



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 227  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione dei riepiloghi e della ripartizione delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2016 – 27 novembre 2016 a seguito della cessazione del contratto di locazione relativo all'appartamento n. 3.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **UNO** del mese di **DICEMBRE** alle ore **18.30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Ballardini Enzo VICEPRESIDENTE

Leonardi Serafino

Castellani Gioachino

Ballardini Elio

Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Castellani Zeffirino (giustificato)

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

**Oggetto:** approvazione dei riepiloghi e della ripartizione delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2016 – 27 novembre 2016 a seguito della cessazione del contratto di locazione relativo all'appartamento n. 3.

La Comunità delle Regole è proprietaria dell'intero edificio denominato "Casa La Meridiana" (p.ed. 153 in C.C. Ragoli II) situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron, costituito da dieci appartamenti con posto macchina coperto al piano seminterrato, tutti dati in locazione ad uso abitativo. Un ulteriore posto macchina è utilizzato direttamente dalla Comunità delle Regole per il proprio automezzo.

La rendicontazione delle spese relative a tale edificio è tenuta dagli uffici della Comunità delle Regole, in quanto non trattandosi di condominio non è obbligatorio nominare un amministratore condominiale. La rendicontazione delle spese di gestione viene fatta annualmente a consuntivo, considerando il periodo dall'1 luglio al 30 giugno dell'anno successivo. In caso di cessazione del rapporto o di recesso anticipato viene effettuata una rendicontazione parziale relativa al periodo dall'1 luglio alla data di variazione, al fine di determinare l'importo dovuto dall'ex conduttore.

Con deliberazione n. 219/2016 il Comitato Amministrativo ha autorizzato la cessazione del contratto di locazione, vigente dall'1 novembre scorso, al sig. James Lucchini, prevedendo l'ultimo giorno di contratto domenica 27 novembre 2016.

Conseguentemente, sono state quantificate le spese relative alla gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2016 – 27 novembre 2016, complessivamente pari a 4.591,24 €, come riportato nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali.

Come indicato nella deliberazione del Comitato Amministrativo n. 199/2016 del 3 novembre scorso in relazione all'ultimo consuntivo e preventivo approvato per l'edificio in parola, si ritiene opportuno suddividere tra i vari conduttori le spese relative al consumo di gasolio (per riscaldamento e acqua calda sanitaria), al consumo di energia elettrica per la caldaia e alla manutenzione dell'impianto termico come di seguito indicato:

- per il 70% sulla base delle misurazioni degli appositi contatori installati nell'edificio (c.d. "consumo volontario");
- per il 30% sulla base di una suddivisione millesimale specifica per il riscaldamento dell'edificio elaborata dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole, di data 27 aprile 2016 (prot. 1138/2016) tenendo in considerazione solo le superfici interne dell'edificio (c.d. "consumo involontario", previsto nella norma tecnica CE UNI 10200 in riferimento alle perdite di energia comunque presenti nell'impianto termico a prescindere dall'effettivo utilizzo dell'impianto).

Invece, le spese per il taglio dell'erba, la pulizia e la manutenzione delle parti comuni sono state ripartite tra tutti i conduttori sulla base dei millesimi di utilizzo, come effettuato negli anni scorsi.

Infine, la spesa per lo smaltimento dei rifiuti (tariffa di igiene ambientale) è stata ripartita sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie, imputando ad ogni singola unità immobiliare la relativa quota; per la rendicontazione parziale è stata considerata la quota pagata nello stesso semestre dell'anno precedente, proporzionata ai giorni di locazione.

Da tali ripartizioni è risultato che la spesa a carico del signor Lucchini James per il periodo 1 luglio – 27 novembre 2016 relativa all'appartamento n. 3 è di 280,73 €.

#### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminato il riepilogo e la ripartizione delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2016 – 27 novembre 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 approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole 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 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2016” nonché le successive variazioni delle previsioni di bilancio;
- 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 comunicare quanto prima all’ex conduttore l’importo dovuto;
- 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 delle spese di gestione della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) relative al periodo 1 luglio – 27 novembre 2016, come riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese ammontano complessivamente a 4.591,24 € e che la quota di tali stesse a carico del sig. James Lucchini, relativamente all’appartamento n. 3 a seguito della cessazione del contratto di locazione decorrente dall’1 novembre scorso, è pari a 280,73 €;
2. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l’Ufficio Ragioneria dell’accertamento dell’importo dovuto dall’ex conduttore, come riportato nell’allegato A, al capitolo 900 del bilancio di previsione 2016;
3. di inviare una copia del presente provvedimento all’ex conduttore chiedendogli il versamento dell’importo dovuto;
4. 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 comunicare quanto prima all’ex conduttore l’importo dovuto;
5. 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.

RIPARTO SPESE DI GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2016 AL 27.11.2016

DESTINAZIONE	millesimi di riscaldamento	millesimi di utilizzo	SPESA RISCALDAMENTO - ACQUA CALDA - FUNZIONAMENTO CALDAIA				SPESA RISCALDAMENTO ACQUA CALDA - FUNZIONAMENTO CALDAIA (a + b)	CONSUMO INVOLONTARIO 30% DELLA SPESA (GASOLIO - ENERGIA ELETTRICA - FUNZ. CALDAIA)	RISPARSIO	ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI	RIFUTTI	TOTALE COMPLESSIVO	ACCONTO 70% VERSATO	SALDO VERSATO DA PRECEDENTE AFFITTUARIO	SALDO DA VERSARE
			spesa per acqua calda (a)	lettura contatore generale Kwh	spesa per riscaldamento (b)										
appart. n.1	84,370	81,098	7,096	112,96	172,05	29,71	142,67	46,10	169,13	53,71	-	410,61	-	-	410,61
appart. n.2	77,330	73,519	5,343	85,05	5,40	0,83	85,98	42,25	162,42	48,69	-	329,34	-	-	329,34
appart. n.3	76,630	73,549	-	-	21,30	3,78	3,78	11,32	162,48	48,71	34,44	280,79	3,78	-	284,78
appart. n.4	89,570	75,224	2,855	45,61	176,69	30,51	78,12	48,39	155,96	49,82	-	330,29	-	€ 216,02	114,27
appart. n.5	110,110	118,001	32,004	510,71	23,60	4,06	514,77	84,53	248,30	78,88	-	904,28	-	-	904,28
appart. n.6	83,550	102,947	1,948	31,01	987,69	170,52	201,54	45,65	213,43	68,18	-	628,80	-	€ 396,62	132,19
appart. n.7	118,500	121,756	6,045	95,23	6,39	1,10	97,33	84,75	252,43	80,61	-	495,15	-	-	495,15
appart. n.8	123,110	125,041	0,568	9,01	168,34	28,07	38,08	87,27	250,24	82,82	-	447,41	-	-	447,41
appart. n.9	85,250	92,135	0,794	12,84	4,10	0,71	13,35	46,58	191,02	61,02	-	311,97	-	-	311,97
appart. n.10	127,140	127,580	3,782	60,20	237,79	41,06	101,28	89,47	284,50	84,50	-	519,73	-	-	519,73
pin 11	18,440	8,350	-	-	-	-	-	10,08	17,31	5,54	-	32,93	-	-	32,93
	1.000,00	1.000,00	122,222	963,42	1.803,92	311,48	1.274,88	546,39	2.078,22	629,69	34,44	4.591,24	-	€ 612,64	€ 3.978,60
			<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.274,88</b>	<b>€ 546,39</b>	<b>€ 2.078,22</b>	<b>€ 629,69</b>	<b>€ 34,44</b>	<b>€ 4.591,24</b>	<b>-</b>	<b>€ 612,64</b>	<b>€ 3.978,60</b>	

