

COMUNIONE PINETA DI ARENZANO



RELAZIONE AMMINISTRATIVA SULLA GESTIONE ESERCIZIO 2019-2020

In assenza di una specifica normativa sul bilancio delle Comunioni, 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 Comunione 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 Comunione 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.

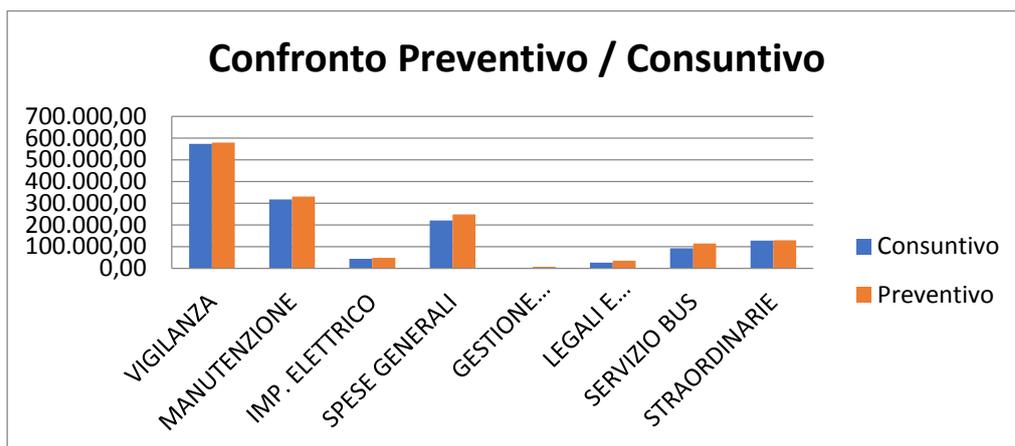
RENDICONTO DELLA GESTIONE

Il rendiconto di gestione della Comunione Pineta di Arenzano per l'esercizio 01.04.2019 / 31.03.2020, sottoposto all'approvazione, chiude con costi complessivi per la gestione, l'amministrazione e la manutenzione di beni e servizi comuni, pari ad Euro 1.465.215,50 oltre alle spese personali, a fronte di una spesa preventivata di Euro 1.500.000,00.

Il Consiglio Direttivo propone all'Assemblea dei Soci di accantonare quanto risparmiato per incrementare il fondo per interventi sulle reti fognarie di Euro 35.000 in previsione dei costi già accertati, oltre a quelli imprevidi, 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 01/04/2019 al 31/03/2022, è rimasto invariato per un costo annuale pari a Euro 465.440.00 + IVA.

L'importo speso per l'impianto di videosorveglianza riguarda invece interventi manutentivi sulle telecamere.

SERVIZIO DI VIGILANZA	Consuntivo	Preventivo	Scostamento
Servizio base contrattuale	571.867,75	577.000,00	-5.132,25
Sistema di Videosorveglianza	8.925,10	6.000,00	2.925,10

SERVIZIO DI MANUTENZIONE GENERALE

L'importo principale è dovuto al contratto triennale, dal 01/04/2019 al 31/03/2022, 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.

MANUTENZIONE E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA

Si conferma la consistente riduzione di spesa rispetto agli anni precedenti per i consumi elettrici, ottenuta in seguito alla trasformazione a LED di tutti i corpi illuminanti delle strade carrabili. Le altre voci risultano invece in linea con il preventivo.

MANUTENZIONE E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA	-	-	-
Manutenzione Impianto Elettrico ed illuminazione	11.114,11	5.000,00	6.114,11
Energia elettrica per illuminazione Stradale	22.772,05	25.000,00	-2.227,95
Energia elettrica per illuminazione Uffici	3.956,75	2.000,00	1.956,75
Energia elettrica per illuminazione Guardiole	4.582,07	4.500,00	82,07
Energia e elettrica e manutenzione Stazione di Pompaggio e nuovo contatore DAE Via della Pineta	2.744,86	2.000,00	744,86

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	-	-	-
Assemblea annuale soci	7.329,49	13.000,00	-5.670,51
Manutenzione attrezzature, software arredo ufficio e portinerie	10.084,14	6.500,00	3.584,14
Locazione uffici spese condominiali, canoni etc	24.904,15	31.000,00	-6.095,85
Locazione uffici RIMBORSI per utilizzo sala riunioni	-2.200,00		-2.200,00
Riscaldamento uffici e guardiole	4.238,87	4.000,00	238,87
Retribuzione Personale e D.L.81/2008 Sicurezza sul Lavoro	95.103,99	100.000,00	-4.896,01
Telefoni uffici e portinerie	9.661,59	7.000,00	2.661,59
Onorario Amministratore	43.231,65	50.000,00	-6.768,35
TFR	5.057,70	4.500,00	557,70
Cancelleria uffici: spese	1.555,49	5.000,00	-3.444,51
Cancelleria: RIMBORSI da soci	-2.390,15		-2.390,15
Spese diverse e Donazioni (delibera CD 22-11-19)	1.675,30	1.000,00	675,30
Spese bancarie	2.068,56	3.000,00	-931,44
Spese postali	914,64	3.500,00	-2.585,36
Assicurazioni	10.014,50	10.000,00	14,50
Acqua	9.379,22	5.000,00	4.379,22
Servizi e Fornitura Materiale Antincendio	1.374,94	1.000,00	374,94
Concessioni demaniali, tasse comunali ed altre imposte	10.107,78	14.000,00	-3.892,22
TOTALE SPESE GENERALI	232.111,86	258.500,00	-26.388,14

GESTIONE ACCESSI

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

GESTIONE ACCESSI	-	-	-
Manutenzione sbarre e cancelli e display	11.657,88	10.000,00	1.657,88
Manutenzione cancelli automatizzati pedonali	1.193,85	3.000,00	-1.806,15
Accessori per cancelli (SPESE)	6.533,77	8.000,00	-1.466,23
Accessori per cancelli (RIMBORSI)	-5.325,59		-5.325,59
<u>TOTALE GESTIONE ACCESSI</u>	<u>14.059,91</u>	<u>21.000,00</u>	<u>-6.940,09</u>

SPESE LEGALI

Le spese per pratiche legali e consulenze tecniche sono risultate inferiori al preventivo grazie alla razionalizzazione della gestione delle problematiche specifiche, ma in crescita rispetto agli anni precedenti per le numerose procedure di recupero crediti.

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

SPESE LEGALI E CONSULENZE TECNICHE VARIE	-	-	-
Spese legali per recupero crediti	21.095,42	15.000,00	6.095,42
RIMBORSO spese legali	-13.698,34		-13.698,34
Consulenze legali	2.760,17	15.000,00	-12.239,83
Consulenze tecniche di parte		6.000,00	-6.000,00
Consulenze tecniche e professionali	2.396,24	6.000,00	-3.603,76
Transazione Porto Spa e altri	15.975,63		15.975,63
<u>TOTALE SPESE LEGALI E CONSULENZE TECNICHE VARIE</u>	<u>28.529,12</u>	<u>42.000,00</u>	<u>-13.470,88</u>

La Comunione Pineta è stata coinvolta in una vertenza relativa a danni causati a diverse imbarcazioni per uno sversamento che dalle condotte fognarie è arrivato al porto di Arenzano: la vicenda si conclusa in sede di mediazione.

SERVIZI AI SOCI

In questo capitolo di spesa sono ricompresi i servizi che la Comunione Pineta eroga a Soci e Residenti: il Pronto Bus e la Casetta dell'acqua"

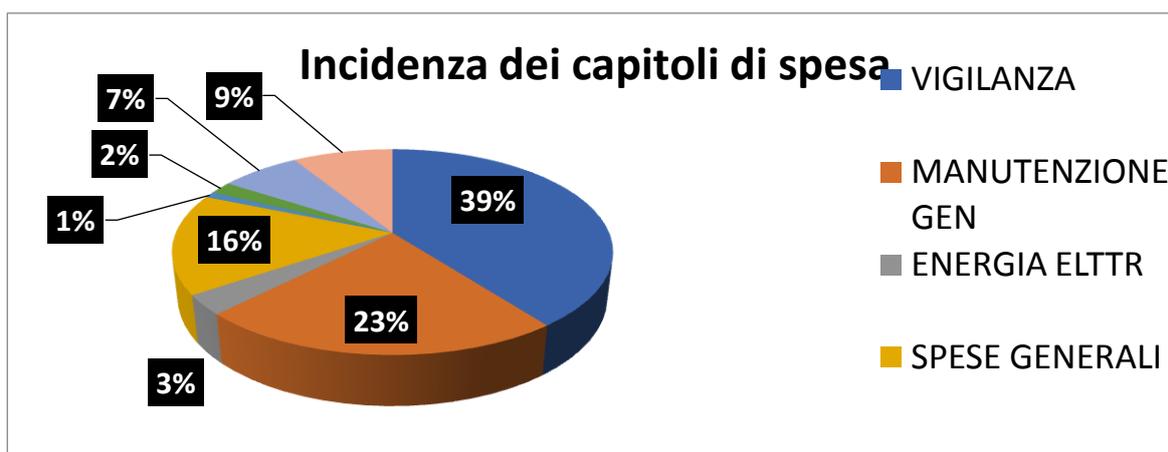
Le spese sono in linea con quanto preventivato ed entrambi i servizi riscuotono molto gradimento e sono sempre più usati da Soci e residenti.

