



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 27
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del riepilogo e della ripartizione delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio 2015 – 25 gennaio 2016 a seguito del recesso anticipato del conduttore dal contratto di locazione relativo all'appartamento sub 9 e atti conseguenti.

L'anno **DUEMILASEDICI** addì **DICIOTTO** del mese di **FEBBRAIO** alle **ore 17:30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino PRESIDENTE

Leonardi Serafino

Ballardini Elio

Ballardini Enzo

Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Castellani Gioachino (giustificato)

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Oggetto: approvazione del riepilogo e della ripartizione delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio 2015 – 25 gennaio 2016 a seguito del recesso anticipato del conduttore dal contratto di locazione relativo all'appartamento sub 9 e atti conseguenti.

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria di tutti gli appartamenti e i negozi all'interno del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II).

La gestione delle spese relative a tale edificio è tenuta dall'Ufficio Tecnico in collaborazione con l'Ufficio Ragioneria (in quanto non trattandosi di condominio non vi è l'obbligo della nomina di un amministratore condominiale). La rendicontazione ed il riparto delle spese di gestione vengono effettuati annualmente a consuntivo, considerando il periodo dall'1 luglio al 30 giugno dell'anno successivo. In caso di variazioni o recesso dei conduttori o affittuari si provvede alla redazione di una rendicontazione parziale relativa al periodo dall'1 luglio precedente alla data di variazione o recesso, al fine di determinare l'importo dovuto dall'ex conduttore o affittuario.

Con propria deliberazione n. 16/2016 del 4 febbraio 2016, si è preso atto del recesso anticipato da parte del conduttore, sig. A.B., dal contratto di locazione n. 368 del 5 novembre 2009 relativo all'appartamento sub 9 del Centro Commerciale, specificando che l'ultimo giorno della locazione è da considerare il 25 gennaio 2016.

Conseguentemente, sono state quantificate le spese relative alla gestione del Centro Commerciale per il periodo 1 luglio 2015 – 25 gennaio 2016, complessivamente pari a 14.672,78 €. Inoltre, dette spese sono state suddivise (sulla base dei millesimi di utilizzo come avviene nella pratica commerciale per i condomini) tra tutti i conduttori e gli affittuari del Centro Commerciale: da tale ripartizione è risultato che la quota di tali spese a carico del sig. A.B. è di 363,23 €. Il riepilogo e la ripartizione di dette spese sono riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali.

Con deliberazione del Comitato Amministrativo n. 118/2015 del 6 agosto 2015 è stato attivato nei confronti del sig. A.B. il procedimento di ricorso per decreto ingiuntivo per il mancato pagamento di canoni. Il Tribunale di Trento ha emesso detto decreto in data 8 ottobre 2015 per la somma di 17.321,56 €.

Peraltro, poiché il rapporto locativo con il sig. A.B. è proseguito per qualche mese dopo l'emissione del decreto ingiuntivo, il credito vantato nei suoi confronti dalla Comunità delle Regole è aumentato rispetto all'importo indicato nel decreto citato per ulteriori 1.655,34 € a titolo di canone di locazione fino al 25 gennaio 2016.

Inoltre, a tali importi devono aggiungersi 203,12 € a titolo di saldo delle spese di gestione per il periodo dall'1 luglio 2014 al 30 giugno 2015, 363,23 € a titolo di saldo delle spese di gestione per il periodo dall'1 luglio 2015 al 25 gennaio 2016 (di cui sopra), e 67,00 € a titolo di imposta di registro per il recesso anticipato dal contratto di locazione.

Complessivamente, pertanto, il sig. A.B. è debitore nei confronti della Comunità delle Regole di 19.610,25 €. La differenza tra tale importo e quanto riconosciuto dal giudice ordinario con il decreto ingiuntivo sopra citato (ossia 17.321,56 €) è pari a 2.288,69 €.

Sulla base di tale dato si ritiene necessario escutere interamente la fideiussione presentata dal sig. A.B. a garanzia dell'esatto adempimento dei propri obblighi contrattuali, prestata da Cassa Rurale Adamello Brenta bcc con sede a Tione di Trento (polizza n. 05/1542/1 del 22 dicembre 2011) e pari a 1.927,50 € (importo corrispondente a tre mensilità del canone di locazione).

Pertanto, al netto degli importi sopra evidenziati del decreto ingiuntivo e della fideiussione, residua un debito di 361,19 €, il cui pagamento dovrà essere richiesto direttamente al sig. A.B..

