

COMUNITA' DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO

VERBALE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 14 e 15 OTTOBRE 2017

Il giorno 14 ottobre 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. Situazione finanziaria. Valutazione entrate/uscite, nonché eventuali scostamenti dal budget previsionale.
2. Morosità: situazione e strategie. Determinazioni su riallacci abusivi.
3. Decisioni sulla linea d'azione da tenersi nei confronti del Comune in merito alla gestione del SII e delle altre opere di urbanizzazione.
4. Accordi col Comune (in attesa della acquisizione della fognatura) in merito a richieste di allaccio pervenute, nonché per la definizione dei rapporti di collaborazione tra Comune stesso e CTA.
5. Azioni di responsabilità: prime valutazioni a seguito dell'incontro con il nostro legale.
6. Stato di avanzamento relativamente all'introduzione del servizio di riparto con Abbanoa.
7. Rapporto finale sul servizio sanitario stagionale e rinnovo convenzione.
8. Valutazione sull'organico e determinazioni conseguenti.
9. Valutazione sull'esigibilità dei crediti relativamente a lotti non edificabili.
10. Criteri di rimborso spese ai membri degli organi di amministrazione.
11. Coordinamento attività e competenze dei singoli consiglieri durante la stagione invernale. Competenze CTA e CDR.
12. Avvio dei lavori per la modifica del Regolamento.
13. Quale futuro per la Comunità ? Programmazione, iniziative e progetti:
 - Costruzione eli-superficie
 - Progetto per la sicurezza (security)
 - Piano per la sicurezza antincendi e protezione civile (safety)

- Progetto per la passeggiata lungomare (Ponis)
- Sistemazione aree verdi con realizzazione parco, sentieri pedonali, piste e valorizzazione della vegetazione autoctona
- Piano traffico, posteggi e accesso a Li Cossi
- Contatti con i gestori per miglioramento dei servizi di telefonia, internet e bancomat
- Accordi con il Comune per utilizzazione ausiliari del traffico e introduzione tassa di soggiorno
- Logistica uffici e servizi ambulatoriali
- Incontri di coordinamento con operatori economici e agenzie d'affitto per definire comuni linee d'azione e organizzative.

14. 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

E' presente, su invito del presidente del C.d.A., anche il presidente del Collegio dei Rappresentanti (di seguito C.d.R.), dr. Domenico Butera.

Apres la riunione il presidente Buffoni che propone di modificare la sequenza degli argomenti all'ordine del giorno, dando priorità alle questioni economico-finanziarie o aventi comunque aspetti rilevanti sotto tale profilo per consentire al dr. Butera di assentarsi per gli altri argomenti. Dà, quindi, la parola al tesoriere sig.ra Ferrari per esporre il quadro della situazione finanziaria.

Punto 1 - Situazione finanziaria. Valutazione entrate/uscite, nonché eventuali scostamenti dal budget previsionale.

Il Tesoriere, Maria Luisa Ferrari, illustra la situazione finanziaria relativa al periodo 1 maggio 2017-30 settembre 2017. Riferisce che **le somme incassate** in tale periodo per *gestione generale, acqua e gestione fognatura* sono pari, complessivamente, a € 1.943.000, di cui:

- € 1.331.000 per quote riferite agli esercizi precedenti;
- € 33.500 per consumo di acqua riferito all'esercizio 2016-2017;
- € 134.500 per anticipi sul consumo d'acqua (100 €);

- € 444.000 per incassi sulle quote di gestione generale 2017-2018, pari ad oltre il 35% dell'ammontare richiesto;

Inoltre sono stati incassati oltre 100.000 Euro per i nuovi contatori dell'acqua.

Le uscite nello stesso periodo sono state pari ad oltre 1.300.000 euro. Il quadro previsionale per i prossimi mesi non prevede significativi scostamenti tra le entrate e le spese previste nei bilanci preventivi.