**RIEPILOGO SPESE SOSTENUTE DAL 01.07.2016 AL 27.11.2016 (rapportate a 150 gg)**

SPESE DI RISCALDAMENTO				
DITTA	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
Cristoforelli Spa	16FOE.TN0063	28.10.2016	fornitura lit. 6000 di gasolio (€1 0,89293)	€ 5.357,59
<b>tot.</b>				<b>€ 5.357,59</b>
MANUTENZIONE CALDAIA				
DITTA	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
Z.A. Termofitecnica	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		assistenza impianto termico pro 2016 (150 gg)	€ 125,34
<b>tot.</b>				<b>€ 125,34</b>
ALTRE SPESE				
DITTA	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
Euroascensori srl	92/E	01/07/2016	manut.ascensore canone 2° sem.2016 (150 gg)	€ 493,80
B.E. di Barbaro E.	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		manut.2° sem.2016 - 8 estintori - 2 manichette (150 gg)	€ 47,74
Stablum Agnese	000005-2016-E	08/09/2016	taglio erba (150 gg)	€ 206,48
Stablum Agnese	000004-2016-E	06/09/2016	pulizie giulug/ago 2016	€ 626,00
Stablum Agnese	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		pulizie sei/ott/27 nov 2016	€ 804,40
Marzadri srl	43/PA	22/08/2016	sostituzione neon ascensore	€ 96,80
<b>tot.</b>				<b>€ 2.078,22</b>
ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI (Consumo 25.09-24.11.2016)				
DITTA	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
Dolomiti Energia spa	41602450057	03/09/2016	energia elettrica 25.09-30.09.2016	€ 153,68
Dolomiti Energia spa	41602450056	03/09/2016	energia elettrica 01.07-24.07.2016	€ 117,12
Dolomiti Energia spa	41603145541	29/09/2016	energia elettrica 25.07-24.09.2016	€ 316,95
Dolomiti Energia spa	41603099315	01/12/2016	energia elettrica 25.09-24.11.2016	€ 328,69
Dolomiti Energia spa	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		energia elettrica 25.11-27.11.2016 (24.01.2017)	€ 16,63
<b>tot.</b>				<b>€ 931,07</b>
<b>tot. Kwh fatture</b>				<b>2.765,00</b>
<b>tot. Kwh per parti comuni</b>				<b>1.059,90</b>
<b>tot.</b>				<b>€ 1.059,90</b>
PARTECIPAZIONE AMBITO AMBIENTALE (RIFUTTI)				
DITTA	N.FATT.	DATA FATT.	OGGETTO	IMPORTO
Comunità delle Giudicarie	RIFERIMENTO ANNO PRECEDENTE		tariffa igiene ambientale 2° sem. 2016 (150 gg)	€ 1.338,22
<b>tot.</b>				<b>€ 1.338,22</b>

**SPESE DI GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2016 AL 27.11.2016**

giacenza al 20/02/2016 litri 3800 (€1 0,892025)	€ 3.380,69
fornitura gasolio	€ 5.357,59
giacenza al 02/11/2016 litri 6000 (€1 0,89293)	€ 7.320,05
litri 2200 (€1 0,892025)	€ 1.942,44
<b>SPESA GASOLIO</b>	<b>€ 1.427,24</b>
- GASOLIO per acqua calda	€ 754,99
- GASOLIO per riscaldamento	€ 244,08
- GASOLIO involontario 30%	€ 428,17
<b>SPESA ENERGIA ELETTRICA PER FUNZIONAMENTO CALDAIA</b>	<b>€ 288,69</b>
- ENERGIA ELETTRICA per acqua calda	€ 142,13
- ENERGIA ELETTRICA per riscaldamento	€ 45,95
- ENERGIA ELETTRICA involontario 30%	€ 100,61
<b>SPESA MANUTENZIONE CALDAIA</b>	<b>€ 125,34</b>
- MANUTENZIONE CALDAIA per acqua calda	€ 66,30
- MANUTENZIONE CALDAIA per riscaldamento	€ 21,43
- MANUTENZIONE CALDAIA involontario 30%	€ 37,61
<b>TOTALE SPESA PER ACQUA CALDA (da ripartire sulla base dei consumi mc di ogni unità)</b>	<b>€ 963,42</b>
<b>TOTALE SPESA PER RISCALDAMENTO (da ripartire sulla base dei consumi Kwh di ogni unità)</b>	<b>€ 311,48</b>
<b>CONSUMO INVOLONTARIO 30% DELLA SPESA (GASOLIO-ENERGIA ELETTRICA-FUNZ.CALDAIA)</b>	<b>€ 546,39</b>
<b>ALTRE SPESE</b>	<b>€ 1.338,22</b>
<b>ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI</b>	<b>€ 931,07</b>
<b>RIFUTTI</b>	<b>€ 1.338,22</b>
<b>totale</b>	<b>€ 4.591,24</b>

