

Allegato al rendiconto dell'esercizio - Gest. GLOBALE - Periodo: dal 01/01/2014 al 31/12/2014		Pag. 001
Condominio La Pace dei Sensi Via dell'Angolo 4 76125 Trani (BT) CF 92017100123	Studio Musicco di N. Musicco Amministrazione Condomini Via Almirante, 31 76125 Trani Tel. 0883 507515 3497591777	027/1414

NOTA ESPLICATIVA DELLA GESTIONE 2014

1. Premesse: la gestione condominiale è stata regolarmente chiusa al 31/12/2014 con il criterio della competenza. In pratica le entrate del condominio maturate con emissione delle bollette da gennaio a dicembre di ogni anno restano di competenza dello stesso anno così come i relativi costi sostenuti nello stesso periodo. Nelle colonne "Rapporto Anno Prec. / Versamenti Anno Prec." sono state riportate le quote di conguaglio come da consuntivo bilancio precedente con i relativi versamenti/rimborsi. Il disavanzo di cassa nel bilancio 2013 è di €. 3.208,29. Durante la stampa delle bollette è diventato €. 2.973,61 in quanto sono stati disposti pagamenti pari ad €. 229,00 e versamenti da parte di condomini di €. 463,68.-

2. Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio:

Il 2/10/2014 è stato deliberato l'incremento millesimale pari al 19% dei millesimi dell'unità immobiliare APP13 intestata a Ferrante Marta.

Il fondo parcheggio è stato abolito definitivamente in assemblea condominiale del 07/07/2014 dal mese di luglio 2014 (fino a giugno ha versato il Sig. Manzi Vincenzo 6 mensilità nel 2014 per un totale di €.46,50).

Nel seguente rendiconto sono stati inseriti gli oneri e le competenze del geometra Saverio Datteo per la relazione tecnica redatta al condominio sui lavori straordinari pari a €. 888,16 (vedi delibera del 05/07/2010) e gli oneri per la CTP nella controversia con Mode Italy R.G. 1826/2010 pari a €. 1.141,92.- (verbale del 05/07/2010).-

3. Assemblee, incontri consiglieri nel corso dell'esercizio:

- il 30 - 31 gennaio 2014 - Assemblea condominiale
- il 06 - 07 luglio 2014 - Assemblea condominiale
- il 20 - 21 luglio 2014 - Assemblea condominiale
- il 03 - 04 settembre 2014 - Assemblea condominiale
- il 01 - 02 ottobre 2014 - Assemblea condominiale

4. Voci di spesa sostenute di maggior rilievo:

Lo stabile è assicurato con polizza assicurativa con premio annuale pari a €. 1032,26 scadente a giugno.- Il condominio è sostituito d'imposta dal 1998 quindi tenuto ad alcuni adempimenti fiscali di cui all'art. 23 del DPR 600/73. Annualmente quindi si compila e trasmette il modello 770 semplificato all'agenzia delle entrate. Costo per tale prestazione è pari a €. 101,50.- Nel mese di dicembre è stato sostituito il chiudiporta del portone ed installato un passamani in ferro completo di pitturazione. Tale intervento è stato eseguito da Berardino Riccardo con un costo di €.242,00.- Sostituito il cartello di passo carrabile della strada incassata, in quanto il precedente si era logorato, nel mese di ottobre da Superbo Girolamo con un costo complessivo di €.36,60.-

5. Notizie su azioni legali e controversie giudiziali in corso:

Azione di recupero nei confronti di Mode Italy per quote condominiali non corrisposte. Il recupero affidato all'avvocato Scocciarro Pasquale.

6. Notizie sui fornitori: --- --- ---

Servizio di pulizia scale affidata a Mancini service con un costo di €. 115,90 al mese. Turnazione: martedì e sabato.
Servizio di pulizia strada incassata affidata a Mancini service con un costo di €. 31,72 al mese. Turnazione: ogni 15 e 30 del mese.
Servizio manutenzione ascensore affidata a Zupone Ascensore con un costo mensile pari a €. 79,93.-

7. Informazioni sui beni mobili ed immobili:

Via Bachelet 19 = 14 appartamenti, 6 locali piano terra, 4 locali piano interrato.
Passo carrabile n° 604 (accesso da Via Enrico De Nicola)
Pompa di sollevamento acque strada incassata in comune con il civico 5
Fondo parcheggio al 31/12/2012 pari a €. 3.310,90 (vedi prospetti allegati)
Fabbricato censito nel catasto urbano di Trani al foglio 25 particella 1288
Concessione edilizia n° 121, 122, 123, 124 del 03/11/1979 e varianti del 18/01/1980 e 26/06/1982
Certificato di abitabilità n°17 del 01/07/1982

8. Impianti tecnologici:

Utenza elettrica kw 15,00 cod. POD IT021E00023481 in Via Bachelet 19 = 30% luce scala, 50% forza motrice ascensore, 20% forza motrice autoclave.

L'impianto autoclave è costituito da una cisterna in cemento posizionata nel giardino di in uso al condomino Garofalo, un idrobox a membrana e un gruppo pompe del tipo trifase con pannello elettrico di controllo.

<p>Condominio La Pace dei Sensi Via dell'Angolo 4 76125 Trani (BT) CF 92017100123</p>	<p>Studio Musicco di N. Musicco Amministrazione Condomini Via Almirante, 31 76125 Trani Tel. 0883 507515 3497591777</p>	<p>027/1414</p>
--	--	-----------------

L'impianto ascensore è del tipo elettrico a fune con un vano o locale macchina posta sull'ultimo ballatoio delle scale. Porte di cabina automatiche e porte di piano manuali.

L'impianto d'antenna centralizzata è del tipo a "cascata". Ci sono montanti che attraversano i vari appartamento in senso verticale con prese che forniscono all'utente un segnale attenuato assicurando il disaccoppiamento e garantendo la continuità del segnale della colonna di discesa.

9. Previsioni per nuovo esercizio:

Si precisa che nelle precedenti assemblee di approvazione rendiconto (dicembre 2013 e luglio 2014) non sono state approvate le quote mensili a preventivo. Tale decisione ha riportato, inevitabilmente, a quote di conguaglio esose per ciascuna unità immobiliare in quanto le quote mensili ordinarie attuali non sono sufficienti a coprire il costo medio annuale ad unità. Si consiglia, quindi, un incremento delle quote mensili per gestire gli scompensi di cassa che nel medio - lungo periodo posso provocare un aumento di costi accessori e una diminuzione del potere contrattuale nei confronti dei fornitori.

Al fine di evitare aggravii di costi dovuti ai pagamenti delle bollette condominiali presso gli sportelli di banca e/o posta, i condomini autorizzano l'amministratore a gestire i pagamenti e gli incassi senza l'obbligo specifico del transito dal relativo conto corrente per importi singoli inferiori a €. 500,00.- Per importi superiori e per i lavori straordinari si utilizzeranno i relativi bollettini e conto corrente, bonifici e/o assegni.