Per quanto concerne i consuntivi dei primi 5 mesi dai prospetti di raffronto, consegnati a tutti i presenti, si rileva che per quanto attiene la gestione generale lo scostamento fra bilancio preventivo e consuntivo è dello -0,63% (nel senso che si è speso meno del previsto) anche se occorre evidenziare che il costo per i dipendenti risulta leggermente più alto del previsto e presenta uno scostamento del 3,75% dovuto essenzialmente alla presenza nei mesi estivi delle assunzioni stagionali; si ritiene che questo scostamento dovrebbe essere assorbito nei mesi invernali. Per quanto attiene alla gestione fognatura lo scostamento è del 3,19% dovuto a maggiori costi per consumi elettrici che, si prevede, sarà recuperato nei mesi invernali quando la popolazione in Costa Paradiso si riduce sensibilmente.

Punto 2 - Morosità: situazione e strategie. Determinazioni su riallacci abusivi.

La situazione attuale viene riassunta dal consigliere delegato Ferdinando Mulas. Il livello di morosità iniziale si è sensibilmente ridotto, anche se restano ancora alcune situazioni critiche da risolvere. I piani di rientro dal debito, sottoscritti a partire dal mese di giugno 2017 dai partecipanti in ritardo con i pagamenti, sono stati n. 76, per un importo complessivo di € 349.032,75; di questa somma restano da incassare, nel periodo ottobre 2017-gennaio 2019, € 208.221,52. Le somme da incassare, in base alle transazioni in atto, sono di poco superiori ai 352.000 Euro.

Tuttavia, per avere un quadro realistico della morosità, è assolutamente necessario depurare la lista di tutte quelle situazioni in cui il credito della Comunità è divenuto oggettivamente inesigibile. Tale lista, con le note di motivazione per ciascun caso di constatata inesigibilità del credito, è agli atti della Comunità.

Il consiglio approva la proposta di eliminare dalle morosità pregresse le suddette situazioni, qualificandole come perdite su crediti, per una somma complessiva che si aggira intorno ai 35.000 euro. Quanto ai riallacci alla rete, effettuati abusivamente, il consiglio stabilisce che verranno denunciati all'autorità giudiziaria (come, peraltro, già avvenuto in un caso) i responsabili.

Punto 3 - Decisioni sulla linea d'azione da tenersi nei confronti del Comune in merito alla gestione del SII e delle altre opere di urbanizzazione.

Il consiglio ritiene che l'attuazione concreta delle convenzioni di lottizzazione, stipulate a suo tempo fra il Comune di Trinità e la Cooperativa Costa Paradiso Srl, non possa essere ulteriormente procrastinata. Le convenzioni prevedevano, infatti, dopo la presa

di possesso delle opere di urbanizzazione e delle relative aree avvenuta il 29 luglio 1985 da parte del sindaco pro-tempore del Comune di Trinità, il passaggio al Comune della gestione delle opere stesse a partire dal 1° agosto 1995. La gestione stessa, invece, è rimasta ed è ancora a carico e spese della Comunità.

A fronte di ciò, il consiglio delibera di agire secondo le linee di azione di seguito esposte:

1. formulare un invito al Comune perché adotti, con urgenza, specifica delibera per l'acquisizione concreta delle aree corrispondenti alle opere di urbanizzazione, pari a 85.28.64 ettari (corrispondenti ai 1491 decimillesimi della quota di proprietà, in base ai quali il Comune esercita il suo diritto di voto in assemblea, che, naturalmente, verrebbe meno a seguito del passaggio delle aree al patrimonio indisponibile del Comune), e delle relative infrastrutture destinate ai servizi urbanistici, come previsto in convenzione;
2. definire una proposta articolata contenente fasi e modalità di transizione della gestione delle suddette infrastrutture ed i relativi adempimenti connessi al passaggio di gestione;
3. verificare la possibilità, dopo l'avvenuto passaggio al Comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, di stipulare apposito accordo per integrare i servizi urbanistici di competenza del Comune in Costa Paradiso, elevandone il livello a vantaggio degli utenti; verificare la possibilità, dopo l'assunzione del Servizio Idrico Integrato da parte del legittimo gestore, di stipulare analogo accordo per poter integrare il livello di servizio del SII nell'ambito di Costa Paradiso.

