

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI DEL 10 AGOSTO 2018

L'anno duemiladiciotto, il giorno dieci del mese di agosto, alle ore 8:30, si è riunita, in seconda convocazione a Trinità D'Agultu, presso l'Auditorium Parrocchiale, l'Assemblea dei Partecipanti della Comunità del Territorio Costa Paradiso con sede nel Comune di Trinità D'Agultu, Loc. Costa Paradiso Via La Sarrera, Codice fiscale 82006630907, regolarmente convocata nelle forme previste dal Regolamento del territorio di Costa Paradiso, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno:

1. Relazione del Presidente del C.d.A.
2. Relazione della C.T.A. (Commissione Tecnico-artistica)
3. Presentazione del Bilancio al 30 aprile 2018 e dei Bilanci Preventivi esercizio 1.5.2018 - 30.4.2019
4. Relazione del Presidente del CDR. (Collegio dei Rappresentanti)

Il Consiglio di Amministrazione ritiene necessario ed opportuno, di chiedere all'Assemblea di deliberare in merito a:

- a. Azione di responsabilità nei confronti del precedente CDA. sulla base del parere legale acquisito;
- b. Proposta di realizzazione di una rete di copertura Wi-Fi e di controllo di sicurezza del territorio;
- c. Proposta di manutenzione straordinaria del fabbricato destinato agli uffici della Comunità;
- d. Definizione delle regole attuative di alcuni articoli del regolamento riguardanti le prerogative della CTA.

Sono presenti tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione: Buffoni Ferdinando, Presidente; Monterosso Gianni, Vicepresidente; Ferrari Maria Luisa, Tesoriere; Ferdinando Mulas, Ognissanti Luciano, Stefano Angeli e Claudio Pedace in qualità di Consiglieri.

Terminate le operazioni di identificazione e registrazione degli aventi diritto al voto, alle ore 10:15 prende la parola il dr. Ferdinando Buffoni, quale presidente del C.d.A. in carica, eletto nell'Assemblea dei Partecipanti del 18 marzo 2017, per chiedere ai presenti se vi sia qualcuno disposto ad assumere la presidenza dell'assemblea. L'unico che si propone è l'avv. Gerhart Gostner, che l'assemblea elegge per acclamazione.

L'avv. Gostner, ringraziando per la fiducia e la considerazione nei suoi riguardi, accetta e dispone subito l'avvio dei lavori, conferendo l'incarico di segretario alla signora Anna Muretti, impiegata della Comunità. Egli fornisce i dati degli intervenuti all'assemblea, dichiarando che sono presenti, personalmente o per delega, n. 352 Partecipanti, corrispondenti a quote pari a 2.467,61 decimillesimi, ed informa i presenti che, oltre alla relazione generale del Presidente Buffoni, verrà illustrata la situazione finanziaria della Comunità dal Tesoriere Maria Luisa Ferrari, la situazione delle Morosità dal consigliere Ferdinando Mulas, l'attuazione del Servizio di Riparto nella fornitura dell'acqua dal Vice Presidente Gianni Monterosso.

Dà, quindi, la parola al Presidente del CdA Ferdinando Buffoni, che, secondo l'ODG., ha il compito di riferire sull'attività svolta dal CDA. nell'anno trascorso. Il presidente espone preliminarmente le ragioni che hanno indotto il CDA. in carica a convocare l'assemblea con cadenza annuale, anziché triennale. Lo scopo è quello di "assicurare maggiore trasparenza dell'attività svolta ed un più partecipe coinvolgimento" degli amministratori, ma anche "l'occasione per ascoltare valutazioni e suggerimenti" in funzione dell'obiettivo principale dell'azione del C.d.A.: "portare il territorio di C.P. in uno stato di completa legalità". Il testo integrale della relazione è riportato nell'**allegato 1** a questo verbale

Terminata la relazione del Presidente, chiedono ed ottengono la parola alcuni Partecipanti.

Il Sig. Rossi Maurizio chiede come mai le spese sostenute per le strade non siano a carico del Comune, come mai in bilancio le spese siano ancora a carico della Comunità, perché non vengono inviate le fatture al Comune. C'è un regolamento dove si dice che le auto non possono parcheggiare lungo le strade del comprensorio? Per quanto riguarda la proposta di ristrutturazione degli uffici, quali sono i preventivi? Anche per quanto riguarda la definizione delle regole attuative di alcuni articoli del regolamento riguardante le prerogative della CTA, il sig. Rossi sostiene la necessità che i proprietari siano informati preventivamente. Perciò, egli chiede che i due punti c) e d) vengano stralciati dall'ordine del giorno dell'assemblea, rappresentando il suo disaccordo sui gettoni di presenza della CTA.

Prende, quindi, la parola il Sig. Fabrizio Seidita per chiedere se alla luce di quanto accaduto in Grecia, è previsto un progetto di evacuazione del territorio in caso di incendio, segnalando la assoluta priorità di un progetto per la sicurezza del territorio.

A sua volta, il Sig. Renato Bezzan chiede se il progetto di videosorveglianza e di copertura wi-fi è sufficientemente capillare, tale da garantire adeguata copertura a tutte le zone del territorio. Solo così può giustificarsi ed aver senso un progetto di tal genere.

Interviene il Sig. Pietro Sotgiu in rappresentanza dei Condominii Maya, K1 e Li Tamerici segnalando di aver chiesto – preventivamente, ma senza esito - il parere legale acquisito sulle azioni di responsabilità nei confronti del precedente C.d.A. così da poter esprimere con piena consapevolezza il proprio voto su

questo punto. Per quanto riguarda il progetto di videosorveglianza e di copertura Wi-Fi il costo di circa € 600.000 appare elevato, anche se si tratta di un progetto interessante.

A ciascuno di questi interventi, risponde e replica il presidente Buffoni.

A Maurizio Rossi. Le spese relative alla manutenzione stradale, sebbene ridotte al minimo, dovranno essere previste nel bilancio della Comunità fino a quando non ci sarà un formale passaggio al Comune della gestione delle rete viaria. Per quanto riguarda il progetto di manutenzione straordinaria degli uffici, esso riguarda lavori assolutamente urgenti, a cominciare dal restauro e dalla sostituzione degli infissi in quanto fatiscenti; gli uffici avrebbero necessità di lavori molto più consistenti, in quanto sussiste una reale necessità di spazi per la ricezione di pacchi, di realizzare un archivio, di bonificare lo scantinato ed ampliare ed ammodernare le aree lavoro.

Al sig. Fabrizio Seidita. Per quanto riguarda il piano di evacuazione del territorio, esiste quello della protezione civile del Comune, che al momento è in fase di modifica.

Al sig. Pietro Sotgiu. Ribadisce che per il CDA si tratta di una iniziativa dovuta, priva di ogni spirito punitivo o di rivincita, ma ispirata dall'unico proposito di corrispondere alla richiesta di molti Partecipanti e di dare loro conto del corretto utilizzo delle risorse economiche della Comunità. Sulla base del mandato ricevuto nell'ultima Assemblea, è stato acquisito il parere dell'Avv. Filippo Bassu in merito alla sussistenza di idonei presupposti per promuovere un'azione di responsabilità nei confronti dei precedenti amministratori. L'avv. Bassu ha segnalato la possibilità di una valida azione di responsabilità solo nel caso dell'incarico affidato all'ing. Giampiero Cassita per la validazione del progetto di ampliamento della fognatura, mentre ha escluso che vi siano elementi sufficienti negli altri quattro casi sottoposti alla sua valutazione, pur essendo caratterizzati da profili di una cattiva gestione. In ogni caso, la Comunità ha chiesto formalmente all'ing. Cassita la restituzione del compenso professionale indebitamente liquidatogli dal precedente CDA, circostanza, questa, che, al momento rende poco opportuna anche un'azione di responsabilità verso i precedenti amministratori.

Dopo le repliche del presidente Buffoni, seguono ulteriori interventi.

Il Sig. Carlo Palmerino chiede se, nella manutenzione delle strade, è previsto anche l'allargamento, considerata la situazione di pericolosità che si verifica nel periodo di affollamento di Costa Paradiso. Inoltre, è necessario tracciare la segnaletica delle strade e migliorare gli accessi al mare alle Sorgenti.

La Sig.ra Claudia Motta: gli accessi al mare sono da migliorare, in quanto ci sono molti proprietari anziani e l'accesso è difficoltoso, è stata fatta richiesta per delle piattaforme in legno alle Baiette. Inoltre visti i recenti episodi è necessario un punto per sommozzatori autorizzato.

Il Sig. Calilli Enrico: la discesa a mare delle Baiette è la più frequentata e amata di Costa Paradiso, bisogna mantenerla in condizioni di agibilità, in quanto sono successi diversi incidenti. Chiediamo più

attenzione a questo problema, abbiamo fatto una raccolta firme, circa 50 persone (riportata nell'**allegato 2** a questo verbale)

Risponde il Presidente Buffoni. Per le strade sarà difficile programmare l'allargamento in quanto sono del Comune, così come per gli accessi al mare; non si possono fare lavori importanti alle Baiette perché sono su area demaniale, il che non esclude che alcuni interventi per migliorare la discesa a mare possono essere fatti appena se ne avrà la possibilità.

Chiede ed ottiene ancora la parola Pietro Sotgiu: considerato che non ci sono i presupposti per procedere nei confronti del precedente C.d.A. chiede di togliere dall'ordine del giorno il punto a).

Riprende la parola il Presidente dell'Assemblea ed invita il tesoriere la Sig.ra M. Luisa Ferrari ad illustrare la situazione finanziaria della Comunità.

Dalla esposizione della sig.ra Ferrari risulta che i crediti vs i Partecipanti al 30/04/2018 risultavano pari ad € 1.357.567. Al 31/07/2018 tali crediti sono di € 1.064.180, di cui € 872.097 per crediti fino al 30/04/2017 ed € 192.083 per crediti derivanti dalla gestione 2017/2018, iniziata il 1° maggio 2017.

Per quanto riguarda la posizione debitoria vs. Abbanoa, la Comunità ha pagato nell'ultimo anno un totale di € 1.142,730 sia per le rate del Piano di rientro, sia per le fatture relative alle quote fisse ed ai consumi.

Tra i debiti restano da pagare € 162.682,44 per la rottamazione Equitalia per contributi non versati, annualità 2016, con un risparmio di oltre 30.000 €. La prima rata di € 28.084,48 è stata pagata il 31 luglio: restano da pagare altre quattro rate.

La liquidità al 31 luglio è di circa € 600.000 che consente di guardare con un certo ottimismo ai prossimi mesi, anche perché, nei giorni scorsi, è stato chiesto l'acconto per la gestione 2018/2019. L'ammontare dell'acconto pari all'80% della quota annuale è dovuto al fatto che, pur essendo la scadenza del pagamento stabilita al prossimo 3 settembre, per l'incasso delle quote occorrono 7/8 mesi, e che i costi dei primi 3/4 mesi dell'esercizio corrente sono stati finanziati con gli incassi degli anni precedenti.

Interviene il Sig. Raffaele Fossati per domandare cosa si intenda fare con i crediti da riscuotere al 30/04/2017 dell'importo di 872.097 €.

Interviene anche il Sig. Pepe e chiede cosa è stato fatto per i 55.000 € che sono spariti dalle casse della Comunità.