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- Udità la relazione sopra riportata;
- esaminati il riepilogo e la ripartizione delle spese di gestione del Centro Commerciale per il periodo 1 luglio 2015 – 25 gennaio 2016, riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali;

- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002 del 7 maggio 2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 30/2015 del 28 dicembre 2015, immediatamente eseguibile, "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di escutere, già nei prossimi giorni, la fideiussione di cui sopra;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il riepilogo e la ripartizione tra tutti i conduttori e gli affittuari delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II) relative al periodo 1 luglio 2015 – 25 gennaio 2016, come riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese ammontano complessivamente a 14.672,78 € e che la quota delle stesse a carico del sig. A.B., già conduttore dell'appartamento sub 9 sino al 25 gennaio 2016 a seguito di recesso anticipato dal contratto di locazione n. 368 del 5 novembre 2009), è pari a 363,23 €;
2. di accertare e introitare 363,23 € al capitolo 900 del bilancio di previsione 2016 a titolo di quota spese di gestione a carico del sig. A.B. per il periodo 1 luglio 2015 – 25 gennaio 2016;
3. di prendere atto che il sig. A.B. è debitore nei confronti della Comunità delle Regole di 19.610,25 € complessivi, come riepilogato in premessa, e che il Tribunale di Trento, in data 8 ottobre 2015, ha emesso un decreto ingiuntivo a favore della Comunità delle Regole e nei confronti del sig. A.B. per 17.321,56 € in relazione agli importi non pagati nell'ambito del contratto di locazione sopra citato;
4. di escutere interamente, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi del contratto di locazione sopra citato, la fideiussione presentata dal sig. A.B. a garanzia dell'esatto adempimento dei propri obblighi contrattuali, prestata da Cassa Rurale Adamello Brenta bcc con sede a Tione di Trento (polizza n. 05/1542/1 del 22 dicembre 2011) e pari a 1.927,50 €, evidenziando che il sig. A.B. non ha adempiuto correttamente ai propri obblighi derivanti dal contratto di locazione;
5. di richiedere direttamente al sig. A.B. il pagamento di 361,19 €, importo pari alla differenza tra il credito complessivo vantato dalla Comunità delle Regole nei confronti del sig. A.B. e la somma tra gli importi del decreto ingiuntivo e della fideiussione di cui sopra;
6. di inviare una copia del presente provvedimento al sig. A.B.;
7. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di escutere, già nei prossimi giorni, la fideiussione di cui sopra;
8. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

RIPILOGO SPESE GESTIONE dal 01/07/2015 al 25/01/2016

a) - Giacenza al 01/07/2015 litri 12.028,36 a € 0,9494 (litri 15.742) litri 3.713,64 a € 0,9421	€	14.917,83
b) Spese per rifornimento gasolio	€	8.368,19
c) - Giacenza al 25/01/2016 litri 10.582,46 a € 0,79076 (litri 15.195) litri 4.612,54 a € 0,9494	€	12.747,18
Tot. Spese riscaldamento (a+b-c)	€	10.538,84
Trenta - energia elettrica	€	1.634,12
Manutenzione caldaia	€	264,06
Controllo estintori	€	45,10
Materiale per pulizie, attrezzatura e varie	€	395,71
Acqua uso orto giardino	€	13,30
Manutenzione parti comuni	€	-
Spese per pulizia parti comuni	€	1.739,57
Tot. altre spese	€	4.091,86
TARI	€	42,08
TOTALE COMPLESSIVO SPESE	€	14.672,78

GESTIONE CENTRO COMMERCIALE PALU' DAL 01.07.2015 AL 25.01.2016

SUBALTERNI	millesimi	SPESE RISCALDAMENTO	ALTRE SPESE	RIFIUTI	TOTALE COMPLESSIVO	ACCONTO VERSATO prev. 2015/2016	SALDO A CREDITO
garage e autorimessa sub 54	140,79	1.483,76	576,09		2.059,85		
bar con cantina/spogliatoio sub 57	62,53	658,99	255,86		914,85		
negozio con deposito sub 58	141,54	319,86	342,53		662,39		
		1.171,81	236,63		1.408,44		
magazzino sub 58	7,79	17,60	18,85		36,45		
		64,50	13,03		77,53		
cartol. profum. c/cantina sub 7-51	27,22	286,87	111,38		398,25		
magazzino sub 52	2,74	28,88	11,21		40,09		
negozio sub 6	45,69	481,52	186,96		668,48		
negozio sub 59	41,99	442,53	171,82		614,35		
ufficio sub 60	28,45	299,80	116,42		416,22		
app. sub 10	45,72	481,84	187,08		668,92		
app. sub 9	21,95	231,33	89,82	42,08	363,23		
app. sub.8	34,98	368,65	143,13		511,78		
app. sub 16 con cantina sub 55	51,66	544,44	211,39		755,83		
ufficio sub 14 con cantina sub 23	45,22	476,57	185,03		661,60		
ufficio sub 15	57,11	601,87	233,69		835,56		
app. sub 13	45,72	481,84	187,08		668,92		
app. sub 12	21,95	231,33	89,82		321,15		
app. sub 11	34,98	368,65	143,13		511,78		
app. sub 19	51,09	538,43	198,67		737,10		
		-	10,38		10,38		
app. sub 17	43,69	460,44	178,77		639,21		
app. sub 18	41,48	437,15	169,73		606,88		
magazzino sub 52	5,71	60,18	23,36		83,54		
TOTALE	1.000	10.538,84	4.091,86	42,08	14.672,78	-	-
		10.538,84	4.091,86	42,08	14.672,78	-	-

