

## COMUNITA' DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO

### VERBALE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 29 LUGLIO 2017

Il giorno 29 luglio 2017, alle ore 9.00, presso la sede della Comunità, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Comunità (di seguito C.d.A.), convocato dal Presidente Dr. Ferdinando Buffoni, per discutere e deliberare sul seguente

#### Ordine del Giorno

1. Violazione delle norme urbanistiche, edilizie, ambientali e paesistiche del Regolamento: tratto abusivo di rete fognaria ed altri casi.
2. Documenti e relazioni da produrre nell'assemblea del 9 agosto 2017 in relazione ai temi stabiliti all'Ordine del Giorno:
  - a) un quadro della situazione finanziaria dal 1 maggio 2017 al 22 luglio 2017;
  - b) un'analisi della situazione dei crediti della Comunità verso i Partecipanti e dello stato delle morosità: determinazioni su alcuni casi particolari;
  - c) relazione di sintesi del Presidente sulla situazione generale in atto e schede informative sintetiche prodotte dai singoli componenti del C.d.A. su: i servizi urbanistici e le trattative col Comune di Trinità d'Agultu per la loro acquisizione da parte dello stesso Comune; il servizio sanitario; nuove forme di comunicazione tra uffici della Comunità e Partecipanti; novità e caratteristiche del sito web della Comunità e adozione generalizzata della PEC;
  - d) illustrazione dei casi e degli atti di gestione del precedente C.d.A. che potrebbero configurare ipotesi di responsabilità civile a carico degli amministratori precedenti, da sottoporre al voto dell'assemblea.
3. Qualificazione giuridica della Comunità e proposte di modifiche al Regolamento.
4. Varie ed eventuali.

Sono presenti:

Ferdinando Buffoni - presidente  
Gianni Monterosso - vicepresidente  
Maria Luisa Ferrari - tesoriere  
Ferdinando Mulas - consigliere  
Luciano Ognissanti - consigliere  
Claudio Pedace - consigliere  
Stefano Angeli - consigliere

Aprè la riunione il presidente Buffoni che dispone subito l'avvio dei lavori.

#### **Punto 1 - Violazione delle norme urbanistiche, edilizie, ambientali e paesistiche del Regolamento.**

Il presidente Buffoni riferisce sul tratto abusivo di rete fognaria, che ha interessato i lotti C 74 e C 58, realizzato nel marzo scorso, dopo aver convocato e sentito le ragioni dei proprietari

interessati, che hanno dichiarato di aver ricevuto sia dalla Comunità sia dal Comune di Trinità le autorizzazioni e le concessioni necessarie. Il Consiglio, valutata la documentazione acquisita sul caso, all'unanimità delibera di inviare una lettera di diffida con l'intimazione agli stessi proprietari di staccarsi dalla rete fognaria, cui si erano allacciati nel marzo scorso, e di ripristinare lo status quo ante dei luoghi, in considerazione dei seguenti fattori:

- l'incompatibilità dei nuovi allacci, pari a 76 ab. eq., rispetto all'attuale capacità di smaltimento dell'impianto di depurazione esistente;
- la non conformità alla tabella allegata al verbale di collaudo dell'impianto stesso, che include i suddetti lotti fra quelli non allacciabili;
- la non conformità alla rete fognaria prevista nel progetto Savi, che, in data 12.9.2014, ha ottenuto la V.I.A. con delibera della G.R. della Regione Sardegna n. 35/09/2014;
- i rischi possibili di dispersione dei reflui rappresentati dall'innesto del nuovo tratto nelle stazioni di sollevamento della rete esistente non dimensionate per ulteriori carichi.

In caso di inottemperanza a questa intimazione entro il termine del 30 settembre p.v., il presidente procederà nei confronti degli inadempienti con l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 64 del Regolamento.