A quest'ultima domanda risponde la Sig.ra Ferrari affermando che il caso è stato chiuso dal precedente C.d.A.

Riprende la parola il Presidente dell'Assemblea ed invita il consigliere Mulas ad illustrare lo stato delle morosità. Il dr. Mulas riferisce che il volume complessivo dei crediti della Comunità verso i Partecipanti, al 31 luglio 2018, è di € 1.064.180, di cui € 872.096 riferiti a Partecipanti qualificati come morosi; la differenza risultante da queste due cifre, pari a € 192.083, si riferisce ai Partecipanti che non hanno pagato le quote dell'esercizio 2017/2018, chiuso il 30 aprile 2018, ai quali nel prossimo mese di settembre verrà inviato l'atto di diffida e messa in mora, salvo che non abbiano provveduto al pagamento entro il corrente mese di agosto.

Il dr. Mulas sottolinea il fatto che l'azione costante e tempestiva esercitata dal C.d.A. ha consentito di ridurre significativamente il problema della morosità. Ciò senza nuove iniziative giudiziarie, ma attraverso periodiche richieste, forme di pressione, come l'interruzione di servizi (es. slaccio dell'acqua in 114 casi), quattro accordi di transazione, per un totale di 216.622 € e 21 piani di rientro sottoscritti dagli interessati, per un ammontare di 60.968 € ancora da incassare. Pur ridotta nel suo volume di ca. 2/3, permane uno zoccolo duro di morosità, quello di vecchia data, difficile da scalfire. Per questi casi, il C.d.A. ha deciso di ricorrere sia all'Autorità Giudiziaria, per trenta Partecipanti (valore complessivo del credito di 224.389 €), affidando all'avvocato l'incarico di effettuare una diffida ultimativa e, in caso di esito negativo, di procedere con richiesta di decreto ingiuntivo; sia ad una società di recupero crediti, per 90 Partecipanti (valore complessivo del credito di 125.838 €).

Interviene il Sig. Di Palma e vuole conoscere il nome delle società di recupero crediti.

Prende la parola il Sig. Bareggi e chiede quando verrà presa la decisione del nominativo della società di recupero e se si può saperlo prima. Quanto tempo prima si può comunicarlo sul sito.

Risponde il consigliere Mulas: non si tratta di tempo ma di scelte che saranno fatte alla fine di agosto.

Prende la parola il Sig. Taddei Andrea e chiede se sono stati chiusi i contatori dell'acqua ai grossi morosi.

Risponde il Presidente Buffoni. Il gruppo Gravina ha saldato tutto. Il gruppo Mela ha saldato in parte e stiamo attivando ulteriori trattative. Alcuni contatori sono stati slacciati e altri verranno slacciati con il passaggio ad Abbanoa.

Prende la parola il sig. Pietro Sotgiu e chiede se l'importo dei crediti inesigibili al 30 aprile di € 392.035,19, è stata fatta una valutazione generale della recuperabilità.

Risponde il tesoriere Ferrari. I "crediti inesigibili" sono stati imputati al Fondo Rischi su Crediti. Per i crediti in essere al 30 Aprile 2018, è stato effettuato, con l'aiuto dello studio commercialista che assiste la Comunità, un raggruppamento degli stessi per classi omogenee relative al periodo di formazione; sono state applicate a queste classi delle percentuali rappresentative del rischio di esigibilità, che

riflettono la media storica e l'anzianità del credito, il 25% per crediti scaduti al 30/04/2016, il 10% per i crediti della gestione 2016/2017 e il 3,5% per l'esercizio 2017/2018. Così come dettagliatamente esposto a pag. 10 della Relazione Esplicativa del Bilancio al 30/04/2018. In proposito, il consigliere Mulas aggiunge che in alcuni casi gli avvocati della Comunità hanno espresso parere negativo al prosieguo delle cause trattandosi di crediti sostanzialmente inesigibili o per la presenza di creditori privilegiati o per l'assenza di beni patrimoniali in capo al debitore sui quali potersi rivalere.

Interviene ancora Pietro Sotgiu e vuole capire se chi è moroso e chi ha piani di rientro non rispettati, quest'anno avrà l'acqua. Con la chiusura dell'acqua si sono ottenuti buoni risultati, pertanto è necessario che venga slacciata l'acqua a chi non è in regola con i pagamenti.

Risponde il consigliere Mulas. A chi non è in regola con i pagamenti non verrà installato il nuovo contatore dell'acqua e questa circostanza ne impedirà di fatto l'erogazione.

Prende la parola Mario Mela: "Abbiamo pagato in un anno circa 400.000,00 €, siamo indietro di qualche mese, i miei debiti sono riferiti a terreni non più edificabili in quanto senza fognatura. Fanno parte di un programma di lavoro che si è paralizzato, questo succede anche ad altre società immobiliari".

Prende la parola Magliulo Agostino: "Nella vostra comunicazione si indicava come ultimo termine per mettersi in regola con il contatore dell'acqua il mese di maggio 2018, come mai a chi non ha ottemperato non gli è stata ancora slacciata l'acqua?"

Prende la parola il Sig. Serenari Giancarlo chiede se è stato attivato un sistema di controllo degli allacci abusivi.

Interviene, a questo punto, il presidente dell'assemblea e invita il vicepresidente Monterosso ad illustrare la situazione sul servizio di riparto. L'ing. Monterosso riassume i termini della questione: nell'assemblea del 9 agosto 2017 è stato votato il servizio di riparto, ma come si sa Abbanoa è un ente che si muove con lentezza, il contratto è stato formalizzato dopo diverse trattative. Il metodo di pagamento e il contratto è stato definito a febbraio 2018. "Abbanoa non acquisisce i crediti dei nostri partecipanti, le morosità dobbiamo gestirle noi, abbiamo attivato il servizio di riparto acquistando i contatori dopo che venivano pagati. Il risultato è che Costa Paradiso è molto più lenta di Abbanoa in quanto alcuni partecipanti non hanno ancora pagato il contatore o non hanno ancora definito il sub contratto da trasmettere ad Abbanoa".

"Sono stati pagati 2066 contatori, quelli installabili sono 2271. Sono aumentati i contatori installati nei condomini, mentre sono diminuiti i contatori comuni o dei giardini. Il programma lo stiamo comunque portando avanti. Mancano da installare i contatori dei morosi che, nonostante abbiano pagato il contatore, questo non verrà installato fino a che non verrà pagato quanto dovuto. Quando il servizio partirà avrà dei costi notevoli per chi subentrerà successivamente. Si lavorerà per tutto il mese di agosto,

anche se pensavamo che al 31 maggio Abbanoa avrebbe finito con la sigillatura e la piombatura. Noi abbiamo provveduto a completare e inviare ad Abbanoa i contratti pervenuti circa 1650, ma mancano ancora circa 300 contratti. Abbanoa ha messo il sigillo solo a 400 contatori, i lavori procedono a rilento in quanto stanno piombando circa 14 contatori al giorno. Stiamo sollecitando e chiedendo dei danni, in quanto il contatore generale deve essere a pareggio con quelli singoli altrimenti la differenza la paghiamo noi”.

Prende la parola la Sig.ra Isetta Giuseppina: ringrazia il presidente Buffoni e il consiglio per la campagna del CdA verso un sistema di legalità. Chiede se sia possibile nominare un perito per gli allacci abusivi di fognatura e di acquedotto, e se si può fare una verifica sulla cubatura abusiva.

Risponde il vicepresidente Monterosso: “Per gli allacci abusivi è stato fatta la verifica qualche anno fa ed è stato riscontrato qualche abuso fognario che conosciamo. Per l’acqua è più difficile, ma stiamo utilizzando un metodo di monitoraggio”.

Prende la parola il Sig. Bezzi e chiede se si è ipotizzato che i contatori verranno piombati entro ottobre.

Risponde il vicepresidente Monterosso: “Abbiamo pensato che, dopo l’ultima lettura del mese di settembre da parte della Comunità, i contatori li avrebbe letti Abbanoa, invece siamo costretti a prevedere una ulteriore lettura manuale visti i ritardi di Abbanoa. In questo caso spetterà a noi emettere l’ultima fattura; successivamente lo farà Abbanoa”.

Prende la parola il Sig. Cagnolati Gianfranco e vuole sapere se chi ha costruito le case avrebbe potuto allacciarsi alla fognatura.

Risponde il vicepresidente Monterosso: “Pensavo fosse un ulteriore suggerimento. Se esiste la fognatura il partecipante è obbligato ad allacciarsi”.

Interviene Carlo Addis: “Non possiamo sorvolare sul problema della fognatura, io sono seriamente preoccupato in quanto ho due appartamenti: uno allacciato ed uno no”.

Risponde il vicepresidente Monterosso: “Per quanto riguarda la fognatura stiamo lavorando molto, è stata fatta un’ultima lettera di diffida al Comune per trovare una soluzione all’attuale gestione affidata, di fatto, alla Comunità.

Interviene il presidente Buffoni per fare una sintesi sul problema fognatura: “Chi non è allacciato alla rete fognaria ha la casa senza agibilità, pertanto è a rischio chiusura. Abbiamo l’approvazione di un progetto che scadrà a settembre 2019; la nostra linea è quella stabilita dalla legge. Le fognature non possono essere realizzate e gestite dai privati. Stiamo lottando per far acquisire al Comune quella di Costa Paradiso, che dovrà trasferirla poi ad Abbanoa ed Egas, e sarà loro compito realizzarla e gestirla. Come Comunità ci siamo resi disponibili a collaborare con loro, ma non interloquiscono con noi in quanto siamo dei privati. Abbiamo fatto diffida al Comune e ricorso al Tar, per altro non abbiamo

facoltà. Dobbiamo osservare la legge, non possiamo intraprendere iniziative da soli, sappiamo che il Comune ha previsto degli strumenti per consentire di effettuare a stralci funzionali una parte di fognatura ai privati. Ma noi non abbiamo facoltà se non quella di vigilare. Riassumendo siamo davanti ad un grande punto interrogativo. L'unica possibilità è rivolgersi ad EGAS, quale Ente di governo e ad Abbanoa, quale ente deputato alla gestione.

Prende la parola il Sig. Cagnolati chiedendo se il Comune di Trinità abbia preso in carico la proprietà anche se la gestione è data alla Comunità.

Prende la parola Sotgiu Pietro affermando che un privato non può fare opere su aree pubbliche. Vuole capire se, nel caso di stralci funzionali affidati a privati, cosa intende fare la Comunità, considerato che il depuratore è del Comune, pur ancora gestito dalla Comunità.,

Risponde il presidente Buffoni: “Abbiamo fatto la lettera di diffida al Comune avvertendolo che a partire dal 1ottobre 2018, la Comunità dismetterà la gestione del servizio idrico e di quello fognario”.

A questo punto il sig. Pietro Sotgiu chiede se dal 1ottobre Costa Paradiso chiuderà.

Prende la parola Zorzi Yos: “Ringrazio il CdA per tutte le operazioni di legalità avviate e ho sentito parole di conforto da parte del Presidente. Il problema si pone dopo settembre 2019, chiunque può fare ordinanza di chiusura, in quanto finora ci ha salvato il progetto Savi. Nell'interesse di tutti i proprietari, la Comunità non può chiedere il rinnovo di due anni su questo progetto? La Comunità non è tutelata in quanto non era il soggetto titolato a chiedere l'approvazione del progetto, pur avendone pagato gli oneri. Se io fossi il soggetto che deve autorizzare, non concederei alcuna proroga, ma chiederei a chi di dovere di mettere tutto a norma. Siamo molto in ritardo su questo aspetto, pertanto mettiamoci nell'ordine delle idee che può essere l'ultima estate a Costa Paradiso”.

