

## **CONSORZIO LE FONTI MONTELORO**

### **PREVENTIVO COSTI DI GESTIONE ANNO 2025**

Il Consiglio propone all'approvazione dell'assemblea anche il budget preventivo sulla base delle spese parzialmente già sostenute alla data odierna e da sostenere entro il 31/12/2025.

#### **SPESE GENERALI**

Le spese generali sono preventivate in complessivi 22.000,00 euro:

|  |           |
|--|-----------|
| Compenso Amministratore e Gestione tecnica del Consorzio | 18.000,00 |
| Consulenze legali e professionali                        | 1.000,00  |
| Assicurazioni  | 1.250,00  |
| Oneri ufficio, spese bancarie e varie                    | 1.750,00  |

Le voci delle spese generali rimangono sostanzialmente invariate, nell'ambito assicurativo è stata rinnovata la polizza assicurativa con tutela legale per il Consiglio di Amministrazione allo stesso importo dello scorso anno. Restando nell'ambito assicurativo è stata rinnovata una polizza ancora in essere (in scadenza giugno 2024 e rinnovata a giugno 2025) che assicura i depuratori dei singoli condomini, che come è noto sono stati ceduti dal Consorzio vari anni fa. Questo perché non restasse sospesa in particolare la copertura del depuratore il Poggiolo, come prospettato dall'Assicuratore stipulare una nuova polizza sarebbe costato molto sia per la documentazione da presentare sia per le nuove quote che ne avrebbero alzato il premio considerevolmente. Anche per il calcolo delle quote millesimali, di competenza 2024, non è stato ricontrollato il progetto per la realizzazione di tre appartamenti nella località delle Buche che ha subito un sostanziale ridimensionamento, come segnalato dai proprietari e anche in località Altipiani ci sono state richieste di controllo dei millesimi condominiali, calcolo che si ripercuote su quello consortile, quindi in attesa di chiarire questi aspetti le spese generali verranno ripartite con il consueto prospetto in essere al 2024. Apro una parentesi riguardo la sede del Consorzio presso Villa Le Fonti: a seguito degli eventi atmosferici degli ultimi due anni (eventi alluvionali) sia la Villa che il locale che viene utilizzato per la conservazione della vecchia documentazione hanno subito un ulteriore degrado, infiltrazioni di acqua, muffa, crepe nella struttura. Non utilizziamo più la corrente elettrica in quanto il quadro nella Villa è periodicamente alluvionato. Ritenendo che il locale non sia più adatto alla conservazione del materiale cartaceo,

abbiamo individuato nel piccolo locale che serve l'acquedotto un luogo più asciutto e consono. Chiederemo quindi all'Assemblea l'autorizzazione a disdire il contratto con Enel, utenza che di fatto è servita finora a rendere attivo il contratto di locazione del locale in questione. Una volta predisposto il vano presso l'acquedotto con pulizia e installazione di scaffalature, la documentazione verrà traslocata. Rimando una più completa analisi delle spese da effettuare presso l'acquedotto nella sezione dedicata.

## **MANUTENZIONE STRADE**

Come già considerato nell'analisi del consuntivo 2024, nel 2025 sono previsti vari interventi per la manutenzione delle strade, a seguito degli eventi alluvionali che avendo avuto luogo per due anni di seguito non possiamo più ritenere eccezionali, come non è più un'eccezione la rara caduta di neve nei mesi invernali), di seguito l'elenco degli interventi previsti:

### **Viabilità A – Pagnolle:**

Ripristino del canale di raccolta delle acque che versano nel pozzo davanti ingresso del Villese. Una volta capito quale materiale ostruisce il tubo sotto strada (indagine con telecamera) dovrà probabilmente essere chiamato lo spurgo oppure dovrà essere effettuato uno scasso dall'alto per liberare il flusso. A seguire sarà necessario un intervento di stabilizzazione del tratto critico della strada sterrata del Villese, apporto di nuovo materiale inerte e compattamento del terreno con escavatore e manodopera manuale. Anche il pozzo che ad oggi si presenta scavato raso terra con appoggiate sopra due grandi grate avrà bisogno di un'urgente manutenzione per mettere il tratto in sicurezza. Sarà costruito un muretto sul perimetro con segnalazione della sua presenza, sopra sarà installato un coperchio di ghisa per l'ispezione e all'entrata del tubo che raccoglie le acque del fossato e le confluisce nel pozzo, posta una grata che impedisca l'ingresso ai residui.

