

Promemoria  
della  
riunione con la dott. Borea Carmen  
del  
28 luglio 2016

Il 28 luglio 2016, alle 17.00, Contillo Pasquale in qualita' di rappresentante del Condominio Marinella (lotto 12) si e' recato presso lo Studio della dott. Borea Carmen per prendere visione e/o estrarre copia della movimentazione di cassa del condominio Policastrum Parti Comuni.

La dott. Borea Carmen ha fornito una copia degli estratti conto mensili del conto corrente Bancoposta N° 73427395 per i seguenti mesi

- Estratto conto del mese di febbraio 2016
- Estratto conto del mese di marzo 2016
- Estratto conto del mese di aprile 2016
- Estratto conto del mese di maggio 2016
- Estratto conto del mese di giugno 2016

Gli estratti conto da luglio a dicembre del 2015 e gennaio 2016 non sono stati consegnati; non erano nella disponibilita' della dott. Borea Carmen perche' sono stati affidati ad un commercialista per la redazione del rendiconto consuntivo.

La dott. Borea ha manifestato di aver trovato qualche difficolta' nella attribuzione di alcune voci di spesa relative al periodo di gestione, dal 01/01/2015 al 19/06/2015, del precedente amministratore del condominio Policastrum Parti Comuni (ing. Contillo Pasquale).

L'ing. Contillo Pasquale ha ricordato alla dott. Borea di aver consegnato una dettagliata lista della movimentazione di cassa come allegato al verbale di consegna del 19 giugno 2015 (punto 12); ed ha fornito una copia di un documento inviato, alla stessa, per posta elettronica il 30 novembre 2015 (a seguito di una richiesta della Dott. Borea inserita nel verbale dell'assemblea dei rappresentanti del 28 novembre 2015) in cui viene riportato un dettagliato riepilogo dei dati esposti nel verbale di consegna.

Quantunque la frammentata e lacunosa documentazione ricevuta non consenta la ricostruzione un quadro analiticamente preciso della situazione contabile e patrimoniale del Condominio Policastrum Parti Comuni; e' tuttavia possibile definire, seppur in modo approssimativo, alcune caratteristiche che emergono dall'analisi dei documenti ricevuti:

- La gestione del condominio Policastrum Parti Comuni per l'anno 2015 si concludera' con un disavanzo di circa 6.000,00 (seimila/00) euro. La causa di questo disavanzo e' da imputare al fatto che le spese per il 2015 hanno avuto il consueto andamento mentre da giugno a dicembre 2015 la riscossione delle quote ha avuto un ingiustificato arresto. La valutazione grossolana del disavanzo puo' desumersi dalla diminuzione del saldo del conto corrente che al 31 gennaio 2016 risulta di 82.335,57 mentre il 31/01/2015 valeva 88443,31 (ed il 19 giugno 2015 valeva 92654,45). Cioe' L'amministratrice dott. Borea per far fronte alle spese ordinarie del 2015, non avendo incassato le rispettive quote, ha distolto il danaro da fondi destinati ad altri capitoli di spesa, generando un debito nella gestione ordinaria.
- La prospettiva per il risultato della gestione ordinaria del 2016 non appare, al momento, migliore del 2015. Alla data odierna, 28 luglio 2016, la dott. Borea non ha ancora presentato un preventivo per la gestione ordinaria delle spese del 2016, le quote rimosse da febbraio a giugno 2016

(7059,49) sono inferiori a quelle riscosse da gennaio a maggio 2015 (17173,76); pertanto a meno di un improvviso cambiamento nella propensione al pagamento delle quote da parte dei condomini bisogna aspettarsi (a parità di spese) un disavanzo non minore di quello ottenuto nella gestione del 2015.

- La dott. Borea ha anche fatto cenno ad una difficoltà sorta in una richiesta di decreto ingiuntivo. Il giudice di pace di Sala Consilina ha chiesto il verbale di notifica ai condomini dei singoli lotti delle deliberazioni assunte dai rappresentanti nell'assemblea del Condominio Policastrum Parti Comuni. Nel caso in questione il rappresentante e l'amministratore dello specifico lotto hanno fatto rimbalzare tra l'uno e l'altro la responsabilità della convocazione dell'assemblea parziale con il risultato che, non esistendo alcun verbale di assemblea parziale, la dott. Borea non ha potuto soddisfare la richiesta del giudice di pace ed il decreto ingiuntivo è rimasto sospeso. Inoltre la dott. Borea, per prudenza, si è astenuta dal dare inizio ad ulteriori decreti ingiuntivi.