Replica il Presidente Buffoni: “Abbiamo già parlato della diffida a tutti gli enti interessati ed abbiamo chiesto loro di dirci cosa dobbiamo fare”.

Prende la parola il vicepresidente Monterosso: “Il Sig. Zorzi è specialista in questi casi. La barra è indirizzata giusta. Non possiamo non scoprire le carte con quest'ultima opportunità della scadenza del 1° ottobre, in quanto ritireremo l'addetto al depuratore e l'incaricato alla rete. Nel bilancio preventivo 2018/2019 abbiamo ancora messo le spese di gestione delle opere. Dopo il 1° ottobre noi siamo pronti a discutere. Ma chi non avrà l'allaccio rischia di non abitare la casa. Pertanto, vogliamo il vostro sostegno”.

Interviene Mario Mela. “Il problema centrale rimane la realizzazione della fognatura. Dal 2006 chi non ha autorizzazione non può utilizzare la casa. Tante immobiliari sono bloccate e utilizzano altre risorse per sopperire alle richieste di pagamento della Comunità. Nella conferenza di servizi Abbanoa ha dato disponibilità ad acquisire. Abbanoa dovrebbe realizzarla con una raccolta fondi da parte di

tutti i sardi. C'è un D.L del 2006 che recita che se le case non sono agibili e abitabili devono rimanere chiuse. Se il Comune acquisisce e porta via tutte le opere, compresi gli standard, non ha senso che la Comunità continui ad esistere se non può proseguire con la propria attività di gestione. Rispondo a Sotgiu, noi dobbiamo vigilare, il discorso è che i nostri lotti non sono allacciati. Nel 2017 il Comune ha aperto la procedura a procedere per gruppi la realizzazione della fognatura. Abbiamo chiesto di finanziarci noi il nostro tratto e collegarci per stralci funzionali i nostri lotti edificabili. Il problema è quello di passare con le tubazioni nei terreni di altri proprietari e su spazi da cedere. I lotti interessati possono aderire al nostro progetto. Se il Comune dovrà acquisire tutto, la Comunità si troverà nelle condizioni di non gestire più nulla, pertanto questo è il problema del futuro da discutere”.

Prende la parola Carlo Addis: “Nella zona della Piana esiste già un impianto fognario non utilizzabile per alcuni lavori da fare di potenziamento e completamento. Perché la Comunità non si fa carico di fare i lavori?”.

Chiede ed ottiene ancora la parola Pietro Sotgiu: “Parlo per i condomini da me amministrati e non sono d'accordo sul fatto di dismettere il depuratore al buio, in quanto crea danni agli appartamenti che sono allacciati alla fognatura”.

Risponde a quest'ultimo il Presidente dell'Assemblea Gostner: “Il Cda saprà valutare i rischi delle conseguenze a cui andrà incontro. Passiamo ora alla relazione della CTA”.

Riferisce il rappresentante della CTA Arch. Marco Bertozzi che presenta i componenti della Commissione Tecnico Artistica. Egli afferma: “Come CTA ci stiamo adoperando per far applicare il Regolamento, in quanto a Costa Paradiso non viene rispettato, basti vedere i colori delle abitazioni e altro. Quando abbiamo acquistato il nostro lotto, era buon uso conoscere e rispettare il regolamento, ma oggi manca questa conoscenza ed anche il rispetto delle norme. Lascio la parola all'ing. Braglia per illustrare il nostro operato: saremo brevi ma non omertosi, abbiamo svolto attività di verifica dei progetti sottoposti a nulla osta; abbiamo effettuato sopralluoghi sul territorio per l'individuazione delle infrazioni più rilevanti; abbiamo svolto attività di verifica segnalazioni di presunte infrazioni al Regolamento o Piano di Lottizzazione, pubblicheremo sul sito le indicazioni su come fare le segnalazioni di abuso; per l'aggiornamento delle quote di gestione generale, abbiamo provveduto ad inoltrare le note al Consiglio, in quanto non vengono segnalati gli aumenti di volumetria per regolarizzare le posizioni; abbiamo predisposto la razionalizzazione e l'omogeneizzazione della cartellonistica su tutto il Territorio di Costa Paradiso, infatti stiamo rimuovendo la cartellonistica esistente e stiamo installando quella nuova; abbiamo svolto attività di redazione di note esplicative al Regolamento del Territorio di Costa Paradiso”.

Interviene, a sua volta, l'ing. Elena Braglia: “Si è avuta evidenza della scarsa conoscenza del Regolamento del Territorio di Costa Paradiso tra i proprietari, con specifico riferimento alle norme in materia-urbanistico-edilizia paesaggistica; gli articoli che attengono alla materia di cui sopra sono quelli dal n.5 al n.41 compresi; il Regolamento, causa l'epoca di redazione e l'evoluzione del contesto

normativo, nonché delle tecniche di costruzione e di impiego dei materiali, crea, oggi, un'alteiorietà interpretativa tale per cui continuano a pervenire alla CTA richieste di pareri in merito a diatribe tra privati; Noi avvertiamo di rimuovere l'abuso entro 30/60 giorni, e segnaliamo tutto alla forestale in quanto rientra nella loro autorità; il Regolamento appare in alcuni punti meno particolareggiato rispetto al Piano di Lottizzazione, la cui applicazione è comunque cogente in tutto il territorio di Costa Paradiso. Il CDA ha richiesto alla CTA di produrre un documento esplicativo del Regolamento stesso, al fine di ridurre la discrezionalità nella formulazione dei nulla osta da parte della CTA, nonché nella espressione dei pareri di infrazione a carico dei privati e rendere il Regolamento chiaro e fruibile anche da parte dei non addetti ai lavori. Gli articoli di cui si propongono le note esplicative sono i seguenti:

Art. 7 Modalità di presentazione progetti alla CTA. Art.11 Inizio dei lavori e occupazione di spazi comuni. Art. 19 Distanze dei fabbricati e tutela delle visuali panoramiche. Art. 26 Recinzioni, cancelli, passaggi carrai. Art. 27 Impianti di illuminazione. Art. 28 Obbligo di manutenzione delle proprietà private. Art. 29 Decoro architettonico e integrazione con l'ambiente naturale. Art. 36 Sistemazioni esterne”.

Prende la parola Arch. Marco Bertozzi. Ognuno di noi deve conoscere il Regolamento, e pertanto abbiamo indicato delle note esplicative, come già accennato dall'Ing. Braglia, per quegli articoli del Regolamento che si prestano a dubbie interpretazioni. Per quanto riguarda il restauro degli uffici, devo dire che sono indecorosi per le tante crepe presenti e per gli infissi obsoleti.

Prende la parola il sig. Rossi Maurizio. L'arch. Bertozzi ha travisato ciò che ho detto, ho soltanto detto che per quanto riguarda la definizione degli articoli del regolamento dovevamo essere informati prima e non il giorno 8 agosto.

Prende la parola il Presidente dell'Assemblea e invita tutti a visionare le note informative ed esplicative. Passa la parola al tesoriere Ferrari per la presentazione dei bilanci.

Viene illustrato in modo esauriente e dettagliato il bilancio consuntivo esercizio 2017/2018 e il bilancio preventivo 2018/2019. Nel bilancio consuntivo della gestione generale si rileva un avanzo di gestione di +114.048 € per effetto essenzialmente di minori costi acqua, mentre il bilancio consuntivo della gestione fognatura è in linea con il bilancio preventivo e rileva un disavanzo di -4.418,62 €.

Il bilancio preventivo 18/19 Gestione Generale prevede una riduzione di circa il 5% rispetto all'esercizio precedente. Il bilancio preventivo 18/19 Gestione Fognatura è rivisto in leggera crescita per maggiori costi dell'energia elettrica e manutenzioni previste. I bilanci sono pubblicati sul sito da oltre un mese. Una parte dell'avanzo verrà forzatamente utilizzata per la copertura del disavanzo che molto probabilmente si rileverà nel prossimo bilancio consuntivo in relazione alla richiesta pervenuta dall'Avv. Demartis: in data 5 luglio abbiamo ricevuto una PEC con la quale l'avvocato ci intima il pagamento di oltre 50.000 € + tasse + iva per competenze fino al 2013. La prima richiesta di pagamento è pervenuta nel

marzo 2014: nonostante il Bilancio 2015/2016 sia stato certificato, nella contabilità della Comunità non è stato rilevato il costo e, di conseguenza, il relativo debito; costo che questo CdA non ha inserito nel preventivo 2018/2019 redatto prima di venire a conoscenza di questo onere pregresso.

Prende la parola l'avv. Bellesia e chiede se il compenso di 50.000 € è stato riconosciuto dall'ordine degli avvocati. Perché deve essere valutato dal tribunale. I compensi si applicano sulle tariffe vigenti dell'anno di competenza.

Risponde il tesoriere Ferrari: "L'Avv. Demartis venne incaricato dal CdA allora in carica, precisando che i compensi sono calcolati sulle tariffe vecchie altrimenti le parcelle sarebbero molto più alte. E' intendimento di questo CdA arrivare ad una transazione.

Il Presidente dell'Assemblea passa la parola al Presidente del Collegio dei Rappresentanti Domenico Butera per la lettura della relazione riportata nell'**allegato 3** a questo verbale

Dopo la lettura della relazione del Presidente del CdR, il Presidente sospende i lavori assembleari alle ore tredici (h 13:00) per la durata di quarantacinque minuti.

I lavori riprendono alle ore quattordici (14:00) e il Presidente dell'Assemblea comunica che i presenti fisicamente sono 125, i rappresentanti in proprio e per delega 352 corrispondenti a 2.467,61 decimillesimi, percentuale 24,78%.

Si apre la discussione sulla lettera a) all'ordine del giorno **Azione di responsabilità nei confronti del precedente C.d.A. sulla base del parere legale acquisito.**

Prende la parola il Presidente Buffoni: "Preciso che ciò che ha scritto la stampa non è l'argomento principale dell'assemblea, ma è una risposta dovuta ai partecipanti, dopo la delibera assembleare dello scorso anno. Tra le ipotesi di danno evidenziate, il nostro legale ritiene che soltanto in un caso possa ravvisarsi una fattispecie di danno risarcibile che riguarda: INCARICO DI VALIDAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO FOGNARIO

La Comunità affidò in data 2 Luglio 2013 all'ing. Giampiero Cassitta l'incarico per la verifica validazione del progetto di "Ampliamento e manutenzione straordinaria delle strutture depurative e della rete fognaria esistente" a fronte di un compenso di euro 60.000, oltre accessori di legge, per un totale di 87.000 €. Il contratto prevedeva che il rapporto sarebbe stato consegnato al committente entro 60 giorni dall'incarico (escludendo dal conteggio il mese di agosto) così da poter intervenire, se necessario, nella procedura di valutazione di impatto ambientale. In violazione del predetto accordo, il suddetto professionista consegnò il rapporto nel Febbraio 2016, quando l'istruttoria per la VIA si era già conclusa con la delibera della Giunta Regionale Sardegna n. 35 del 12\09\2014. È da rilevare inoltre

che lo stesso professionista non risulta in possesso dei requisiti professionali (certificazione UNI EN ISO 9001) indispensabili per eseguire la validazione”.