### **Viabilità C – Monteloro:**

Intervento di stabilizzazione e compattamento del primo tratto sterrato che scende dal Poggiolo verso Le Buche per garantire il passaggio di mezzi verso il depuratore per lo spurgo. Intervento che necessita di manodopera a mano e con escavatore. L'intervento è già stato effettuato nel mese di aprile insieme alla potatura degli arbusti che limitavano il passaggio dei mezzi.

Intervento di stabilizzazione e compattamento del tratto di strada sterrato che da San Vincenzo sale verso la Radola e si immette successivamente sulla strada comunale. E' prevista anche l'installazione di un cartello di avviso strada sconnessa per frequentatori spericolati (ciclisti e trasportatori) che ormai infestano la zona.

Località le Case, onde evitare l'allagamento della strada e quindi dei giardini e cantine dei residenti (come di recente accaduto a seguito delle violente piogge), installazione di una canaletta ampia in fondo alla discesa del primo tratto asfaltato che attraversa la strada, l'acqua raccolta dalla canala confluirà in un ampio e profondo pozzetto che verrà scavato in prossimità dei giardini (80cmx80cmx2mt di profondità), lo stesso pozzetto disperderà l'acqua nella canaletta che si trova lungo strada parallela all'edificio. Utilizzo di un mezzo escavatore e taglio erba del canale lungo strada per liberarlo dalla terra e ripristinare il flusso delle acque piovane verso i pozzetti di riferimento. Questo intervento, insieme alla corretta manutenzione del fosso che attraversa l'uliveta e la vigna (di competenza Antinori), alla corretta manutenzione dei tratti in discesa dalle proprietà confinanti (Casale Aterini/DaRos), la pulizia della grata laterale della strada (consortile), dovrebbe far sì che la strada non si allaghi così pesantemente da mettere a rischio le proprietà dei residenti in futuro.

#### **Per la Viabilità D – Pelagaccio,**

è già stato effettuato con procedura di urgenza, nel mese di aprile, un intervento di compattamento del tratto critico della strada sterrata. Dovrà essere effettuato lo stesso intervento verosimilmente dopo l'estate e ancora se dovesse piovere in maniera pesante. Ricordo quanto commentato anche lo scorso anno dopo l'importante manutenzione di aprile 2024, "se questo intervento, visto l'andamento particolarmente scosceso di via del Pelagaccio non dovesse avere una durata proporzionata alla spesa sostenuta è ipotizzabile, come anche consigliato dal tecnico del Comune di Pontassieve, Geom. Scopetani, con il quale ci siamo confrontati per i risvolti giuridico/amministrativi, di effettuare una gettata con cemento su rete elettrosaldata. Per questo intervento, oltre ad affrontare una spesa maggiore per i materiali e la manodopera sarà necessario presentare una richiesta da parte di un Geometra al Comune di Pontassieve per avviare una pratica (CILA) e sostenere quindi anche il costo del professionista. Si ritiene però che questo potrebbe essere un intervento risolutivo, e in termini di durata e manutenzione successiva, più vantaggioso nonostante la spesa iniziale."

Oltre gli interventi suddetti, la normale manutenzione, taglio erba (almeno 2 anno), pulizia delle canalette, distribuzione del sale in caso di ghiaccio e neve su tutti i tratti stradali.

Infine, il costo preventivo richiesto per ogni tratto stradale è il seguente:

- Viabilità A – Pagnolle                      8.500,00

- Viabilità C – Monteloro            8.500,00
- Viabilità D – Pelagaccio            3.500,00
- Gli interventi previsti saranno effettuati dalla ditta Andra Poggiali.

Data la variabilità dei costi a seconda di come si presenteranno alcuni di questi interventi, il Consiglio di Amministrazione si riserva di convocare una seconda Assemblea dopo l'estate per valutare un eventuale aumento dei contributi spese.