CENTRO COMMERCIALE PALU'**RIEPILOGO SPESE SOSTENUTE/PREVISTE DAL 01-07-2015 AL 25-01-2016**

SPESE DI RISCALDAMENTO				IMPORTO
Q8 Quaser Srl	0030009271	18/12/2015	fornitura gasolio (lt.10.582,465*0,79076€)	€ 8.368,19
QUOTA DA ADDEBITARE				tot. € 8.368,19

TRENTA energia elettrica	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
	41502402625	27/07/2015	fornitura en.elettrica 25.05-24.07.2015	€ 230,26
	41503132478	25/09/2015	fornitura en.elettrica 25.07-24.09.2015	€ 212,81
	41503765213	25/11/2015	fornitura en.elettrica 25.09-24.11.2015	€ 411,94
	41600309591	27/01/2016	fornitura en.elettrica 25.11-24.01.2016	€ 467,94
	41502402624	27/07/2015	fornitura en.elettrica Tetto 25.05-24.07.2015	€ 63,25
	41503132477	25/09/2015	fornitura en.elettrica Tetto 25.07-24.09.2015	€ 63,65
	41503793053	25/11/2015	fornitura en.elettrica Tetto 25.09-24.11.2015	€ 65,18
	41600309590	27/01/2016	fornitura en.elettrica Tetto 25.11-24.01.2016	€ 119,09
QUOTA DA ADDEBITARE				tot. € 1.634,12

ALTRE SPESE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Climapiù Srl	importo contrattuale annuo		manut./controllo imp.riscaldamento 2015	€ 461,16
QUOTA DA ADDEBITARE				€ 264,06
B.E. di Barbero E.	90/E	15/10/2015	2° sem. 2015 manut. estintori e manichette	€ 39,65
	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		1° sem. 2016 manut. estintori e manichette	€ 5,45
QUOTA DA ADDEBITARE				€ 45,10
Tradizioni Snc	000002-2015-E	29/06/2015	fiore per esterno	€ 140,00
Ascoop Soc. Cooperativa	112E	16/08/2015	pulizia portico d'ingresso	€ 243,39
Fer Casa di Lorenzi	E00008	31/10/2015	n.10 lampadine x gioscale	€ 12,32
QUOTA DA ADDEBITARE				€ 395,71
				tot. € 704,87

PULIZIA PARTI COMUNI		OGGETTO	IMPORTO
Ballardini Lidia	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE	pulizia parti comuni dal 01.01 al 31.12.2015	€ 2.800,00
QUOTA DA ADDEBITARE		lrapp su compenso pulizie dal 01.01 al 31.12.2015	€ 238,00
			tot. € 1.739,57

ACQUA	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Comune Ragoli	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		acqua uso orto e giardino	€ 23,22
QUOTA DA ADDEBITARE				tot. € 13,30

COMUNITA' DELLE GIUDICARIE - SERVIZIO IGIENE AMBIENTALE (RIFIUTI) - RIPARTO 01-07-2015 / 25-01-2016			IMPORTO
Comunità delle Giudicarie	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE	Utenza condominiale <u>svuotamenti</u>	€ 27,72
QUOTA DA ADDEBITARE APP.SUB. 9		Quote fisse/spazzamento	€ 14,36
			tot. € 42,08

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Castellani Zeffirino

IL MEMBRO ANZIANO
Leonardi Serafino

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



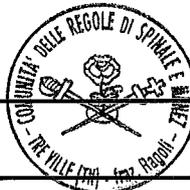
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
- sul portale telematico www.albotelematico.tn.it

dal giorno **22/ 02 /2016** per rimanervi fino al giorno **03/ 03 /2016**.

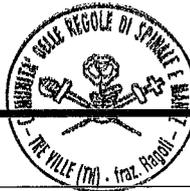
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è **stata dichiarata immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **04/ 03 /2016**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe