		30.000,00
Accantonamento a fondo Svalut. Crediti	17.000,00		17.000,00
<u>TOTALE GENERALE</u>	<u>1.462.490,51</u>	<u>1.545.000,00</u>	<u>-76.408,88</u>

CONTO ECONOMICO

Esercizio: 01/04/2018 – 31/03/2019

Costi di esercizio	
Servizio di Vigilanza	573.900,08
Servizio di manutenzione generale(*)	328.819,36
Manutenzione e fornitura energia elettrica	43.490,63
Spese generali (*)	226.639,55
Gestione accessi(*)	9.875,74
Spese legali (*)	29.509,58
Gesione pulmino (*)	112.763,76
Manutenzioni programmate straordinarie (*)	127.356,29
Spese personali addebitate	28.287,48
Accantonamento a fondo Manut. Fognature	30.000,00
Accantonamento a fondo Svalut. Crediti	17.000,00
Saldo esercizio precedente	64.265,07
Totale costi	1.591.907,54

Entrate di esercizio	
Versamenti dai Soci	1.569.978,66
Altri Oneri	1.278,33
Rimborsi per Sanzioni ai sensi del Regolamento di Attuazione	1.351,50
Rimborsi per usura manto stradale	6.890,00
Rimborsi per utilizzo sala riunioni	3.000,00
Rimborsi cancelleria	3.091,35
Rimborsi Accessori per cancelli	8.061,00
Rimborsi spese legali	3.423,12
Depositi Cauzionali	3.332,00
Ricariche tessere a scalare	18.812,55
Interessi a carico condomini morosi	15.912,11
Utilizzo fondi	-
Totale entrate	1.635.130,62
Saldo al 31-03-2019	43.223,08

(*) Importi dedotti rimborsi (riferimento voce entrate: rimborsi incassati da soci)

SITUAZIONE PATRIMONIALE

Al 31/03/2019

ATTIVITA'			PASSIVITA'		
	2018	2019		2018	2019
Liquidità	489.740,53	540.395,09	Fondi	333.086,33	365.966,26
Intesa San Paolo Spa	392.945,41	434.819,65	F.do di Riserva	200.892,10	200.892,10
BPM	95.527,05	103.031,78	F.do T.F.R.	35.498,52	40.356,33
Cassa	1.268,07	2.543,66	F.do dep. cauzionali	15.572,31	14.677,71
			F.do Svalut. Crediti	21.123,40	20.040,12
Risconti		7.728,57	F.o Manut. Fognature	60.000,00	90.000,00
Debiti e Crediti Vs. Soci	77.764,55	- 43.223,08	Debiti e Crediti vs. Fornitori	228.873,56	131.871,66
Crediti per quote	174.487,38	174.957,35	Debiti Vs/Fornitori	237.930,55	131.871,66
Crediti per addebiti pers.	35.253,31	28.287,48	Crediti Vs/fornitori	- 9.056,99	
Debiti Vs/soci	- 173.176,22	- 262.379,83			
Interessi mora da incassare	41.200,08	15.911,92	Ritenuta Fiscale da versare	5.545,19	4.062,66
			Contributi dip.ti da versare		3.000,00
TOTALE ATTIVITA'	567.505,08	504.900,58	TOTALE PASSIVITA'	567.505,08	504.900,58

RIEPILOGO FINANZIARIO

Esercizio: 01/04/2018 – 31/03/2019

ENTRATE		USCITE	
Saldo iniziale Banca	488.416,80	Pagamenti Fornitori e dipendenti	1.789.832,74
Saldo iniziale Cassa	1.268,07	Spese Bancarie	3.417,15
Movimenti in entrata Banca	1.588.808,07	Versamenti ritenute	52.343,99
Movimenti in entrata Cassa	296.835,51		
Incassi POS	10.660,52		
Totale delle Entrate	2.385.988,97	Totale delle Uscite	€1.845.593,88
Saldo di liquidità	540.395,09		