L'Assemblea dovrà deliberare se intende o meno agire in giudizio per ottenere il risarcimento del danno, quantificabile in misura pari al compenso erogato, conseguente al pagamento di un corrispettivo di un incarico che non poteva essere affidato per mancanza di requisiti professionali, che non è stato portato a termine nei tempi stabiliti e che, in sostanza, non ha prodotto alcuna utilità per il Committente.

Prende la parola il Sig. Roberti/Besteri. Sono stati spesi dei soldi che la Comunità non poteva spendere.

Prende la parola il Sig. Fadda Mario e chiede quanto può costare la causa fino al I° grado.

Prende la parola l'avv. Gostner come proprietario: “C'è un ulteriore argomento da portare a conoscenza. L'ing. Cassitta pare non avesse i titoli e ha presentato i lavori in ritardo. Risponde a chi gli ha affidato l'incarico. L'azione di responsabilità nei confronti del precedente CDA è in salita, sono azioni difficili da portare in porto, quindi il rischio è elevato. Direi di lavorare per il futuro e non rivangare il passato”.

Prende la parola il Sig. Domenico Butera, presidente del CDR,: chiede se abbiamo già pagato la parcella.

Il Presidente Buffoni risponde di sì, precisando che è già stata attivata la procedura per la restituzione della somma pagata. Ancora non c'è stata risposta e in caso di ulteriore silenzio, procederemo in giudizio.

Prende la parola il Sig. Zorzi Yos. Tutto questo ha creato vari disservizi. Ha accettato un incarico senza i requisiti, è stato pagato per la direzione lavori, ha fatturato 10.000 € subito appena ricevuto l'incarico, ha fatto fare la direzione lavori all' Ing. Antonetti. Per non entrare nella rilevazione che ha portato allo scredito dell'Ing. Savi. Quindi, non c'è solo danno per l'esborso, ma anche di immagine per l'Ing. Savi e che ringrazio per non aver proceduto contro la Comunità.

Prende la parola l'Avv. Gostner e dice che il professionista avrà presumibilmente una assicurazione; pertanto il CdA dovrà incaricare il legale per procedere contro l'Ing. Cassitta per recuperare la somma indebitamente incassata.

Prende la parola Baglioli Fiorenza e chiede se dobbiamo votare sì o no all'azione di responsabilità.

Risponde il Presidente dell'Assemblea. Si vota sì o no per l'azione di responsabilità, o ci si può astenere.

Prende la parola Mela Mario: “Prendo atto di quanto riferito riguardante l'Ing. Cassitta, io sono amareggiato e dico che dobbiamo procedere contro il precedente CdA in quanto è stato devastante per tutti noi e per tutta la Comunità. Dalle scelte fatte senza i tre preventivi, agli affidamenti diretti”.

Risponde il Presidente dell'Assemblea: "Una cosa sono le amarezze e una cosa è il bene della Comunità. Imparare dal passato e pensare al futuro. Con questo non voglio influenzare il voto".

Il Presidente dell'Assemblea segnala la necessità di nominare due scrutatori, che controllino e garantiscano la regolarità delle operazioni di voto e di spoglio.

Vengono nominati quali scrutatori i Signori: Galliani Carla e Rossi Maurizio.

A questo punto il Presidente dell'Assemblea dichiara chiusa la discussione sul punto a) all'ordine del giorno e invita i presenti a votare **sull'azione di responsabilità nei confronti del precedente CdA sulla base del parere legale acquisito.**

Il risultato della votazione è il seguente:

Presenti al voto 320 con 2.332,08 voti per le spese. Contrari 172, con 1.728,29 Voti per le Spese - Favorevoli 103 con 416,08 V.S. – Astenuti 45 con 187,71 V.S.

Si passa al punto b) all'ordine del giorno **proposta di realizzazione di una rete di copertura wi-fi e di controllo di sicurezza del territorio.**

Il Presidente dell'Assemblea invita il consigliere Ognissanti a riferire sullo scopo del progetto.

"Il "progetto sicurezza" cerca di risolvere un problema diventato sempre più importante negli ultimi anni; quello del controllo del territorio di Costa Paradiso.

Il sistema di sicurezza proposto sarà realizzato mediante un impianto di videosorveglianza, vale a dire tramite un insieme di videocamere collegate ad una centrale di controllo che rilevi, attraverso le immagini delle telecamere, qualsiasi anomalia sul territorio attivando, rapidamente, le risorse necessarie a risolvere l'anomalia.

Per collegare tutte le telecamere alla centrale di controllo, si può ricorrere ai classici cavi sotterranei (soluzione molto costosa ed impegnativa) oppure a collegamenti Wi-Fi, vale a dire via etere come le onde delle nostre radio.

La soluzione Wi-Fi presenta, oltre al vantaggio di semplicità ed economicità, anche quello di permettere ai proprietari delle abitazioni di disporre di un collegamento Wi-Fi per i propri cellulari, portatili, computer, ecc.

Contrariamente a quanto verrebbe spontaneo pensare, tramite un sistema di telecamere, una centrale di controllo ed opportuni software, è possibile realizzare un elevato e sofisticato numero di controlli. Di seguito descriverò solo alcuni dei più importanti.

Controllo delle strade: posizionate opportunamente agli incroci principali di Costa Paradiso le telecamere (e quindi il personale del centro di controllo) possono rilevare ogni passaggio di automezzi e, se dotate di opportuni accessori, possono leggere la targa di ogni auto che passi in prossimità delle telecamere. I Software del centro di controllo possono riconoscere le targhe dei proprietari di Costa e ridurre il controllo alle sole autovetture “esterne”

Controllo delle abitazioni: Questo servizio è opzionale ed acquistabile dai singoli proprietari che ne facessero richiesta direttamente alla ditta aggiudicataria. Una piccola antenna montata nel punto più alto di un’abitazione permetterà di portare la rete Wi-Fi fino all’abitazione stessa. Da qui, con i propri mezzi o tramite il fornitore dei servizi, sarà possibile installare una serie di telecamere ad esclusivo uso dell’abitazione il cui monitoraggio sarà eseguito via internet sui propri dispositivi connessi (cellulari, iPad, PC, ecc.) oppure dal personale di sorveglianza qualificato (previa stipula di un abbonamento)

Controllo dei cassonetti: Tutti sappiamo che le colpe di un villaggio che mette in mostra i propri rifiuti sono attribuibili solo in parte ad un carente servizio di Ambiente Italia. Una buona percentuale di colpe ricade purtroppo sugli stessi proprietari di Costa Paradiso, sugli ospiti settimanali, su quelli giornalieri e sugli operatori commerciali che troppo spesso abbandonano cartoni non ripiegati, materiali edili, elettrodomestici, frasche, senza seguire le corrette procedure di conferimento.

Per contrastare questa forma di inciviltà moltissimi Comuni italiani ed esteri hanno adottato il sistema della videosorveglianza delle isole ecologiche con applicazione di multe ai trasgressori.

Pur non potendo, in quanto privati, usufruire di tutti gli strumenti di “persuasione” di cui dispone un Comune, un sistema di videosorveglianza che tenga sotto controllo i principali cassonetti e le modalità di conferimento costituirà un aiuto per migliorare l’attuale, deprimente, situazione.

Controllo delle presenze: Quanto visto per il controllo delle strade è applicabile, naturalmente, anche al controllo degli ingressi e delle uscite delle auto dal villaggio. Tramite le telecamere, opportuni software e qualche accessorio Hardware, è possibile eseguire la lettura di tutte le targhe in ingresso ed in uscita, sapere, quindi, quante e quali auto sono presenti nel villaggio distinguendo tra proprietari ed ospiti, sapere in quale parte del villaggio si trovano le auto, eseguire un maggior controllo sulle auto dei “non proprietari”, ecc. In particolare, grazie ad un database aggiornato in tempo reale è possibile rilevare le targhe di auto rubate e di quelle non assicurate per impedire il loro ingresso al villaggio.

Controllo degli accessi: Questa opzione permette di autorizzare solo alcune categorie di automezzi per un tempo massimo dipendente dalla categoria stessa. Ad esempio, la categoria dei proprietari (dotati di autorizzazione permanente), degli ospiti delle agenzie, dei residence e degli Hotel (con autorizzazione limitata al periodo di permanenza), degli ospiti dei ristoranti (con autorizzazione limitata ad alcune ore), dei fornitori (con autorizzazione ad hoc), degli accessi alle spiagge (autorizzazione ad ore), e così via.

E' anche possibile subordinare i permessi di accesso ai parcheggi disponibili, al pagamento dei parcheggi, ecc. E' infine possibile prenotare i permessi di accesso comunicando la targa, tramite cellulare, pagando, nel caso specifico dei parcheggi, l'eventuale costo. Questa opzione, per il momento non sarà tuttavia applicabile in quanto comporta un certo numero di difficoltà non superabili per ora (titolarità dei cespiti, spazio per più sbarre, ecc.)

Controllo dei parcheggi: Anche questa fase, come la precedente, non è al momento realizzabile a causa della controversia ancora in corso presso il TAR riguardo alla proprietà delle strade di Costa Paradiso ed a causa del fatto che il Comune di Trinità, per questo motivo, ha negato l'autorizzazione per qualsiasi regolamentazione del traffico di Costa Paradiso (sensi unici, divieti di sosta, parcheggi, ecc.)

Questa opzione del progetto tuttavia, è una delle più utili in quanto permetterebbe, già alla sbarra di ingresso, di sapere quali parcheggi sono già completamente occupati, quanti posti liberi ci sono in ogni parcheggio, le coincidenze con eventuali navette in partenza dai parcheggi, ecc. Come già visto in precedenza il sistema (con le dovute predisposizioni a pagamento) permetterebbe di prenotare i posti nei parcheggi, di pagarli in anticipo via internet, ecc.

Controllo incendi: Speciali telecamere possono rilevare la presenza di eventuali incendi e mettere in allarme la centrale di controllo permettendo di intervenire con notevole anticipo rispetto al rilevamento a vista.

Controllo notturno: Speciali telecamere permettono di svolgere durante la notte le stesse funzioni svolte dalle telecamere durante il giorno

Controllo delle aree di conferimento rifiuti centralizzate: Attualmente i proprietari che vogliono conferire ramaglie e frasche nell'apposita area di conferimento senza pagare il servizio di prelievo e trasporto devono farsi aprire il cancello dell'area dal personale della Comunità, il quale controlla anche il corretto conferimento delle ramaglie. Lo stesso servizio potrebbe essere eseguito senza intervento del personale della Comunità abilitando l'accesso all'area di conferimento tramite comando a distanza e seguendo con le telecamere le varie fasi dell'operazione per verificarne la correttezza.

Controllo delle spiagge: una telecamera montata su un drone, potrebbe seguire la linea costiera lungo tutto il territorio di Costa Paradiso per rilevare immediatamente persone in pericolo o imbarcazioni in difficoltà.