In questa prospettiva, il consiglio decide di consultare i propri legali per l'elaborazione di una proposta articolata da presentare al Comune sulla base delle suddette linee.

Punto 4 - Accordi col Comune (in attesa della acquisizione della fognatura) in merito a richieste di allaccio pervenute, nonché per la definizione dei rapporti di collaborazione tra Comune stesso e CTA.

Il vicepresidente Monterosso esprime la necessità di chiarire col Comune una evidente anomalia rappresentata dal fatto che l'Ufficio Tecnico del Comune nell'iter amministrativo per il rilascio di concessioni edilizie chiede alla Comunità di certificare l'allacciabilità del lotto interessato all'attuale impianto fognario; allo stesso tempo occorre chiarire a chi competa il rilascio dell'autorizzazione all'allaccio a fronte di specifiche richieste. Il consiglio stabilisce che la Comunità, stante l'avvenuto collaudo dell'impianto fognario, non deve certificare alcunché, mentre la competenza a decidere sulle domande di allaccio alla fognatura esistente da parte dei partecipanti interessati è di competenza del Comune. Di qui l'opportunità di trovare un'intesa col Comune perché sia esso a decidere autonomamente tanto sulle domande di concessione edilizia che su quelle di allaccio alla fognatura che venissero presentate dai proprietari di Costa Paradiso.

Punto 5 - Azioni di responsabilità: prime valutazioni a seguito dell'incontro con il nostro legale.

Il presidente riferisce di essere stato, pochi giorni fa, insieme al consigliere Ognissanti, presso lo studio dell'avv. Bassu per un riscontro sulle 5 ipotesi di responsabilità amministrativa a carico del precedente consiglio di amministrazione (Usucapione di 16 ettari di territorio comune da parte di un soggetto che li deteneva a titolo precario; la rilevazione mediante drone delle volumetrie edificate a C.P.; la transazione con la S.E.I.; l'incarico per la revisione del Regolamento; i due incarichi affidati all'ing. Cassitta) , che erano state sottoposte all'esame dell'avv. Bassu, per valutarne gli elementi di fondatezza. A giudizio del legale, solo in due casi - nei quali si può individuare una colpa grave degli amministratori - sussisterebbero gli elementi costitutivi per un'azione di responsabilità che possa essere ragionevolmente accolta dal giudice. Tali casi riguardano l'incarico di validazione del progetto di ampliamento dell'impianto fognario e l'incarico di direzione dei lavori per la messa a norma dell'impianto di depurazione affidati, entrambi, all'ing. Giampiero Cassitta. Negli altri casi, pur in presenza di una evidente negligenza ed incapacità gestionale degli amministratori, non sarebbero ravvisabili elementi sufficienti per proporre con possibilità di successo un'azione di responsabilità.

Punto 6 - Stato di avanzamento relativamente all'introduzione del servizio di riparto con Abbanoa.

Martedì 17 ottobre, a Cagliari, l'ing. Monterosso definirà con Abbanoa il testo finale del contratto principale (con la Comunità) e quello dei subcontratti che verranno intestati al singolo utente. Per quanto riguarda i condomini, le anticipazioni raccolte inducono a ritenere che Abbanoa richiederà l'installazione di un contatore divisionale per ciascun condomino, più un contatore condiviso per i servizi comuni.

Punto 7 - Rapporto finale sul servizio sanitario stagionale e rinnovo convenzione.

Il dr. Pedace relaziona sull'andamento positivo dell'attività del servizio sanitario estivo evidenziando i dati più significativi, come l'aumento del 10% delle prestazioni rispetto alla stagione precedente e l'alto indice di gradimento degli utenti sul servizio. Presenta l'accordo triennale proposto ai medici, che sinteticamente prevede, per il periodo 15 giugno 2018 /15 settembre 2020, la seguente organizzazione del Servizio Sanitario Estivo:

- 1) Postazione base 118 attiva dal 15 giugno al 15 settembre del triennio in oggetto previo accordo con ATS SARDEGNA (O AREUS LAD- ove fosse costituita entro il 2017);
- 2) attività ambulatoriale e reperibilità medica h 24 nello stesso periodo, con apertura ambulatoriale ore 9 -13 e 17-20;
- 3) Eventuale opzione per una prosecuzione dell'apertura fino al 30 settembre con attività ambulatoriale ridotta, di cui definire successivamente le caratteristiche;
- 4) Alloggio gratuito presso appartamenti adeguati sia per gli operatori del 118, sia per i medici, con caratteristiche analoghe a quelle già garantite nel corso dell'estate 2017.