PREVENTIVO ESERCIZIO

01/04/2020 – 31/03/2021

Descrizione	Consuntivo 2018/2019	Preventivo 2019/2020 Approvato 07/07/2018	Preventivo 2020/021
<u>SERVIZIO DI VIGILANZA</u>			
Servizio base contrattuale	573.400,08	577.000,00	570.000,00
Manutenzione Telecamere	500,00	6.000,00	6.000,00
TOTALE SERVIZIO DI VIGILANZA	573.900,08	583.000,00	576.000,00
<u>SERVIZIO DI MANUTENZIONE GENERALE</u>			
Servizio base contrattuale	280.351,89	278.000,00	278.000,00
Interventi su Fognature	3.983,66	15.000,00	20.000,00
Interventi Stradali	11.303,29	18.000,00	18.000,00
Interventi su Aree Verdi	19.155,91	15.000,00	15.000,00
Interventi su Guardiole		1.000,00	2.000,00
RIMBORSI per Sanzioni ai sensi del Regolamento di Attuazione (2009)	-1.351,50		
RIMBORSI per usura manto stradale	-6.890,00		
Interventi Diversi	11.161,02	10.000,00	10.000,00
Manutenzione Casetta dell'acqua	2.863,59		1.000,00
RIMBORSO da consumo acqua	-2.002,45		
TOTALE SERVIZIO DI MANUTENZIONE GENERALE	318.575,41	337.000,00	344.000,00
<u>MANUTENZIONE E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA</u>			
Manutenzione Impianto Elettrico ed illuminazione	16.652,54	5.000,00	10.000,00
Energia elettrica per illuminazione Stradale	19.102,44	25.000,00	25.000,00
Energia elettrica per illuminazione Uffici	1.649,87	2.000,00	2.000,00
Energia elettrica per illuminazione Guardiole	3.544,03	4.500,00	4.500,00
Energia e elettrica e manutenzione Stazione di Pompaggio e nuovo contatore DAE Via Pineta	2.541,75	2.000,00	2.500,00
TOTALE MANUTENZIONE E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA	43.490,63	38.500,00	44.000,00
<u>SPESE GENERALI</u>			
Assemblea annuale soci	9.064,73	13.000,00	10.000,00
Manutenzione attrezzature, software arredo ufficio e portinerie	11.710,18	6.500,00	6.500,00
Locazione uffici spese condominiali, canoni etc	24.262,16	31.000,00	30.000,00
Locazione uffici RIMBORSI per utilizzo sala riunioni	-3.000,00		
Riscaldamento uffici e guardiole	2.994,00	4.000,00	4.000,00
Retribuzione Personale e D.L.81/2008 Sicurezza sul Lavoro - GDPR	91.246,92	100.000,00	100.000,00
Telefoni uffici e portinerie	7.134,98	7.000,00	7.000,00
Onorario Amministratore	43.132,80	50.000,00	50.000,00
TFR	4.857,81	4.500,00	5.000,00
Cancelleria uffici: spese	4.265,60	5.000,00	5.000,00
Cancelleria: RIMBORSI da soci	-3.091,35		
Spese diverse	659,00	1.000,00	1.000,00
Spese bancarie	2.591,44	3.000,00	3.000,00
Spese postali	1.514,80	3.500,00	3.500,00
Assicurazioni	8.740,46	10.000,00	10.000,00
Acqua	766,69	5.000,00	5.000,00
Materiale Antincendio	1.418,86	1.000,00	1.000,00
Concessioni demaniali,tasse comunali ed altre imposte	12.279,12	14.000,00	13.000,00
TOTALE SPESE GENERALI	220.548,20	258.500,00	254.000,00