**LETTURE CONTATORI GENERALI**

CONSUMO Kwh per riscaldamento a acqua calda	tot. Kwh	7.320,05
consumo totale per acqua calda	tot. Kwh	5.560,00
consumo totale per riscaldamento	tot. Kwh	1.803,92
CONSUMO Kwh energia elettrica per funzionamento caldaia	tot. Kwh	931,07

**LETTURE CONTATORI AL 01.12.2016**

**ACQUA CALDA mc**

APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LETTURA PRECEDENTE	282,412	198,860	15,000	81,305	677,305	59,378	656,850	217,928	108,905	111,113
LETTURA ATTUALE	289,508	204,203	15,000	84,170	709,389	61,326	661,904	218,494	109,689	114,895
DIFFERENZA	7,096	5,343	-	2,865	32,084	1,948	6,045	0,868	0,794	3,782
										<b>60,523</b>

**LETTURA kwh su contatore generale**

APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LETTURA PRECEDENTE	72,768,81	13,215,50	3,727,40	7,735,96	2,80	22,485,24	57,825,28	10,337,77	163,10	24,756,12
LETTURA ATTUALE	72,940,89	13,220,90	3,749,30	7,912,85	26,40	23,472,90	57,891,87	10,506,11	167,20	24,995,91
DIFFERENZA	172,08	5,40	21,90	176,89	23,60	987,66	6,066	168,34	4,10	239,79
										<b>1.603,92</b>

**ACQUA FREDDA mc**

APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LETTURA PRECEDENTE	427,669	341,482	30,000	105,624	534,885	6,000	807,881	412,173	159,843	2,000
LETTURA ATTUALE	439,722	347,300	30,000	113,389	580,851	9,000	818,602	413,703	161,767	5,000
DIFFERENZA	12,053	5,818	-	7,765	45,966	3,000	10,721	1,530	1,924	3,000
										<b>91,777</b>

giacenza gasolio	82%	8.200 litri
CAPACITA' CISTERNA		10.000 litri

ALLEGATO  
 alla delib. n° 227 del 01.12.2016

IL SEGRETARIO  
 dott. Giuseppe Stefani

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL VICEPRESIDENTE

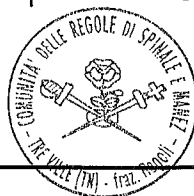
Enzo Ballardini

IL MEMBRO ANZIANO

Leonardi Serafino

IL SEGRETARIO

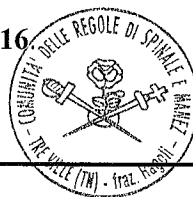
dott. Stefani Giuseppe



### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

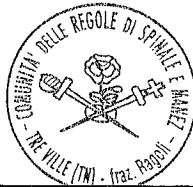
- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
  - sul portale telematico [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it)
- dal giorno **06/12/2016** per rimanervi fino al giorno **16/12/2016**



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 **17/12/2016**, 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