Fornitura collegamenti Wi-Fi: come anticipato nei paragrafi precedenti la stessa rete Wi-Fi utilizzata per collegare le videocamere destinate alla sicurezza del villaggio, servirà egregiamente anche per fornire collegamenti Wi-Fi alle singole utenze che lo richiederanno mediante contratti flessibili (a pagamento) che andranno dall'intero anno (per i residenti) a contratti per un solo mese (per gli ospiti estivi) passando per contratti di durata intermedia (per gli operatori commerciali). Sarà infine possibile stipulare contratti per la realizzazione di "Hot Spot" (nodi da cui viene irradiato il segnale Wi-Fi) per fornire alla propria clientela (Bar, ristoranti, ... ma anche la stessa Comunità) un Wi-Fi gratuito (per il solo utente finale) nell'ambito di una determinata area. Questa opzione non rappresenta una soluzione

alla telefonia cellulare carente di molte aree di Costa ma permette di sostituirla con altri strumenti quali comunicazioni telefoniche Voiceip quali WhatsApp, Skype, ecc.

Priorità e costi: quelle descritte sono solo alcune delle migliorie che potrebbero essere introdotte a Costa Paradiso. La spesa complessiva varia naturalmente in funzione delle opzioni scelte. In ogni modo si cercherà di realizzare il progetto per gradi, partendo dal controllo delle strade (diurno e notturno), delle isole ecologiche, degli incendi, delle aree di conferimento rifiuti centralizzate, degli accessi. Sarà infine possibile, alla fine della prima fase del progetto, stipulare contratti personali con il fornitore prescelto, per la sicurezza delle proprie abitazioni o semplicemente per disporre di un collegamento internet tramite Wi-Fi. L'insieme del progetto di videosorveglianza e Wi-Fi oscilla tra i 500.000 € e 700.000 € IVA esclusa. In questa cifra non sono inclusi i costi per la fornitura dei servizi ad uso personale, vale a dire la sorveglianza delle proprie abitazioni e il Wi-Fi per accesso personale ad internet”.

Prende la parola il vicepresidente Monterosso. “Abbiamo già raccolto tre offerte per il servizio di videosorveglianza illustrato dall’Ing. Ognissanti. Le offerte sono, naturalmente, abbastanza diverse sia per i prodotti/servizi offerti che per i relativi prezzi. Inoltre, sarà necessario verificare quali dei servizi proposti saranno realizzabili nella situazione di Costa Paradiso (problema della proprietà dei cespiti). Questo spiega l’oscillazione tra un minimo ed un massimo del costo stimato per la realizzazione del progetto. Il costo del progetto, non incluso nel bilancio preventivo presentato, sarà quindi considerata spesa straordinaria per la realizzazione di un’opera migliorativa a Costa Paradiso. La situazione giuridica di Costa Paradiso non prevede inoltre nessun recupero per la spesa sostenuta. La nostra proposta è quella di realizzare un impianto per tutti, pertanto se verrà approvata dall’assemblea, suddivideremo il costo tra tutti i partecipanti. Ci rendiamo conto che sarà difficile raccogliere il 100% delle quote; raggiungere il 90% sarebbe già un risultato accettabile”.

Tra i partecipanti, una signora, che non comunica il suo nome, chiede che senso abbia tenere la vigilanza con il servizio di videosorveglianza.

Rispondono prima l’ing. Monterosso e poi l’ing. Ognissanti chiarendo che, il servizio di vigilanza svolgerà compiti in parte diversi da quelli attuali ma non diventerà inutile. Basti pensare alle operazioni di controllo delle immagini ricevute, a possibili interventi di controllo alla sbarra o all’interno del villaggio, ecc. In ogni caso il progetto ha lo scopo di migliorare la qualità del servizio di sicurezza, non quello di ridurre i costi risparmiando sul personale.

Prende la parola Arch. Gianni Errico e si mostra favorevole alla proposta se migliorativa. Il costo suddiviso per circa 2000 proprietari verrebbe a costare 250 €, questo significa che il costo verrà

suddiviso solo tra chi paga, pertanto come si pensa di ripartire la spesa, per testa o per abitazione. Cosa è compreso nell'importo.

Risponde l'Ing. Monterosso che la spesa verrà suddivisa per decimillesimi. Le offerte comprenderanno la fornitura e l'installazione di tutte le apparecchiature, di tutti i software e di tutti i materiali necessari al completo funzionamento delle opzioni acquistate per uso dell'intera Comunità (escluse eventuali opere di scavo) oltre ad un contratto pluriennale di manutenzione ed assistenza. Servizi opzionali a beneficio di interessi particolari (protezione delle singole abitazioni, Wi-Fi per i singoli appartamenti o per gli operatori commerciali, ecc.) avranno prezzi separati.

Prende la parola il Sig. Osvaldo Salvatore e chiede che tecnologia verrà adottata e se chi ha fatto la proposta ha esaminato il territorio. Abitando nella zona della Falata non c'è copertura, pertanto è necessaria una forte copertura Wi-Fi.

Risponde l'Ing. Monterosso garantendo che gli interessati hanno fatto un sopralluogo sul territorio. Inoltre, l'impianto sarà realizzato esclusivamente con componenti che permettano l'estensione futura per eventuali miglioramenti.

Prende la parola il Sig. Fabrizio Filone. Precisa che è un componente del CdR e che conosce molto bene l'argomento in quanto lo fa per mestiere. La prima valutazione da fare riguarda gli adempimenti sulla privacy in quanto le nuove normative UE sono molto più restrittive. La foto ad esempio è un dato sensibile. La materia è molto complessa. Un tema da bilanciare molto, qual è il tipo di offerta e di connettività? È mobile, fissa, fibra, con ponte radio, ecc., coprire 600 ettari ha delle difficoltà enormi e le telecamere consumano molta banda.

Risponde il consigliere Ognissanti spiegando che le ditte offerenti sono consapevoli del rigore delle leggi sulla privacy (vecchie e nuove) ma operano nel settore da anni e garantiscono (anche con opportune fidejussioni) la completa realizzabilità del progetto sotto tutti i punti di vista (anche quello normativo). Le offerte pervenute sono diverse per quanto riguarda la connettività in ingresso (fibra ottica o ponti radio) mentre tutte prevedono lo stesso collegamento WiFi per le trasmissioni video dalle telecamere alla centrale di controllo. Per quanto riguarda la copertura degli oltre 700 ettari del comprensorio va considerato che le telecamere andranno a presidiare solo i punti nevralgici del villaggio (incroci, sbarra, ecc.) per cui il consumo delle telecamere non dovrebbe costituire un problema. Per quanto riguarda l'uso privato del WiFi, infine, questo costituirà un'opzione facoltativa a carico di chi la richiederà e non sarà, dunque, un costo per la Comunità.

Prende la parola il Sig. Mario Fadda e chiede se si può scindere il progetto sulla sicurezza da quello Wi-Fi. In ogni caso, il progetto andrebbe dettagliato meglio. Per quanto riguarda la sicurezza vorrebbe

capire se c'è un'emergenza ovvero un danno temuto. È necessario più tempo per avere maggiori elementi di valutazione.

Risponde il consigliere Ognissanti per evidenziare che non esiste un “progetto Wi-Fi” ma solo un “progetto Sicurezza” (che si avvale della tecnologia Wi-Fi anziché di quella via cavo sotterraneo, in quanto quest'ultima è più costosa). Il progetto non ha assolutamente, come scopo, quello di creare un sistema di comunicazione Wi-Fi del valore di quasi un milione di euro per rendere “connessi” i cellulari o i televisori di un villaggio abitato, dalla maggior parte dei proprietari, sì e no per un mese all'anno! Lo scopo del progetto è quello di aumentare radicalmente il controllo sul villaggio al fine di garantire una maggiore sicurezza alle abitazioni, anche nel periodo invernale quando le case sono disabitate, e una migliore qualità di vita nei periodi di maggior afflusso turistico (controllo isole ecologiche, controllo parcheggi, controllo accessi, ecc.). In questa ottica per alcuni problemi siamo già da tempo in emergenza (parcheggi selvaggi, frigo abbandonati per strada ecc.) per altri (incremento degli afflussi turistici, maggiori possibilità di furti, accesso di persone sotto l'effetto di droghe, ecc.), siamo in fase di danno temuto.

Per quanto riguarda la connessione Wi-Fi di uso privato (internet), questa sarà solo una *conseguenza* del progetto principale per la sicurezza del villaggio, non sarà obbligatoria e sarà solo a carico dei partecipanti e degli operatori commerciali che la vorranno, a proprie spese.

Aggiunge il vicepresidente Monterosso: non è possibile dare ad oggi, un maggior dettaglio sulle offerte presentate e sui servizi proposti, sia perché le offerte non sono ancora state esaminate in dettaglio dal punto di vista tecnico, sia per l'accennato problema della controversia con il Comune sulla proprietà dei cespiti di Costa Paradiso che potrebbe limitare il nostro campo di azione. Siamo arrivati, per ora ad un dimensionamento di massima del progetto e saranno presi in considerazione tutti i suggerimenti.

Prende la parola Pietro Sotgiu e ringrazia l'Ing. Ognissanti per la collaborazione avuta nei condomini da lui amministrati, e valuta il progetto molto interessante. Vuole capire qual è il progetto più economico e considerato il costo consistente chiede se il costo si può suddividere su diversi esercizi e investire sui recuperi.

Risponde l'ing. Ognissanti chiarendo che, allo stato attuale non è ancora possibile effettuare una graduatoria delle offerte in quanto, non essendo state preparate sulla base di un capitolato e di specifiche tecniche dettagliate redatte dalla Comunità, sarà necessario prima allineare le caratteristiche tecniche ed economiche per ottenere offerte raffrontabili. Ad esempio, sarà necessario avere lo stesso numero di telecamere, le stesse funzioni delle apparecchiature di controllo, gli stessi servizi, ecc. Dovrà infine essere definita la forma di acquisizione più conveniente per la Comunità (acquisto, noleggio, ecc.), le modalità di pagamento (in un solo esercizio o in più esercizi), ecc.

A questo punto il presidente dell'assemblea dichiara chiusa la discussione sul punto b) **Proposta di realizzazione di una rete di copertura wi-fi e di controllo di sicurezza del territorio.**

Il risultato della votazione è il seguente:

Presenti al voto 272 con 2.089,81 Voti per le Spese. Favorevoli 189 con Voti per le Spese 1.748,40 – Contrari 72 con V.S. 300,90 – Astenuti 11 con V.S. 40,50

Si passa al punto c) all'ordine del giorno **Proposta di manutenzione straordinaria del fabbricato destinato agli uffici della Comunità.**

Prende la parola il vicepresidente Monterosso. La spesa di 80.00 € è un preventivo di massima che riguarda la manutenzione degli uffici, è da fare nel dettaglio. La finalità del progetto, come già illustrato dal presidente Buffoni, riguarda il restauro e la sostituzione di alcuni infissi, la realizzazione di un archivio con relativa sanificazione dello scantinato, inoltre la realizzazione di un'area per la ricezione pacchi, che crescono ogni giorno, l'ampliamento/ammodernamento delle aree di lavoro degli impiegati e piccole manutenzioni che verranno eseguite dai nostri operai.

Prende la parola il Presidente dell'Assemblea che invita gli intervenuti, a votare il punto c) all'ordine del giorno **Proposta di manutenzione straordinaria del fabbricato destinato agli uffici della Comunità.**

Il risultato della votazione è il seguente:

Presenti al voto 329 con 2.361,80 Voti per le Spese. Favorevoli 285 con Voti per le Spese 2.191,59 – Contrari 43 con V.S. 167,92 – Astenuti 1 con V.S. 2,29

Si passa al punto d) all'ordine del giorno **Definizione delle regole attuative di alcuni articoli del regolamento riguardanti le prerogative della CTA descritte nell'allegato 4 a questo verbale**

Prende la parola la Sig.ra Antonella Ferrari e comunica che è favorevole alla non ammissione delle recinzioni metalliche e plastificate tra lotti, pertanto chiede il rispetto dell'art. 26 per valorizzare il nostro territorio e lasciare ampio respiro.

Prende la parola il Sig. Fadda Mario e legge la nota con riferimento al punto 4): "Questa norma è penalizzante per chi deve costruire. Mentre per quanto riguarda le recinzioni tra lotti, quelle in legno sono funzionali e bellissime.

Risponde l'Ing. Braglia. La visuale a mare quando si realizzano nuove costruzioni dovrebbe essere libera in quanto il buon senso ci dice di non nuocere al vicino. Precisa che non si stanno modificando gli articoli ma soltanto interpretando.

Prende la parola Longoni Maria Grazia e chiede che l'art. 26 riguardante le recinzioni, venga trattato e portato all'ordine del giorno nella prossima assemblea. Manifesta il dissenso sulla rimozione di alcune recinzioni esistenti che sono integrate con il territorio e non lo deturpano.

Interviene il Consigliere Pedace per ribadire che sono note interpretative a margine non vengono modificati gli articoli.

Prende la parola il Presidente dell'Assemblea e comunica che per la modifica degli articoli del Regolamento è necessario avere in assemblea la maggioranza dei Partecipanti, e invita a votare il punto d) all'ordine del giorno **Definizione delle regole attuative di alcuni articoli del regolamento riguardanti le prerogative della CTA.**

Il risultato della votazione è il seguente:

Presenti al voto 290 con 2.195,65 Voti per le Spese. Favorevoli 211 con Voti per le Spese 904,94 – Contrari 78 con V.S. 1.288,42 – Astenuti 1 con V.S. 2,29

La votazione non ha avuto nessun esito non essendo stato raggiunto il quorum.

Esaurito l'ordine del giorno il Presidente dell'Assemblea ringrazia tutti i partecipanti presenti, il Consiglio di Amministrazione, e alle ore 17:00 dichiara chiusa l'assemblea.

Allegati al verbale dell'assemblea:

Allegato 1: Relazione iniziale del Presidente del CDA

Allegato 2: Richiesta di esecuzione lavori per ripristinare l'accesso al mare a "Li Baietti"

Allegato 3: Approvazione dei bilanci da parte della CTR

Allegato 4: Proposte d'interpretazione del regolamento a parte della CTA

Allegato 5: Esito delle votazioni dell'assemblea

IL Segretario

Anna Muretti

Il Presidente

Gerhart Gostner

Allegato 1

Relazione del Presidente del C.d.A.

Così come avevamo promesso, questo C.d.A. si presenta in Assemblea con cadenza annuale, anziché triennale come era nella tradizione, poiché riteniamo che un appuntamento più frequente sia un'opportunità per assicurare maggior trasparenza dell'attività svolta e un più partecipe coinvolgimento di tutti voi.

E' l'occasione per ascoltare valutazioni e suggerimenti e per darvi conto in tempi più ravvicinati della gestione, delle scelte operate e di quelle programmate, della situazione finanziaria e del percorso ancora da compiere per la realizzazione del nostro primo obbiettivo, indicato fin dal momento nell'accordo programmatico stretto tra gli esponenti di associazioni rappresentative di proprietari ed operatori economici in quanto anch'essi proprietari, nonché nel patto con chi ci ha eletto amministratori : " portare il territorio di C.P. in uno stato di completa legalità ".

Il che vuol dire, detto in altre parole per chi non avesse inteso o non volesse intendere, affidare la gestione della rete idrica e fognaria e dell'impianto di depurazione al gestore stabilito dalla legge, previa acquisizione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Trinità.

Non si tratta di una questione meramente formale, che pure ha una sua rilevanza poiché non è ammissibile, secondo la normativa di settore, che dei privati come noi siano gestiscano un servizio pubblico di estrema delicatezza sotto il profilo della salute pubblica e della salvaguardia dell'ambiente quale è il servizio idrico integrato.

E' anche una questione sostanziale che ha un forte impatto economico, poiché è incontrovertibile che gran parte del nostro bilancio svanisce, in termini di forza lavoro e di acquisti di materiali e strumenti, nella gestione dell'acquedotto e della fognatura, gestione che in forza di legge spetta ad altri.

Ha pertanto fondamento la critica che da qualcuno ci viene rivolta quando si afferma che a fronte delle quote che ciascuno di noi paga non è visibile una corrispondente erogazione di servizi: le nostre contribuzioni vengono in modo massivo impegnate in manutenzioni che non ci competono. Quando potremo liberare tali risorse per destinarle ad altri interventi, potremo compiere un salto di qualità nella valorizzazione dei servizi e del territorio, a parità di costi.

Come sapete, il ricorso al T.A.R. promosso da ATCP (da noi sostenuto con un contributo economico), finalizzato appunto all'acquisizione dei cespiti da parte del Comune di Trinità, non ha ancora sortito effetti a causa di un ulteriore rinvio della sentenza, disposto dal Presidente del T.A.R., nostro malgrado, in accoglimento dell'istanza del Comune motivata da un esplicito impegno a voler risolvere il contenzioso con un accordo stragiudiziale.

Spiace constatare che qualche affrettata e ingiusta critica sia stata a noi rivolta per gratuiti sospetti di una presunta acquiescenza a tale decisione, peraltro senza ben conoscere le dinamiche della giurisdizione amministrativa e gli equilibri che vanno salvaguardati nei confronti dell'organo giudicante : per la verità, la netta opposizione da parte dell'avv. di ATCP ha dovuto recedere di fronte alla manifestata volontà del presidente del T.A.R. di concedere il rinvio nella considerazione che una vertenza trovi una più rapida e soddisfacente composizione con un accordo, piuttosto che con una sentenza (quanti hanno un minimo di dimestichezza con vicende processuali non potranno che essere d'accordo).

Si tratta ora di verificare se l'affidabilità concessa (peraltro non da noi) all'impegno formalmente assunto da un Ente pubblico di alto rilievo istituzionale quale è il Comune sia stata ben riposta.

Al momento, purtroppo, l'impegno è stato tradito.

Nonostante i ripetuti solleciti rivolti dai nostri legali (il prof Occhiena e l'avv. Merella, gli stessi che ci assistono nel ricorso al T.A.R.) per organizzare un tavolo di trattativa, non abbiamo avuto risposta; continueremo ad insistere, convinti delle nostre buone ragioni, che devono essere tutelate pur nella consapevolezza che un rapporto di intensa collaborazione con il Comune è essenziale per la salvaguardia e la valorizzazione di Costa Paradiso.

Per dar forza alle nostre pretese, di recente abbiamo inoltrato alle Autorità competenti (Regione, Prefetto, Egas, Abbanoa e Comune) un esposto-diffida col quale sollecitiamo l'acquisizione dei cespiti da parte del Comune e dichiariamo la determinazione di cessare unilateralmente la gestione di acquedotto e fognatura a far data dal prossimo 1° ottobre,

Intanto, se non interverrà l'auspicato accordo, si terrà il 19 dicembre PV la prossima udienza del T.A.R. nella quale potremo presentarci con la partecipazione attiva del legale della Comunità, l'avv. Sarà Merella, e con una carta in più da giocare, poiché sarà evidente che la richiesta di rinvio della sentenza è stato un cavillo pretestuoso per sottrarsi alla pronuncia del giudice.

Lascio ad altri Consiglieri il compito di illustrare altri aspetti della nostra gestione e, tra i più importanti, la faticosa attività svolta per il risanamento della situazione finanziaria che abbiamo trovato al nostro insediamento e che, da parte di qualcuno, era giudicata insanabile tanto da ritenersi auspicabile la dichiarazione di fallimento (peraltro non ammessa per un'associazione come la nostra).

Il nostro lavoro si è essenzialmente concentrato sulle seguenti iniziative:

- ✓ contenimento delle spese;
- ✓ recupero dei crediti, con una martellante sollecitazione dei morosi e, quando necessario, con l'interruzione della fornitura dell'acqua;
- ✓ pagamento dei debiti, nei confronti di Abbanoa (che per la nostra condizione di morosità aveva interrotto la fornitura dell'acqua) e degli Enti previdenziali per contributi dei dipendenti non pagati (a causa dei quali Equitalia aveva attivato procedure di pignoramento);
- ✓ introduzione del servizio di riparto per la fornitura dell'acqua, finalizzato a non far più gravare sulla cassa della Comunità le morosità dei singoli utenti, i quali avranno in futuro un rapporto diretto con Abbanoa.

Una continua e pressante attività di sollecitazione è stata svolta nei confronti del Comune per il miglioramento del servizio di raccolta dei rifiuti che, come è noto, viene svolto da una ditta appaltatrice.

Fin dal termine della scorsa stagione estiva, nella quale abbiamo verificato una pessima gestione, ci siamo attivati per suggerire miglioramenti e per renderci disponibili per una collaborazione, ma soltanto dopo una nostra lettera di diffida del 4 giugno, il 28 giugno siamo stati invitati ad un incontro con il Comune e la ditta Ambiente Italia, nel quale sono stati concordati alcuni interventi migliorativi ed a nostra volta abbiamo assunto l'impegno di svolgere un'adeguata campagna di sensibilizzazione dei Partecipanti tramite dépliant e cartelli illustrativi.

La Comunità ha mantenuto il suo impegno, ma non altrettanto abbiamo potuto riscontrare da parte della ditta Appaltatrice.

Soltanto a seguito di un esposto denuncia inviato al Prefetto, accompagnato dalla firma di oltre 200 Partecipanti, sono stati approntati alcuni interventi migliorativi, ma la situazione è nuovamente precipitata in agosto a causa dell'aumento dell'utenza.

Altro aspetto critico che interessa la vivibilità del nostro territorio è quello della circolazione delle auto e dei parcheggi, cui sono connessi problemi di disordine, degrado e sicurezza.

Accogliendo anche i suggerimenti di molti Partecipanti, abbiamo predisposto un progetto di regolamentazione che prevede una disciplina della sosta sia all'interno dei parcheggi e sia lungo le strade, nonché l'introduzione di sensi unici di marcia.

Tuttavia, l'attuazione di tale progetto richiede l'esercizio del potere di ordinanza che compete al Comune.

Infatti, le nostre strade, a norma del Codice della Strada, sono classificabili come strade di uso pubblico e, in quanto tali, soggette alla regolamentazione del Comune

Ma, nonostante ripetuti solleciti per organizzare un incontro operativo ai fini di concordare una nuova disciplina, non abbiamo trovato ascolto.

Registriamo tra i Partecipanti piena soddisfazione per il servizio medico, per il quale abbiamo stipulato una convenzione triennale, fino al 2020.

Quest'anno abbiamo introdotto una tessera magnetica che rende più agevole l'accesso alle prestazioni da parte di tutti proprietari non morosi e dei loro ospiti.

Il presidio medico, che oltre al servizio a spese della Comunità dispone anche della postazione pubblica del 118, si è ulteriormente arricchito con la realizzazione di una pista di atterraggio per elicotteri dedicata all'Elisoccorso.

Due parole ancora sulla Commissione Tecnico Artistica.

Confermiamo il nostro impegno per valorizzare e rendere più incisivo il lavoro che essa dedica alla salvaguardia del decoro del territorio.

Sentirete direttamente dalla voce di un membro della Commissione un'analisi della situazione in atto e la proposta di integrazioni interpretative del Regolamento per rendere più efficace l'attività della Commissione stessa.

Avevamo in programma la realizzazione di vari progetti finalizzati alla valorizzazione del territorio, ma abbiamo potuto dare attuazione soltanto a qualcuno di essi.

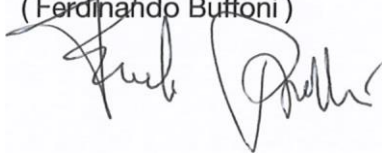
- Progetto Sicurezza. Vi sarà illustrato in prosieguo, per la vostra eventuale approvazione, un progetto che prevede l'integrale copertura del territorio con una rete hi-fi e di video sorveglianza con l'utilizzo dei sistemi tecnologicamente più avanzati.
- Progetto Rinnovo Segnaletica. È in corso la rimozione della cartellonistica obsoleta o degradata e la sua sostituzione con cartelli di omogenea fattura e colori, così come prevede il nostro

regolamento. Per le indicazioni pubblicitarie, le spese sono sostenute dagli operatori commerciali e per gli altri dalla Comunità.

- Progetto Jogging. Nel sito della Comunità troverete descritto in dettaglio il progetto, che propone 6 percorsi ad anello di diversa lunghezza e difficoltà. Avremmo voluto fare di più, come creare itinerari pedonali al di fuori della sede stradale, ma è un programma che ci impegniamo a portare a termine nel prossimo anno.

Per ragioni di brevità e di sintesi, ho ommesso di dire molte cose sull'intenso lavoro compiuto in quest'ultimo anno; resto tuttavia a disposizione per fornire precisazioni e chiarimenti a chiunque volesse intervenire per porre delle domande.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Ferdinando Buffoni)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Buffoni', written over a light blue rectangular stamp.

Allegato 2

Richiesta d'intervento per il ripristino dell'accesso a "Li Baietti"

Stet. **COMUNITA' DEL TERRITORIO**
di **COSTA PARADISO**

Con la presente siamo a sollecitare
un urgente intervento della Comunità
del territorio di Costa Paradiso per
ripristinare l'accesso al mare nella
discesa Li Baietti, sempre più danneggiato
dalle mareggiate e sempre più spesso
teatro di incidenti a danno dei bagnanti.

NOME	COGNOME	CITTA'	DOCUMENTO
ROSSELLA	TAMAGNONE	TORINO	C.I. CAS83008E
CRISTIANA	CAULI	TORINO	C.I. AO 9058283
ENRICO	CAULI	TORINO	C.I. AY3422023
ANDREA	CAROLLA	TORINO	C.I. AV 7000567
MARINA	INVERNATI	URANO	C.I. CA4770213
GIOVANNI	PIAZZA	PORTOFINO	C.I. AU0608600
ELIO	MORTANINI	SASSARI	C.I. AV6103410
RAFFAELE	VILLANI	PIOTTELLO (NI)	C.I. AT5385852

ELENA	FOSSATI	PIOTTELLO (NI)	C.I. AU 6204221
STEFANIA	MEUKHINI	ROMA	PAT. UI5D03629B
STEFANO	ANACCI	ROMA	PAT. SS51X3376W
LUCIA	FOSSATI	PIOTTELLO	C.I. AV0316896
GIUSEPPE	FOSSATI	PIOTTELLO	C.I. AP9341351
GIACOMO	BRIEIO	IMPERIA	C.I. AR8520943
NAZARENO	CARPENTIERI	ROMA	PAT. UI2540387D
SATTA	AUGUSTO	CALANGIARUS	RES.
DEIDDA	ACQUA	NI	
LUIGI	BOSSINI	PIOTTELLO (NI)	C.I. AH52244
ANTONIO	COTACAS	PIOTTELLO (NI)	C.I. AU4658068
FRANCESCO	CAMPAGNA	ROMA	C.I. AV3529572
SILVANA	MAMMARI	ARESE	C.I. AX9355259
ARMANDO	MICHELI	ARESE	C.I. AT9334799
UGALDO	INFANTE	ROMA	P.A. UIF306240E
MARIA	RICCINNI	ROMA	THI 6432764
DINA	BIDDAU	ARESE	AT 3206740
LUCIANA	SACCHI	TORINO	PATUIG07385X
ANNA	CERCHI	IMPERIA	AU7022317
CRISTINA	STANES	MILANO	STIMWLY47145210E
GIACOMO	WIGI FIORI	LAUREN	C.I. AS4886711
QUONCI	VITTORIA	ARESE	NO 2491878
VOLA	GIUSEPPE	ARESE	AV1453438
VOLA	BRUNO	ARESE	AT 1449058
FRANCESCO	VILLO	ARESE	AO 1445117
ROBERTO	SUTUR	RENNA	(F) MO135302631
FRANCESCO	STANES	NIZZA	(F) 16030202388

ALESSANDRA	CASTELLI	ARESE (MI)	CSL5N765940G
SIMONE	SEGAT	ARESE (MI)	SE15N7610005F
PIERPAOLO	BISIO	CHIERI (TO)	BSI PPL 45H 294083
CARLA	MOSSO	CHIERI (TO)	1135 CRL 46H 163 C6270
FEDERICA	BISIO	CHIERI (TO)	BSI PRC 75520L219X

Allegato 3

Relazione del CDR

Il giorno 20 luglio 2018, presso gli uffici della Comunità, si è riunito il CDR per discutere e deliberare sui seguenti argomenti:

- 1- Approvazione del bilancio esercizio 2017/2018
- 2- Approvazione del preventivo di esercizio 2018/2019 e del relativo piano di riparto

Sono presenti all'incontro i sigg.: Domenico Butera, Lucio Cattaneo, Francesco Lorenzon e Silvia Zingrillo. I sigg.: Claudio D'Alessandro, Fabrizio Filone e Claudia Motta hanno informato di essere impossibilitati a partecipare. Ai sensi del Regolamento vigente, la riunione è validamente costituita essendo presenti quattro membri su sette. In ordine ai punti di cui all'ordine del giorno, n. 1) e 2), dopo attenta analisi e considerati gli approfondimenti svolti in data 13 e 16 luglio da alcuni membri del CDR con esponenti del CDA, si ritiene che non vi siano elementi che impediscono l'approvazione del bilancio 2017/2018 e del preventivo 2018/2019, che vengono quindi approvati all'unanimità. Infatti, le puntuali richieste di chiarimenti avanzate precedentemente all'incontro odierno sono state soddisfatte dai componenti il CDA. Nel corso delle due tornate di incontri non sono stati mossi rilievi all'operato del CDA per quanto attiene la stesura del bilancio di esercizio e del preventivo 2018/2019 e tutta la documentazione richiesta è stata messa a disposizione: la decisione del CDR non può quindi che essere favorevole all'approvazione. In particolare, sono stati positivamente valutati i risultati ottenuti verso la morosità, che risulta passata da circa euro 3.000.000 a circa euro 1.300.000 a fine esercizio. Questo importante risultato è stato reso possibile grazie alle azioni promosse nei confronti dei soggetti morosi, come ad esempio l'avvio di azioni monitorie conclusesi anche con pignoramenti immobiliari, chiusure di erogazioni idriche, definizione di accordi transattivi, ammissione del privilegio nei confronti del fallimento Alberghi del Sole. A questo si aggiunga che la gestione appena conclusa ha fattivamente operato per : a) la riduzione delle spese generali , con un risparmio di circa il 25% delle quote rispetto all'esercizio passato, come già dichiarato dal CDA in sede di preventivo; b) la positiva conclusione della trattativa con Abbanoa, che ha portato in capo a ciascun partecipante la responsabilità economica in caso di morosità per consumo acqua, anziché lasciarla sull'intera Comunità con il rischio di chiusura dell'erogazione all'intero comprensorio, come già accaduto lo scorso anno ; c) la forte azione a sostegno delle esigenze dei partecipanti in materia di raccolta e smaltimento rifiuti, che ha visto il CDA esercitare pressioni verso il Comune di Trinità finalizzate al miglioramento del servizio; d) la partecipazione del CDA nella causa promossa da ATCP presso il TAR per vedere riconosciuti ai Partecipanti i diritti sulle aree di urbanizzazione, principalmente strade e fognature. Il preventivo per la Gestione Generale dell'esercizio 2018/2019, peraltro, registra una ulteriore diminuzione delle quote di

circa il 5%. La situazione debitoria nei confronti degli Istituti Previdenziali generata dalla precedente gestione vede una rateizzazione degli importi dovuti ed un risparmio di circa euro 40.000 per gravami non dovuti grazie alla c.d. Rottamazione; anche nei confronti di Abbanoa la situazione debitoria risulta sotto controllo grazie alla rateizzazione ottenuta dall'Ente creditore. La liquidità di cassa consente di superare i prossimi due mesi: dovranno quindi essere accelerate le procedure di richiesta delle quote ai partecipanti in modo da affrontare anche i mesi successivi con margini di sicurezza. Si deve purtroppo registrare che la tendenza alla morosità da parte di molti partecipanti è endemica: occorrerà quindi rafforzare le procedure di recupero crediti affidando l'attività a società specializzate, oltre che ai legali che già assistono la Comunità. Si ritiene utile, a questo proposito, che il CdA porti a conoscenza di tutti i partecipanti le azioni intraprese nei confronti dei morosi e le conseguenze subite. Il CDR auspica, infine, un coinvolgimento più assiduo nei processi di assunzione di decisioni e iniziative da parte del CDA, in modo da permettere di fornire risposte puntuali ai partecipanti che richiedono informazioni. Il CDR, infatti, si è spesso trovato ad esaminare i risultati delle determinazioni del Consiglio, senza aver partecipato, a titolo consultivo, alla loro formazione e senza conoscerne le logiche.