SERVIZI AI SOCI	-	-	-
Servizio base contrattuale Taxi Bus	129.947,03	100.000,00	29.947,03
Spese per lettori Bus	2.133,12		2.133,12
Spese per tessere Bus			0,00
RIMBORSI corse bus	-33.042,20		-33.042,20
Defibrillatori Automatici Esterni	366,39		366,39
Manutenzione Casetta dell'acqua	5.129,92		5.129,92

RIMBORSI utilizzo casetta dell'acqua	-7.107,55		-7.107,55
Spese per tessere Pineta	4.835,90		4.835,90
TOTALE SERVIZI AI SOCI	102.262,61	100.000,00	2.262,61

MANUTENZIONI PROGRAMMATE E 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 129.140,40 euro. Il leggero sfioramento rispetto a quanto preventivato è dovuto ad



una importante ristrutturazione dell'ufficio: oltre all'adeguamento degli impianti elettrico e di riscaldamento, sono stati ridistribuiti gli spazi per ricavare una sala riunioni che ha permesso di disdire il contratto di affitto del locale adiacente con un risparmio di circa 15.000 euro l'anno.

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 31/03/20 è pari ad euro 169.310,09.

L'analisi evidenzia un importante aumento delle posizioni debitorie dovrà essere attentamente monitorata negli esercizi successivi per evitare situazioni di criticità.

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	31/03/2020
Cassa	2.543,66	1.456,82
Banco di Chiavari e della Riviera Ligure	103.031,78	247.015,31
Intesa San Paolo SpA	434.819,65	105.322,72
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	540.395,09	353.794,85

Fondi

Il **Fondo di Riserva** è stato incrementato, come da regolamento, con le sanzioni per infrazioni al regolamento.

FONDO DI RISERVA AL 31/03/18	€ 200.892,10
Variazioni	+ 1.305,90
SALDO AL 31/03/2020	202.198,00

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 31/03/2020	40.356,33
Accantonamento T.F.R. gestione 2019/2020	+ 5.057,70
FONDO T.F.R. AL 31/03/2020	45.414,03

Il Fondo Svalutazione Crediti, nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per azzerare un credito non esigibile che da diversi anni era iscritto a bilancio .

FONDO SVALUTAZIONE AL 31/03/2019	20.040,12
Crediti stralciati	- 4.032,69
FONDO SVALUTAZIONE AL 31/03/2020	16.007,43

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 31/03/2019	14.677,71
Movimentazioni nel corso dell'esercizio 2018-19	+ 4.833,15
FONDO DEPOSITI CAUZIONALI AL 31/03/2020	19.510,86

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 31/03/2020

RIPARTO SPESE CONSUNTIVO

Il riparto delle spese consuntive 2019/2020 è stato calcolato sulla base di metri cubi convenzionali 774.821,566

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 2019-2020

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

- **Il rendiconto economico** della gestione 2019-2020 con un totale spese di euro 1.526.885,31 incluse le spese personali da addebitare ai singoli soci e gli accantonamenti ai fondi
- **La situazione patrimoniale** al 31/03/2020 incluse le variazioni dei fondi
- **Il riparto consuntivo** delle spese relative all' esercizio 2019-2020.

PREVENTIVO 01/04/2021 – 31/03/2022

Il preventivo 2021/2022 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 1.520.000,00, così suddivisi:

Spese ordinarie	Euro	1.380.000,00
Manutenzioni programmate e straordinarie	Euro	140.000,00
Totale	Euro	1.520.000,00

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

PROPOSTA DI APPROVAZIONE PREVENTIVO 01/04/2021 – 31/03/2022

In riferimento a quanto sopra, si propone di approvare:

Il PREVENTIVO SPESE della gestione 2021-2022 per un totale di Euro 1.520.000,00 ed il relativo RIPARTO PREVENTIVO.

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

Il Consiglio Direttivo della Comunione Pineta di Arenzano

Il Presidente
(Avv. Mauro Rotunno)

Il Vice Presidente
(Dott. Michele Zucca)