Proseguono anche nel 2025 i lavori di manutenzione dell'acquedotto, volti a garantirne l'efficienza e la miglior qualità dell'acqua. Visti gli aumenti dei costi energetici, di manodopera e dei materiali, il Consiglio di Amministrazione ha chiesto lo scorso anno un aumento della quota annuale dell'acqua pro-capite, portando la quota da 244 a 270 euro. Quota di cui è stata emessa ricevuta il 31 gennaio 2025 insieme al conguagli dei consumi in eccesso (oltre 90mc) dell'acqua potabile, il cui termine di versamento era previsto per il 28/02/2025. Nel corso dell'anno, oltre la normale conduzione, questi sono gli interventi programmati:

- E' già stata effettuata una manutenzione straordinaria alla prima vasca di accumulo, per sostituzione del rivestimento in pvc che si era lacerato in prossimità di una tubatura, nonché una pulizia accurata. Nel frattempo è stata utilizzata la seconda vasca. L'intervento è stato fornito dalla ditta Ars Piscine Srl. (costo sostenuto € 2.200,00 oltre iva)
- Per rendere più efficiente l'eventuale scambio di ingresso per l'acqua al potabilizzatore dal pozzo Dante, invece che dal pozzo Rosignano (quando si renda necessario), l'attuale scavo provvisorio verrà stabilizzato costruendo un pozzo in muratura provvisto di coperchio in ghisa per l'ispezione e l'installazione di valvole di inversione del flusso per facilitare l'alternanza delle acque. All'interno del vano del potabilizzatore verrà installato un quadro elettrico che regolerà la pressione della nuova valvola di distribuzione dell'acqua dal pozzo Dante.
- Il muretto sinistro in particolare, che conduce all'ingresso del potabilizzatore, presenta criticità per la massa di terra che preme sulla muratura e rischia di creare una frana ostruttiva. Pertanto verrà incaricata una ditta che disponga di mezzi escavatori adeguati, per la rimozione di parte della terra che verrà spostata e distribuita uniformemente al lato sinistro del recinto dove è presente un avvallamento e diminuire quindi la pressione sul muretto da ambo i lati.

- Il vano attuale dove sono conservati attrezzi, sacchi di sale addolcitore e varie, verrà ripulito e dotato di scaffalature per traslocare la documentazione consortile.

Il costo approssimativo di queste attività è stimato in circa 6.000,00 € oltre iva.

(E' da considerare la possibilità di richiedere l'autorizzazione al Comune di Pontassieve di integrare la dotazione del Potabilizzatore di un piccolo prefabbricato nell'area che verrà livellata per aumentare le scorte degli addolcitori e in tal modo ottenere un vano uso ufficio per le attività consortili, riunioni del Cda, ospitalità fornitori, consorziati, ecc. Il costo di una casetta di legno prefabbricata pronta consegna in commercio nei vari store (Coop/Bricoman), di circa 12mq è di 2.100€ a cui vanno aggiunti costi per l'installazione per circa altri 2.000 più gli oneri del geometra, invece per inserire un prefabbricato fatto su misura che si integri nello spazio liberato in maniera più armoniosa dovremo richiedere eventualmente dei preventivi)

Sono stati ordinati 20 nuovi contatori per sostituire i vari illeggibili riscontrati nel 2024, verranno informati i consorziati dei tempi e del costo finale che verrà addebitato a ciascuno.

Anche per quanto riguarda la manutenzione dell'acquedotto, il Consiglio di Amministrazione si riserva di convocare una Assemblea straordinaria dopo l'estate qual ora i costi previsti ed eventuali costi straordinari non trovino copertura dalle quote richieste.

## **PAGAMENTO DELLE QUOTE CONSORTILI**

Il Consiglio di Amministrazione richiede il versamento delle quote consortili del preventivo 2025 in due rate alle seguenti scadenze:

entro il 30/06/2025 – Prima rata – 50% del preventivo 2025

entro il 30/09/2025 – Seconda rata – 50% del preventivo 2025

I consorziati riceveranno entro il 20/06/2025 la ricevuta con il dettaglio delle spese a preventivo di loro competenza ed eventuali conguagli del rendiconto consuntivo 2024. Riceveranno contestualmente l'estratto conto di eventuali quote a quella data non riscosse.

Prego i gentili Consorziati di rispettare le scadenze perché si possa procedere alla gestione amministrativa evitando sofferenze di cassa.

Entro la stessa data del 20 giugno 2025 troverete pubblicati sul sito <https://consorzio.lefontimonteloro.it>,

i consueti documenti in formato pdf dei riepiloghi complessivi del consuntivo e del preventivo, il bilancio 2024 con le relative schede contabili.

Monteloro, 16 Maggio 2025

La Presidente

Maria Giovanna Celano

Handwritten signature of Maria Giovanna Celano in black ink.