Letto e sottoscritto: D. Butera, L. Onesti Cattaneo, F. Lorenzon, S. Zingrillo

Allegato 4

Proposte della CTA da inserire come appendice al Regolamento della Comunità

Art. 7 I progetti da sottoporre all'esame della Commissione Tecnico Artistica devono comprendere tutti gli elaborati necessari per una chiara, completa ed inequivocabile descrizione delle opere in programma. Nel caso di costruzioni edilizie dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

- 1) una planimetria generale orientata del lotto in scala almeno 1:2000, estesa sufficientemente per identificare la località in oggetto facilmente e dalla quale sia possibile desumere i seguenti dati:
 - a) lotto e posizione del fabbricato in progetto su di esso;
 - b) lotti limitrofi e posizione dei fabbricati adiacenti se esistenti;
 - c) strade contigue e loro caratteristiche;
 - d) distacchi dai confini in osservanza alle prescrizioni tecnico-urbanistiche in vigore anche se modificatrici di precedenti strumenti urbanistici;
 - e) dati altimetrici del fabbricato in progetto e di quelli adiacenti, se esistenti;
 - f) indicazione della 'zona' in cui si trova l'area interessata, secondo le previsioni del Piano Paesistico di Lottizzazione;
 - g) indicazione dell'area destinata alle installazioni dell'impresa: baracche, macchinari, depositi di materiale. Tale area dovrà essere delimitata all'interno del lotto
- 2) un piano quotato del lotto in scala 1:200 portante pianta del piano terreno del fabbricato quotata in tutte le sue parti, la sistemazione dettagliata delle aree libere circostanti, delle strade di accesso, e di ogni altra opera che interessi l'area scoperta come, ad esempio, recinzioni, cancelli, muri di sostegno, piscine, vasche, ecc. Per le zone destinate a verde, il progetto deve indicare le caratteristiche della sistemazione a giardino. In margine dovranno essere riportati i dati urbanistici di zonizzazione propri dell'area in oggetto (densità, altezza massima, cubatura, ecc.) ed i dati corrispondenti di progetto. Da tale piano quotato dovrà essere possibile rilevare la presenza di rocce o gruppi rocciosi e di gruppi di arbusti di pregio
- 3) le piante quotate dei vari piani, compreso piano terra in scala 1:100, piano della copertura incluso
- 4) una o più sezioni in scala 1:100 con gli elementi e le quote caratteristiche del fabbricato e delle altre opere esterne, comprendenti l'indicazione dell'andamento del terreno circostante prima e dopo la sistemazione prevista
- 5) i prospetti quotati di tutte le fronti dell'edificio in scala 1:100 con l'indicazione dei materiali di facciata e delle eventuali tinteggiature previste
- 6) il progetto delle opere per lo smaltimento delle acque di rifiuto
- 7) È fatto obbligo di realizzare, per ogni unità abitativa, un serbatoio di accumulo acqua minimo di 600 litri, con funzione di polmone di riserva. Tale serbatoio sarà progettato ed ubicato in modo da non deturpare o danneggiare l'insieme dell'edificio progettato.

Per quanto riguarda i progetti di edilizia residenziale coordinata e/o commerciale o che comunque superino i 2.500 mc. è fatto obbligo di coordinare precedentemente la presentazione del progetto vero e proprio con la commissione Tecnico Artistica, il programma edilizio planivolumetrico.

Tale coordinamento potrà avvenire, previa richiesta del proprietario o progettista, con esame congiunto con la predetta Commissione Tecnico Artistica.

NOTA: con riferimento al punto 4), è necessario dimostrare la non occlusione della visuale a mare della nuova costruzione nei confronti delle preesistenze; con riferimento al punto 5) si aggiunge "per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, modifica sistemazione esterne, ecc. è necessario presentare almeno 2 simulazioni fotorealistiche dell'intervento, con raffronto dello stato di fatto nei medesimi Plinti di presa "

Art. 11 Per l'inizio dei lavori, per le modalità di eventuale occupazione di spazi comuni e per la disciplina dei cantieri valgono le norme previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti locali. Nel caso che nel lotto costruito o non costruito siano depositati materiali in violazione delle disposizioni di cui al presente Regolamento, la Comunità è autorizzata ad effettuare lo sgombero dei detti materiali, addebitandone il costo ai responsabili.

NOTA: l'inizio dei lavori dovrà essere notificato alla CTA, a mezzo pec o raccomandata A/R.

Art. 19 La distanza dei fabbricati dal confine di proprietà verso la strada nelle zone residenziale e residenziale speciale, sarà di norma di almeno ml. 3, 00 salvo i casi in cui per la pendenza o la natura del terreno, a giudizio della Commissione Tecnico-Artistica, non sia possibile l'edificazione del fabbricato o dei box a tale distanza dalla strada. Indipendentemente dalle prescrizioni della pubblica Autorità, l'altezza e l'ubicazione dei fabbricati dovranno essere tali da non pregiudicare il buon godimento delle visuali panoramiche, dalle strade e dalle proprietà esclusive.

NOTA: si ritiene che il verde privato sia soggetto all'ultimo capoverso per quanto riguarda l'ostruzione delle visuali panoramiche e che pertanto spetta a ciascun privato la manutenzione dello stesso a fine di garantire la fruibilità di cui sopra.

Art. 26 Le recinzioni, quando consentite dalle 'Norme Urbanistiche', dovranno essere collocate a delimitare l'area di proprietà destinata ad uso privato.

Esse devono essere sottoposte all'approvazione della Commissione Tecnico-Artistica e, di norma, la soluzione prescelta deve essere adottata da tutte le proprietà facenti parte di un comparto. Lo stesso dicasi per i cancelli, i passaggi carrai ed altri elementi analoghi.

NOTA: Il presente articolo è da leggersi in combinato disposto con la Tavola 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione, la quale vieta espressamente le recinzioni tra lotti (lett. B, comma 4) e recita "sono consentiti esclusivamente manufatti lungo l'allineamento stradale anche a migliorare la sistemazione delle scarpate e delle piazzole di sosta e parcheggio autovetture e la loro soluzione deve essere di norma prescelta con carattere unitario tra gruppi di lotti contigui o fronteggianti la stessa strada ". Si intendono espressamente escluse dalla categoria di "manufatti lungo l'allineamento stradale" le recinzioni di tipo metallico anche plastificato di qualsiasi natura.

Art. 27 Gli impianti di illuminazione esterna privata, specie quando vogliono inquadrare elementi paesistici importanti quali rocce o alberi, singoli o a gruppi, devono essere sottoposti all'approvazione della Commissione Tecnico-Artistica.

NOTA: al fine di garantire il decoro e l'omogeneità delle caratteristiche paesaggistiche anche in orario notturno, si ritiene doveroso invitare tutti i proprietari all'impiego di lampade con luce cosiddetta calda (intorno ai 2700 °K) e a prediligere il fascio luminoso orientabile verso il terreno, limitando così l'inquinamento luminoso.

Art. 28 I proprietari hanno l'obbligo di mantenere sia gli edifici che i relativi spazi esterni in ottime condizioni di manutenzione.

NOTA: si ritiene ricompreso nell'art. de cuius la manutenzione del verde rivolta a:

- ✓ non danneggiare le visuali a mare nei confronti dei lotti confinanti.
- ✓ non ostruzione della pubblica via per quanto riguarda le siepi di confine, limitazione del rischio incendio.

Con riferimento alla mancanza di manutenzione e cura delle proprietà private, qualora si ravvisino situazioni di pericolo e/o di danno causate dall'incuria di cui sopra, la Comunità provvederà a notificare il sollecito all'intervento da parte del privato, il quale, qualora inadempiente entro il termine perentorio prescritto, si vedrà addebitare le spese dell'intervento effettuato in sua vece dalla Comunità stessa.

In caso di pericolo grave ed imminente, la Comunità è autorizzata ad intervenire addebitando i costi dell'intervento al privato, dimostrando la causalità dell'intervento con supporto fotografico.

Art. 29 Tutti i manufatti che abbiano parti comunque visibili da luoghi di uso comune non devono contrastare col decoro architettonico e con l'ambiente naturale in generale. Queste esigenze si riferiscono sia all'architettura come composizione e come adattamento all'ambiente, che agli elementi costruttivi, ai materiali ed ai colori impiegati.

NOTA: si intendono ricompresi nel presente articolo le seguenti specifiche:

- ✚ materiali per pavimentazioni posti auto e corselli;
- ✚ pergole, barbecue, manufatti minori;
- ✚ impianti di ogni genere (condizionatori, parabole satellitari ed antenne, impianti tecnologici in generale, illuminazione);
- ✚ recinzioni;
- ✚ segnaletica.

Art. 36 Nelle sistemazioni esterne dovranno essere impiegati di norma materiali locali o comunque tali da non disturbare l'ambiente circostante.

Quando inevitabili, i muri di sostegno devono essere ridotti alle altezze minime possibili, sfruttando eventualmente la scarpata naturale del terreno.

NOTA: le uniche sistemazioni esterne ammesse per quanto concerne posti auto e corselli sono: terra battuta, cemento colorato nei RAL ammessi per l'edificato, pietra naturale locale.

La CTA procede alla stesura per punti dell'intervento da effettuare all'Assemblea dei Partecipanti convocata in seconda seduta per il IO p.v.

Per quanto concerne gli impianti per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili, la CTA ribadisce di essere a favore di tali installazioni, purché le stesse siano compatibili con gli strumenti sovraordinati ed autorizzate dagli organi competenti. Si fa presente che il Territorio di Costa Paradiso è parzialmente interessato da area SIC e che in tale area gli impianti per lo sfruttamento delle FER sono espressamente vietati.

Allegato 5

Esito votazioni dell'assemblea del 10 agosto 2018

Votazione N° 1: Azione Legale vs. vecchio CDA

Risultato in base al numero dei presenti					
Registrati in assemblea		Favorevoli	Contrari	Astenuti	Assenti al voto
Presenti	125	44	54	8	19
Presenti + Delega	352	103	172	45	32

Risultato in base al numero delle quote decimillesimali					
	Decimillesimi	MC	MQ	VS	VC
Registrati in assemblea	2.467,61	164.861,63		2.473,86	1.602,32
Favorevoli	413,66	26.882,48		416,08	387,82
Contrari	1.726,41	116.674,88		1.728,29	891,70
Astenuti	186,26	12.116,62		187,71	189,49
Assenti al voto	141,26	9.187,65		141 , 78	133,30

Votazione N° 2: Servizio di videosorveglianza

Risultato in base al numero dei presenti					
Registrati in assemblea		Favorevoli	Contrari	Astenuti	Assenti al voto
Presenti	125	59	39	8	19
Presenti + Delega	352	189	72	11	80

Risultato in base al numero delle quote decimillesimali					
	Decimillesimi	MC	MQ	VS	VC
Registrati in assemblea	2.467,61	164.861,63		2.473,86	1.602,32
Favorevoli	1.745,59	117.901,57		1.748,40	898,77
Contrari	300, 14	19.525,23		300,90	286,70
Astenuti	40,65	2.644,16		40,50	35,90
Assenti al voto	381,21	24.790,67		384,05	380,95

Votazione N° 3: Ristrutturazione uffici

Risultato in base al numero dei presenti					
Registrati in assemblea		Favorevoli	Contrari	Astenuti	Assenti al voto
Presenti	125	91	17	1	16
Presenti + Delega	352	285	43	1	23

Risultato in base al numero delle quote decimillesimali					
	Decimillesimi	MC	MQ	VS	VC
Registrati in assemblea	2.467,61	164.861,63		2473,86	1.602,32
Favorevoli	2.186,46	146.584,96		2.191,59	1.304,12
Contrari	167,38	10.875,93		167,92	196,96
Astenuti	2,31	151,00		2,29	1,19
Assenti al voto	111,44	7.249,74		112,05	100,03

Votazione N° 4: Regolamento CTA

Risultato in base al numero dei presenti					
Registrati in assemblea		Favorevoli	Contrari	Astenuti	Assenti al voto
Presenti	125	66	27	1	31
Presenti + Delega	352	211	78	1	62

Risultato in base al numero delle quote decimillesimali					
	Decimillesimi	MC	MQ	VS	VC
Registrati in assemblea	2.467,61	164.861,63		2.473,86	1.602,32
Favorevoli	899,00	58.464,45		904,94	863,61
Contrari	1.288,89	88.204,93		1.288,42	444,31
Astenuti	2,31	151,00		2,29	1,19
Assenti al voto	277,39	18.041,25		278,20	293,19