Il Consiglio esamina anche il caso del lotto G 18 dal quale è stata accertata una dispersione di reflui a danno del sottostante G 9/d e dà mandato al presidente di inviare un'intimazione ai proprietari del lotto G 18 di adeguare con assoluta urgenza la fossa IMHOFF in base alle prescrizioni stabilite dall'art. 39 del regolamento, che impone l'allacciamento alla esistente fognatura, ove possibile, oppure la realizzazione di un autonomo impianto di depurazione di tipo omologato.

## **Punto 2 - Analisi della situazione contabile e finanziaria della Comunità; stato delle morosità.**

Il Tesoriere, sig.ra Ferrari, illustra i dati finanziari e contabili a partire dalla data del 1° maggio 2017 fino al 22 luglio 2017.

I crediti verso i partecipanti della Comunità alla del 30 Aprile 2017 risultavano pari a € 3.079.461,99. Nell'arco di poco più di due mesi e mezzo, gli incassi sono stati pari ad € 1.105.854,05, di cui 134.385,47 € per l'anticipo, richiesto ai Partecipanti, di 100 € sui consumi di acqua per il 2017/18 e 25.121,97 € per incassi su consumi 2016/17 richiesti nello scorso mese di maggio. L'importo recuperato sui crediti al 30.4.2017 risulta, pertanto, di € 946.346,61; restano, dunque, da recuperare € 2.133.115,38, di cui € 1.446.024,68 per crediti già scaduti al 30.4.2016 ed € 687.090,70 per crediti maturati nell'ultimo esercizio 2016/2017.

A fronte di tale rilevante somma ancora da recuperare:

- è previsto, nei prossimi mesi, l'incasso di circa 500.000,00 € per rate di piani di rientro dal debito sottoscritti da oltre 50 Partecipanti e di 6 accordi di transazione;
- sussistono alcune particolari situazioni di morosità, in relazione alle quali il credito della Comunità risulta oggettivamente inesigibile. L'importo complessivo di questi crediti è di oltre 380.000 €. Al riguardo, il Consiglio delibera la cancellazione di detti crediti con imputazione a perdite su crediti. Analoga decisione viene adottata relativamente ai crediti anteriori all'anno 2000, il cui importo è ancora da determinare.

La cifra reale da recuperare è, perciò, di oltre € 1.250.000,00 di cui 687.000,00 € afferenti alle quote emesse a febbraio 2017, quale saldo dell'ultimo esercizio.

Sulla base di questi dati, si può affermare che la morosità ha registrato una inversione di tendenza, con un trend positivo dei pagamenti delle quote arretrate, che ha consentito di risolvere il problema della fornitura dell'acqua da parte di Abbanoa. Tuttavia, la proiezione degli incassi per i prossimi 7 mesi non è tranquillizzante rispetto alle spese previste, sia ordinarie che straordinarie, tra cui in particolare la quota mensile di oltre 40.000 € dovuta ad Abbanoa. Di qui la necessità di continuare, con decisione, l'azione per l'abbattimento della morosità avviata immediatamente da questo Consiglio all'atto del suo insediamento.

Riprende la parola il Presidente che comunica che sono pervenute da parte di alcuni partecipanti che hanno versato l'acconto per ampliamento fognatura richiesto nel 2015 dal precedente C.d.A. ed i cui lotti risultano **non allacciabili** alla fognatura esistente come indicato nel verbale di collaudo redatto dall'Ing. Lorenzo Corda. Il Consiglio dopo una breve discussione delibera di riconoscere ai Partecipanti **NON ALLACCIATI** all'attuale rete fognaria, che ne faranno richiesta, la possibilità di destinare l'acconto versato nel 2015 (escluso quello del 1995) quale compensazione di quote di gestione relative ai prossimi esercizi finanziari, a partire da quello corrente 2017/2018.

