



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 202
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: spese straordinarie di gestione del Condominio Vallesinella Rosso (p.ed. 86 C.C. Ragoli II) derivanti da una sanzione pecuniaria irrogata dal Comune di Tre Ville per difformità dell'edificio rispetto al titolo edilizio.

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

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino PRESIDENTE
Bertelli Luigi
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Gioachino Castellani (giustificato)

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

OGGETTO: spese straordinarie di gestione del Condominio Vallesinella Rosso (p.ed. 86 C.C. Ragoli II) derivanti da una sanzione pecuniaria irrogata dal Comune di Tre Ville per difformità dell'edificio rispetto al titolo edilizio.

La Comunità delle Regole è proprietaria di sei appartamenti del Condominio Vallesinella Rosso, situato a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), tutti dati in locazione ad uso abitativo. Detto edificio è stato realizzato verso il 1970 sulla base della licenza edilizia n. 07/1969 rilasciata dal Comune di Ragoli.

Nel dicembre 2016 l'Amministratore del Condominio Vallesinella Rosso, sig. Raffaele Piazzola, avendo accertato, tramite la consulenza di uno studio tecnico professionale, la presenza di sostanziali difformità dell'edificio rispetto alla licenza edilizia sopra citata (in particolare la diversità del volume urbanistico sui vari piani dell'edificio, alcune modifiche estetiche dei prospetti e la realizzazione di abbaini), ha presentato al Comune di Tre Ville una richiesta di permesso di costruzione in sanatoria.

In riscontro a tale richiesta la Commissione Edilizia Comunale del Comune di Tre Ville, nella seduta del 13 luglio 2017, ha espresso parere negativo, in quanto l'intervento risulta in contrasto con l'art. 26 della norme tecniche di attuazione del P.R.G. dell'ex Comune di Ragoli in materia di ampliamento volumetrico e di distanze dai confini. Peraltro la C.E.C. ha rilevato l'applicabilità al caso di specie dell'art. 128, c. 6, della L.P. 1/2008 (regolarizzazione edilizia previo pagamento di una sanzione pecuniaria), in quanto le opere in parola sono state realizzate prima del 30 gennaio 1977, ed ha evidenziato in via consultiva che le difformità in parola non contrastano con rilevanti interessi urbanistici.

Sulla base di tale parere, il Comune di Tre Ville, con provvedimento del 14 settembre 2017 (n. 6891/6.3), ha irrogato al Condominio una sanzione pecuniaria di 30.822,96 € per la regolarizzazione di tali difformità edilizie ai sensi dell'art. 128, c. 6, della L.P. 1/2008: peraltro, detto importo, è riducibile a 23.117,22 € (ossia del 25%) in caso di pagamento entro trenta giorni dalla notifica del provvedimento.

Con e-mail del 15 settembre (prot. 2884/2017) l'Amministratore Condominiale, evidenziando la mancanza di fondi del Condominio, ha chiesto a tutti i condomini il versamento al Condominio delle spese straordinarie derivanti dalla sanzione pecuniaria, ripartendole sulla base delle quote millesimali di proprietà: specificamente, l'importo complessivo di tali spese straordinarie evidenziato dall'Amministratore Condominiale è pari a 31.700,22 €, di cui 23.117,22 € per la sanzione pecuniaria in misura ridotta e 8.583,00 € per spese tecniche connesse relative alla consulenza affidata allo studio tecnico geom. Maurizio Esposito, con sede a Porte di Rendena.

In particolare, essendo la quota millesimale di proprietà della Comunità delle Regole pari a 269,356/1000, le spese a carico dell'Amministrazione risultano complessivamente pari a 8.538,65, come di seguito suddivise:

quota sanzione pecuniaria	€	6.226,77
quota spese tecniche	€	2.311,88
totale spese	€	8.538,65

Al fine di beneficiare del pagamento della sanzione in misura ridotta, sopra indicata, è necessario che il Condominio paghi detta sanzione al Comune di Tre Ville entro trenta giorni dalla notifica del provvedimento, ossia indicativamente entro la metà del mese di ottobre. Pertanto, vista la mancanza di fondi da parte del Condominio, l'Amministratore Condominiale ha chiesto a tutti i condomini il versamento al Condominio della rispettiva quota di spese entro la fine di settembre, evidenziando che, in caso di ritardi da parte di uno o più condomini nel versamento al Condominio che comportassero la decadenza dal beneficio della riduzione della sanzione, la maggior spesa (ossia 7.705,74 €) sarà addebitata ai ritardatari.

In ogni caso, si ritiene opportuno evidenziare con il presente provvedimento che l'Amministrazione, pur a seguito del versamento al Condominio dell'importo complessivo sopra indicato, si riserva di verificare la correttezza del metodo di riparto tra i vari condomini della sanzione di cui sopra e delle spese tecniche connesse: invero, a seguito di opportuni accertamenti tecnici potrebbe emergere che la responsabilità delle difformità edilizie contestate dal Comune di Tre Ville siano addebitabili a singoli condomini in quanto direttamente connesse, ad esempio, alla proprietà di determinate porzioni di edificio, a prescindere dalle rispettive quote millesimali di proprietà.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
 - 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;
 - vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2016 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2017" nonché le successive variazioni alle 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 consentire il pagamento della sanzione pecuniaria, da parte del Condominio Vallesinella Rosso, entro i prossimi giorni in modo da beneficiare della riduzione del 25%;
 - acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dalla 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 partecipare, per le motivazioni espone in premessa, alle spese straordinarie di gestione del Condominio Vallesinella Rosso, situato a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), derivanti dalla sanzione pecuniaria irrogata dal Comune di Tre Ville con provvedimento del 14 settembre 2017 per difformità rispetto al titolo edilizio, come richiesto dall'Amministratore Condominiale con la nota citata in premessa (prot. 2884/2017), prendendo atto che, sulla base delle quote millesimali di proprietà (pari a 269,356/1000), la spesa complessiva a carico della Comunità delle Regole è pari a 8.538,65 € (di cui 6.226,77 per la sanzione propriamente detta e 2.311,88 € per le spese tecniche connesse);
2. di evidenziare, per le motivazioni espone in premessa, che pur a seguito del versamento al Condominio dell'importo complessivo sopra indicato, la Comunità delle Regole si riserva di verificare la correttezza del metodo di riparto tra i vari condomini della sanzione di cui sopra e delle spese tecniche connesse, incaricando a tal fine gli Uffici Tecnico e Ragioneria di tutti gli approfondimenti necessari, restando salva ed impregiudicata qualunque azione nei confronti di terzi al fine di tutelare gli interessi dell'Amministrazione;
3. di impegnare 8.538,65 € sul capitolo 4522 del bilancio di previsione 2017, sul quale sussiste lo stanziamento necessario;
4. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento nonché di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria del pagamento al Condominio Vallesinella Rosso dell'importo sopra impegnato entro il 30 settembre prossimo;
5. 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 consentire il pagamento della sanzione pecuniaria, da parte del Condominio Vallesinella Rosso, entro i prossimi giorni in modo da beneficiare della riduzione del 25%;
6. 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.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL MEMBRO ANZIANO
Bruno Simoni

IL PRESIDENTE
Zeffirino Castellani

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

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 **22/09/2017** per rimanervi fino al giorno **02/10/2017**.

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

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 DPRReg. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **03/10/2017**, 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 DPRReg. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani