

Nota sintetica esplicitiva al rendiconto consuntivo 2015

Spett.li Signori Condomini, a commento del rendiconto consuntivo 2015, di seguito espongo le note che seguono:

Spese di esercizio

Il rendiconto comparativo allegato espone gli scostamenti tra le spese previste e quelle effettivamente sostenute durante l'esercizio 2015.

Le differenze più rilevanti riguardano le spese ulteriori derivanti dalla gestione De Rosa che sono sopraggiunte, e le spese straordinarie che riguardano l'ascensore del civico 4.

Le spese di conduzione, le spese per acqua potabile e le spese per l'ascensore sono risultate inferiori di quelle previste.

Evoluzione dei rapporti economici tra il [redacted] Condominio via Alex Visconti 2/8 e il [redacted] Condominio [redacted]

I rapporti economici tra il condominio via [redacted] e il condominio via [redacted] riguardano la gestione del cancello di entrata delle auto, il consumo elettrico di questo cancello e il consumo dell'energia elettrica addebitato all'autoclave comune.

Durante la gestione [redacted] si è deciso che il condominio via [redacted] avrebbe rimborsato ogni anno una quota forfettaria di € 143.00 per il rimborso del consumo di energia elettrica addebitato all'autoclave.

A seguito di questo accordo, durante l'esercizio 2015 il condominio di via [redacted] ha rimborsato € 572,00 per gli esercizi 2010, 2011, 2012, 2013.

Ho consultato lo studio Belloni e ho constatato che questo importo forfettario non corrispondeva ad alcun criterio economico; pertanto ho proposto la suddivisione della spesa che adotto per il condominio, che corrisponde ad un criterio di ripartizione più corretto.

Durante questa discussione, i consiglieri dei due condomini hanno deciso di comune accordo che il consumo di energia elettrica del cancello equivaleva al consumo di corrente dell'autoclave.

Pertanto, per ciò che riguarda la gestione dal 2014 in avanti, e fino a nuovi accordi, si decide che non è più dovuto alcun rimborso per il consumo di corrente (poiché i consumi del cancello comune e dell'autoclave si compensano); inoltre che è dovuta da parte del condominio via [redacted] la partecipazione alle spese di riparazione del cancello comune.





Azienda Condominio

Condominio Via Alex Visconti 2/8 - 20121 Milano
C.F. [REDACTED]

Situazione patrimoniale

La situazione patrimoniale quest'anno non evidenzia delle criticità straordinarie, poiché il buco patrimoniale è stato coperto dal fondo aggiuntivo deliberato lo scorso esercizio.

Contenzioso con amministrazione [REDACTED]

Da quando è stata deliberata l'azione legale, l'amministratore ha svolto l'analisi degli estratti conto degli ultimi due anni, ne ha tracciato una bozza di relazione e ha condiviso il lavoro con il legale del condominio.

A seguito di questo lavoro preparatorio, il legale del condominio ha contattato il legale di controparte al fine di cercare una transazione condivisibile.

Purtroppo controparte si è arroccato sulle proprie posizioni.

Il legale del condominio ha avviato le pratiche per chiamare in mediazione lo studio [REDACTED] al fine di trovare una transazione, oppure di preparare gli atti convenienti per aprire la causa di contenzioso.

Allegato al fascicolo del rendiconto, trasmetto il prospetto che definisce i termini della controversia, dal punto di vista del condominio di via [REDACTED]

Vi chiedo di deliberare i criteri di mediazione che intendente concedere all'amministratore.

Rendiconto preventivo esercizio 2016

Il rendiconto preventivo 2016 proposto è coerente con il totale delle spese a consuntivo, e comprende le spese legali che si prevede di sostenere per la chiusura della causa con di Venosa, che sta per arrivare a sentenza, e le spese legali che si prevedono di sostenere per la causa contro lo studio De Rosa.

Vi ringrazio per la vostra fiducia e la vostra collaborazione.

Milano, li 24 febbraio 2016

L'amministratore