### **Organizzazione dei lavori dell'assemblea**

Il presidente espone gli argomenti, che hanno integrato l'O.d.g., in relazione ai quali i singoli consiglieri, in base alle deleghe ricevute, predisporranno delle schede informative da illustrare in assemblea. Mentre il presidente presenterà una breve relazione di carattere generale, le singole schede forniranno un quadro sintetico circa la situazione finanziaria e contabile, la proiezione della situazione economica fino a marzo 2018 (data prevista per l'avvio del servizio di riparto), lo stato della morosità. Il presidente elenca le domande da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea con specifico riferimento ai punti all'ordine del giorno:

- 1) Indica il numero della lista che vuoi eleggere per il C.d.R.
- 2) Approvi i bilanci consuntivi 2013-2016?
- 3) Approvi i bilanci consuntivi 2016-2017 e i bilanci preventivi 2017-2018?
- 4) Ratifichi l'accordo con Abbanoa relativo all'adozione del servizio di riparto con lettura e fatturazione diretta Abbanoa/Utente?
- 5) Approvi la proposta di passare per tutti i proprietari ad un regime di pagamento delle prestazioni dell'ambulatorio medico, secondo tariffario attuale?
- 6) Sei d'accordo di adottare la PEC come strumento di comunicazione formale della Comunità, attribuendo, in caso di invio cartaceo di Raccomandata, le spese (postali più servizio) al singolo proprietario?
- 7) Autorizzi il C.d.A. a dare mandato ad un legale di fiducia di verificare se alcuni atti posti in essere dal precedente C.d.A. possano integrare elementi di responsabilità da porsi a fondamento di una eventuale azione di responsabilità?

### **Punto 3 - Qualificazione giuridica della Comunità e proposte di modifiche al Regolamento;**

Il Consiglio definisce le linee guida in base alle quali sarà proposta una revisione del Regolamento, basata sulla configurazione giuridica della Comunità come **consorzio obbligatorio atipico**, avente come scopo sociale quello di: *a) valorizzare il patrimonio comune assicurando, nel contempo, l'amministrazione ed il miglior uso dello stesso, con l'applicazione delle norme del regolamento riguardanti le caratteristiche delle costruzioni, l'urbanistica e l'edilizia, la*

*tutela dell'ambiente e del paesaggio, l'igiene e la sanità; b) assicurare il rispetto degli obblighi e la tutela dei diritti dei partecipanti; c) garantire il rispetto della convenzione di lottizzazione, cui è assoggettato l'intero territorio, stabilendo le necessarie intese col Comune; d) garantire la corretta ripartizione delle spese fra i partecipanti, in base ai principi di uguaglianza, parità di trattamento ed economicità.*

Ad esso si applicherà una disciplina mista, quella del condominio e quella dell'associazione non riconosciuta, sulla base degli interessi, sia reali che personali, coinvolti. Il quesito da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea sarà pertanto così formulato: *“Accetti che il C.d.A. proceda a predisporre una bozza di revisione del Regolamento secondo linee guida che rispettino la più ampia autonomia gestionale degli interessi della Comunità?”*

#### **Punto 4 - Varie ed eventuali**

Il Consiglio delibera di affidare allo studio legale dell'avvocato Filippo Bassu di Sassari l'incarico di tutelare gli interessi della Comunità nelle questioni afferenti alle convenzioni di lottizzazione di Costa Paradiso intercorse tra la cooperativa Costa Paradiso Srl ed il Comune di Trinità. Nell'ambito di tale incarico, lo studio Bassu coinvolgerà in modo specifico e diretto l'avvocato Massimo Occhiena, professore ordinario di diritto amministrativo all'università di Sassari e collaboratore dello studio, nell'attivazione di un tavolo di confronto col Comune di Trinità, con EGAS ed Abbanoa, con l'obiettivo di tracciare un percorso per portare la gestione del servizio idrico integrato di Costa Paradiso in un quadro di completa legalità e di individuare le modalità procedurali per l'ampliamento e la messa a norma della rete idrica e dell'impianto fognario e di depurazione.

La riunione si conclude alle 18,30 del 29 luglio 2017.

Il Segretario  
Ferdinando Mulas

Il Presidente  
Ferdinando Buffoni