

**- Relazione -**  
**allegata al Bilancio preventivo ordinario e straordinario 2006**  
**del Comitato Intercondominiale “Prato Smeraldo”**

Con questa breve relazione viene presentato il Bilancio preventivo ordinario-straordinario 2006 del Comitato Intercondominiale Prato Smeraldo. La prima stesura è stata approvata, su proposta del Presidente, dal Consiglio Direttivo del Comitato in data 22 dicembre 2005 e trasmessa a tutti gli amministratori/rappresentanti dei Condominii per la discussione o approvazione nelle singole assemblee condominiali.

Il Bilancio preventivo 2006 è articolato in tre parti:

**Parte 1 (spese ordinarie).** Prevede le spese ordinarie e correnti per la gestione del verde e delle strade durante l'anno e che si ripetono più o meno in ogni esercizio. Le spese di manutenzione ordinaria di verde e strade (punti A e B), affidata alla Ditta Curaflor, è analoga agli anni 2004 e 2005. La spesa per l'assicurazione è analoga al 2005 (punto C). La voce D prevede almeno una parte delle spese legali necessarie per portare avanti i contenziosi con i Condominii morosi e per le azioni di recupero crediti. Il compenso per il Presidente (punto G) è lordo e comprende ogni onere; è leggermente più alto rispetto al 2005. E' stata prevista anche l'esecuzione di indispensabili lavori di manutenzione ordinaria, che puntualmente si rendono necessari durante l'anno; il punto H include la maggior parte di queste attività, soprattutto per sostituire e ripristinare ciò che è logorato. Tale voce include anche lavori di messa a norma o messa in sicurezza che debbono essere necessariamente effettuati, ma la cui entità varia a seconda della necessità. La voce I inizia ad introdurre un'esigenza non più rimandabile, quella del progressivo rifacimento e adeguamento dell'impianto di irrigazione, che necessita oramai di urgenti ed organici interventi non solo di riparazione ma anche costruzione dove risulta mancante. Il punto P comprende le spese di mantenimento del sito, che è diventato uno strumento importante per pubblicare ed informare su tutte le attività del Comitato.

**Parte 2 (spese straordinarie e urgenti).** Sono state qui recepite molte e pressanti richieste fatte al Comitato da abitanti ed amministratori. Alcuni lavori sono obbligatori per il Comitato gestore delle aree o comunque legati alla sicurezza dei luoghi e pertanto devono essere eseguiti con urgenza (es. punti A, B ed E). Altri sono divenuti oramai indispensabili, a distanza di anni dalle prime realizzazioni e perché il livello di deterioramento rende tali opere scarsamente sicure (es. punto D). Altri lavori invece sono divenuti irrinunciabili perché fortemente richiesti e necessari per poter garantire la fruizione delle aree da parte di tutti con correttezza e civiltà (es. punto C). In ultimo alcune attività si rendono necessarie per le condizioni indecorose dei luoghi e per la necessità di provvedere anche al ripristino di quanto degradato (es. punti F e G). Tra l'altro molti di questi lavori sono indispensabili per una corretta conduzione della manutenzione. Si ribadisce nuovamente che parecchie di queste realizzazioni vengono previste in attuazione delle molte richieste pervenute al Comitato; il Consiglio Direttivo ha infatti già deliberato favorevolmente per la loro attuazione. Le spese straordinarie provengono da preventivi già reperiti.

**Parte 3 (rifacimento completo del manto stradale su strade private).** E' stato previsto il tanto auspicato rifacimento del manto delle tre strade private del Comitato (Via B. Stay e le due strade retro i Condomini 4 e 6). Lo stato è attualmente insostenibile e di grave pericolosità. Le strade in

oggetto sono fatiscenti, pericolose, con radici affioranti, grosse buche, con allagamenti in caso di pioggia. La scarsa qualità di queste strade e la loro vetustà, richiedono oramai interventi non più differibili. Le lamentele a riguardo sono pressanti e continue. Le occasionali riparazioni delle buche non risolvono più problema e c'è necessità di intervenire urgentemente stendendo un nuovo manto; le vecchie riparazioni tra l'altro causano talvolta problemi ancora maggiori delle buche aperte. Sebbene la soluzione scelta non sia la più radicale e definitiva, in quanto questa sarebbe troppo costosa, questa che si intende adottare consentirà tuttavia di risolvere il problema del dissesto per molti anni.

Per la spesa è stato scelto il minore tra i preventivi pervenuti.

Si vuole con l'occasione riportare un calcolo del tutto approssimativo sulla ripartizione delle spese per singola famiglia, considerando grosso modo un numero di 800 famiglie in tutto il comprensorio e considerando la divisione equa tra tutti (cosa che non corrisponde pienamente alla realtà ma che da un'idea del livello di spesa per singola unità immobiliare).

Parte 1: TOT. 120.500,00

*Considerate circa 800 famiglie totali*

Preventivo anno 2006 €120.500,00 ⇒ **150,62 €/famiglia**

Preventivo anni 2004 e 2005 € 113.000,00 ⇒ 141,25 €/famiglia

Incremento di spesa + 9,37 €/famiglia (+ 6,63%)

Parte 2: TOT. 28.209,00

*Considerate circa 800 famiglie totali*

€28.209,00 ⇒ **35,26 €/famiglia**

Parte 3: TOT. 39.060,00

*Considerate circa 800 famiglie totali*

€39.060,00 ⇒ **48,82 €/famiglia**

Le seguenti voci del Bilancio preventivo ordinario e straordinario 2006 del C.I.P.S. sono state già esplicitamente approvate dal Consiglio Direttivo del Comitato in data 1° luglio 2005:

*parte 1: punti H (parte) e P.*

*parte 2: punti B, C, D, F*

**Comitato Intercondominiale Prato Smeraldo**  
***Andrea Buzi***