Nell'accordo è prevista la collaborazione con i responsabili del servizio 118 regionale per l'adeguata predisposizione di uno spazio per Eli-superficie attiva h24.

Il C.d.A., all'unanimità, approva la proposta. **A questo punto i lavori vengono sospesi alle ore 18,30 e ripresi il giorno 15 ottobre alle ore 9,30**

Punto 8 - Valutazione sull'organico e determinazioni conseguenti.

Il presidente propone una riorganizzazione dell'attività degli uffici prevedendo una figura di coordinamento generale che rappresenti il riferimento principale per il Consiglio. In questa prospettiva propone per tale compito il geom. Giovanni Serra, che ha la qualifica più elevata tra il personale dipendente, mentre per il coordinamento specifico della attività amministrativa viene indicata la signora Anna Muretti. La proposta viene graficamente rappresentata in un organigramma, che riporta lo schema organizzativo-funzionale degli uffici della Comunità con la distribuzione dei compiti fra il personale dipendente. Il Consiglio approva a maggioranza.

Punto 9 - Valutazione sull'esigibilità dei crediti relativamente a lotti non edificabili.

L'analisi dei lotti non edificabili o con restrizioni di edificabilità pubblicati nel 2010 sul BURAS determina la necessità di eliminare ovvero di riconsiderare l'entità della quota delle spese di gestione generale assegnata sulla base della cubatura propria di ciascun lotto. Il consiglio stabilisce che i lotti col vincolo di inedificabilità assoluta e, perciò, qualificati come inedificabili, non debba essere richiesta alcuna quota. e, conseguentemente, per il riparto delle spese debba essere ridotta la cubatura complessiva.

Punto 10 - Criteri di rimborso spese ai membri degli organi di amministrazione.

Il consiglio ribadisce il principio che gli incarichi non sono remunerati e che vige quello del rimborso spese sostenute per assicurare lo svolgimento dell'incarico, ed in particolare quelle di trasporto. In quest'ottica saranno rimborsate tutte le spese di viaggio documentate. Gli spostamenti con auto propria verranno rimborsati con 25 € per ogni 100 km.

Punto 11 - Coordinamento attività e competenze dei singoli consiglieri durante la stagione invernale - Competenze CTA e CDR.

Quanto al primo argomento, ogni consigliere comunicherà al presidente le proprie disponibilità ed i periodi in cui può assicurare la propria presenza a Costa Paradiso. Quanto al secondo tema, il presidente Buffoni ritiene opportuno precisare che la partecipazione del presidente del C.d.R. alle riunioni del C.d.A. è facoltativa. La facoltà di convocarlo compete al presidente del C.d.A. in relazione, ovviamente, ai compiti ed ai temi di specifico interesse del C.d.R, quali il controllo dell'attività di gestione del C.d.A., l'approvazione dei bilanci e l'eventuale funzione di consulenza al C.d.A., come previsto dal Regolamento.

La CTA ha il compito, tra gli altri, di esaminare i progetti edilizi in via preventiva rispetto all'esame degli stessi riservato alla competenza dell'Ufficio Tecnico comunale per il rilascio della concessione edilizia; di effettuare un controllo sugli interventi effettuati sul territorio e di relazionare il C.d.A. In un quadro di collaborazione col Comune, il presidente del C.d.A. verificherà la possibilità di armonizzare il ruolo della CTA, previsto dal Regolamento, con quello istituzionale del Comune in tema di controllo del territorio e di salvaguardia ambientale.

Il presidente riferisce e dà lettura della e-mail inviata a lui e ad altri componenti del C.d.A., in data 8 ottobre u.s., dall'ing. Yos Zorzi, componente della CTA. In tale missiva, l'ing. Zorzi rassegna le sue dimissioni dall'incarico, che motiva con i suoi pressanti impegni di lavoro. Il consiglio prende atto delle motivazioni addotte ed accetta le dimissioni, ringraziando l'ing. Zorzi per l'attività svolta.

PUNTO 12 - Avvio dei lavori per la modifica del Regolamento.

Il consiglio stabilisce di definire le linee guida per disegnare la nuova Comunità (o ciò che si chiamerà), che costituiranno la base di riferimento per la scelta della disciplina applicabile e di conseguenza per la modifica delle norme dell'attuale Regolamento. Tali linee verranno definite entro il corrente anno e costituiranno la base per la redazione del testo del nuovo Regolamento.

PUNTO 13 - Quale futuro per la Comunità ? Programmazione, iniziative e progetti:

- Costruzione eli-superficie: il progetto è in fase di approvazione ed è prevista in bilancio la relativa spesa; verrà realizzato dalla Comunità.
- Progetto per la sicurezza (security) . Il dr. Buffoni e l'ing. Ognissanti approfondiranno, anche con la consulenza di esperti, le soluzioni possibili nell'ambito di uno specifico studio di fattibilità.
- Piano per la sicurezza antincendi e protezione civile (safety). Il dr. Buffoni, con la collaborazione del Corpo Forestale e del Comune, curerà la predisposizione di un adeguato piano di sicurezza.
- Progetto per la passeggiata lungomare (arch. Ponis). Il consiglio conferma il proprio orientamento favorevole alla realizzazione del progetto. Il presidente afferma di voler coinvolgere gli imprenditori perché contribuiscano alla sua realizzazione. In ogni caso, egli chiederà all'architetto Ponis che la progettazione sia gratuita. Si discute sulle modalità realizzative e tutti sottolineano l'assoluta necessità che la realizzazione passeggiata abbia il minimo di impatto ambientale e di spese di manutenzione
- Sistemazione aree verdi con realizzazione parco, sentieri pedonali, piste e valorizzazione della vegetazione autoctona. Questo intervento richiede specifiche intese sia con la forestale, sia con enti ed associazioni di ricerca naturalistica. L'obiettivo è quello di realizzare percorsi pedonali, che rendano

possibile l'accesso a varie zone del territorio e, nel contempo, anche di organizzare la sistematica pulizia ed il controllo del territorio.

- Piano traffico, posteggi e accesso a Li Cossi. Dato l'elevato traffico nel periodo di punta, il consiglio rileva la necessità di individuare soluzioni in grado, da un lato, di disciplinarlo e, dall'altro, di decongestionarlo anche con l'allestimento di aree di parcheggio nei punti più critici. Si studierà la possibilità, d'intesa col Comune, di limitare l'accesso di auto di visitatori occasionali, prevedendo sia la realizzazione di un'area di parcheggio all'ingresso di Costa Paradiso servita da un servizio di navetta privata, sia la possibilità di introdurre il pagamento di un ticket nelle aree pubbliche di parcheggio interno.
- Contatti con i gestori per miglioramento dei servizi di telefonia, internet e bancomat. Viene sottolineata, in particolare, la necessità di rendere più efficiente la postazione bancomat del Banco di Sardegna.
- Accordi con il Comune per utilizzazione ausiliari del traffico e introduzione tassa di soggiorno.
- Logistica uffici e servizi ambulatoriali.
- Incontri di coordinamento con operatori economici e agenzie d'affitto per definire comuni linee d'azione e organizzative. (Un accordo in questo senso è stato sollecitato dagli stessi operatori per trovare forme di collaborazione reciproca).

Questi ultimi 2 punti vengono elencati come nell'OdG, senza alcun commento, non essendo stati trattati in modo esaustivo per mancanza di tutti gli elementi necessari.

La riunione si conclude alle 17,30 del 15 ottobre 2017.

Il Segretario
Ferdinando Mulas

Il Presidente
Ferdinando

Buffoni