<u>GESTIONE ACCESSI</u>			
Manutenzione sbarre e cancelli e display	6.364,90	10.000,00	10.000,00
Manutenzione cancelli automatizzati pedonali	3.510,84	3.000,00	3.000,00
Accessori		8.000,00	8.000,00
Accessori per cancelli (RIMBORSI)	-8.061,00		
TOTALE GESTIONE ACCESSI	1.814,74	21.000,00	21.000,00
<u>SPESE LEGALI E CONSULENZE TECNICHE VARIE</u>			
Spese legali per recupero crediti	14.003,65	15.000,00	15.000,00
RIMBORSO spese legali	-3.423,12		
Consulenze legali	9.150,35	15.000,00	15.000,00
Consulenze tecniche di parte	6.355,58	6.000,00	5.000,00
Consulenze tecniche e professionali		6.000,00	5.000,00
TOTALE SPESE LEGALI E CONSULENZE TECNICHE VARIE	26.086,46	42.000,00	40.000,00
<u>GESTIONE PULMINO</u>			
Servizio base contrattuale	106.574,00	100.000,00	100.000,00
Spese per lettori Bus	1.561,60		
Spese per tessere Bus	4.628,16		
Depositi cauzionali	-3.332,00		
Ricariche	-16.810,10		
TOTALE GESTIONE PULMINO	92.621,66	100.000,00	100.000,00
<u>INTERESSI DI MORA ai sensi dell'Art.59</u>			
Interessi personali ADDEBITATI Art.59 Regolamento Comunione	-15.912,11		
TOTALE INTERESSI DI MORA ai sensi dell'Art.59	-15.912,11		
<u>MANUTENZIONI PROGRAMMATE STRAORDINARIE</u>			
Consulenze tecniche professionali su manutenzioni	11.349,60	10.000,00	10.000,00
Asfaltature - strade - marciapiedi	40.969,06	20.000,00	15.000,00
Arredo urbano - Verde	42.518,32	20.000,00	30.000,00
Interventi su Impianto Illuminazione	10.403,57	5.000,00	5.000,00
Interventi diversi	12.048,72	30.000,00	30.000,00
Fognature	10.067,02	25.000,00	40.000,00
Riqualificazione Accessi		10.000,00	10.000,00
TOTALE MANUTENZIONI PROGRAMMATE STRAORDINARIE	127.356,29	120.000,00	140.000,00
CONTRIBUTI STRAORDINARI SU AREE DI INTERESSE COMUNE			
<u>SPESE PERSONALI</u>			
Spese personali spese transito mezzi	6.395,00		
Spese personali ai sensi del Regolamento di Attuazione	829,50		
Spese personali diverse, bancarie e postali	10,30		
Spese personali per accessori (radiocomandi badge chiavi)	1.343,60		
Spese personali per depositi cauzionali (tessere bus)	350,00		
Spese legali (personali)	4.381,59		
Spese personali per ricariche bus	890,00		
Interessi personali ADDEBITATI Art.59 Regolamento Comunione	15.912,11		
Interessi personali art.59 Regolamento Comunione	-966,96		
Quote arretrate	-1.306,66		
Spese personali per contrassegni	449,00		
TOTALE SPESE PERSONALI	28.287,48		
<u>ALTRI ONERI DA SOMMARE</u>			
Sopravvenienze attive e passive	-1.278,33		
TOTALE ALTRI ONERI DA SOMMARE	-1.278,33		
ACCANTONAMENTI	47.000,00		
TOTALE GENERALE	1.462.490,51	1.500.000,00	1.519.000,00

TOTALI RIPARTO CONSUNTIVO

Esercizio: 01/04/2018 - 31/03/2019

SERVIZIO DI VIGILANZA	MANUTENZIONE GENERALE	ENERGIA ELETTRICA	SPESE GENERALI	GESTIONE ACCESSI	GESTIONE PULMINO	INTERESSI DI MORA	SPESE LEGALI	MANUT. PROGRAM. STRAORD.	ALTRI ONERI DA SOMMARE	SPESE PERSONALI	ALTRI INCASSI E USCITE	Totale Spese	Saldo Es. Precedente	Versato	a Debito	a Credito
573.900,08	318.575,41	43.490,63	220.548,20	1.814,74	92.621,66	-15.912,11 €	26.086,46	127.356,29	-1.278,33 €	28.287,48	47.000,00	1.462.490,51	64.265,07	-1.569.978,66 €	219.156,75 €	-262.379,83 €

TOTALI RIPARTO PREVENTIVO

Esercizio: 01/04/2020 - 31/03/2021

SERVIZIO DI VIGILANZA	MANUTENZIONE GENERALE	ENERGIA ELETTRICA	SPESE GENERALI	GESTIONE ACCESSI	GESTIONE PULMINO	INTERESSI DI MORA	SPESE LEGALI	MANUT. PROGRAM. STRAORD.	ALTRI ONERI DA SOMMARE	SPESE PERSONALI	ALTRI INCASSI	Totale Spese	Saldo Es. Precedente	Versato	a Debito	a Credito
576.000,00	344.000,00	44.000,00	254.000,00	21.000,00	100.000,00	(*)	40.000,00	140.000,00	(*)	(*)	(*)	1.519.000,00	(*)	(*)	(*)	(*)

(*) Dati attualmente non disponibili perchè relativi all'esercizio 2020/2021

I Riparti del Consuntivo esercizio 2018/2019 e del Preventivo 2020/2021, essendo documenti di oltre 60 pagine l'uno, vengono qui riportati in un estratto con la sola indicazione dei totali. I documenti integrali possono essere consultati online nell'area riservata del sito www.comunionepinetadiarenzano.it o richiesti in visione o in copia all'amministrazione.

**COMUNIONE PINETA DI ARENZANO
PIAZZA DEL CENTRO 17
16011 ARENZANO GE**

C.F. 92005730103

www.comunionepinetadiarenzano.it
info@comunionepinetadiarenzano.it
comunionepinetadianzano@legpec.it