



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 233
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del riepilogo e della ripartizione delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 2016 – 2017 nonché per il periodo 1 – 31 luglio 2017, delle nuove tabelle millesimali di riscaldamento, del nuovo sistema di ripartizione delle spese e del preventivo delle spese di gestione per il periodo 2017 – 2018.

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **DICOTTTO** del mese **di OTTOBRE** 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**
Gioachino Castellani
Bertelli Luigi
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: -----

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 2016 – 2017 nonché per il periodo 1 – 31 luglio 2017, delle nuove tabelle millesimali di riscaldamento, del nuovo sistema di ripartizione delle spese e del preventivo delle spese di gestione per il periodo 2017 – 2018.

La Comunità delle Regole è proprietaria dell'intero edificio denominato "Centro Commerciale di Palù" (p.ed. 88 in C.C. Ragoli II) situato a Madonna di Campiglio, costituito da diversi appartamenti ad uso abitativo e locali per attività commerciali, locati o affittati o in affitto d'azienda. Da maggio dell'anno scorso sono inutilizzati i locali della "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta", azienda di proprietà della Comunità delle Regole, per il cui affitto sono state effettuate diverse aste pubbliche, tutte andate deserte.

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 affittuario o conduttore.

Le spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio 2016 – 30 giugno 2017 sono state complessivamente 27.579,62 €.

Specificamente, le spese per il riscaldamento, per la gestione dell'impianto termico, l'energia elettrica, la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, sono state ripartite sulla base dei millesimi di utilizzo, tra tutti i conduttori e gli affittuari.

Infine, la spesa per lo smaltimento 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.

Tutti gli affittuari e conduttori hanno pagato l'acconto delle spese di gestione da rimborsare alla Comunità delle Regole, pari al 70% della spesa complessiva preventivata, come da prospetto allegato alla deliberazione del Comitato Amministrativo n. 198/2016.

Il riepilogo analitico delle spese di gestione sostenute nel periodo 1 luglio 2016 – 30 giugno 2017, la ripartizione di tali spese tra i conduttori ed affittuari, gli acconti e gli eventuali saldi versati da ex conduttori ed ex affittuari in caso di cessazione del rapporto o di recesso anticipato sono riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali.

Inoltre, in seguito alla cessazione al 31 luglio 2017 della locazione al sig. Alessandro Cavallini dell'appartamento sub. 13 del Centro Commerciale, sono state quantificate le spese relative alla gestione dell'edificio in parola per il periodo 1 – 31 luglio 2017, complessivamente pari a 671,18 €, come riportato nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali. Da tali ripartizioni è risultato che le spese di gestione a carico del sig. Cavallini relative all'appartamento sub. 13 per il periodo 1 – 31 luglio 2017 sono pari a 43,28 €.

Ai sensi del D.Lgs 102/2014, dall'1 gennaio 2017 la contabilizzazione delle spese per il riscaldamento degli edifici plurifamiliari dovrà avvenire secondo la norma UNI 10200.

Il Centro Commerciale è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato funzionante a gasolio, con rete di distribuzione a montanti verticali e terminali costituiti da circa centoventi radiatori.

Riconoscendo i buoni principi alla base della norma citata, ossia il risparmio energetico e l'equa ripartizione della spesa di riscaldamento tra gli utilizzatori, nel 2016 sono stati realizzati alcuni lavori necessari per la corretta contabilizzazione del calore utilizzato nel riscaldamento dell'edificio in parola (progetto approvato con la delib. 154/2016).

All'art. 9, c. 5, lett. d), del D.Lgs n. 102/2014, così come modificato dal D.Lgs n. 141/2016 è previsto che "laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale

superiori al 50 per cento, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate”.

Sulla base di tale previsione normativa ed a seguito dei lavori di contabilizzazione dell'energia termica effettuati nel 2016, si ritiene opportuno adottare, a partire dall'1 luglio 2017 un nuovo sistema di suddivisione tra i vari conduttori ed affittuari delle 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 per il riscaldamento (ai sensi del D.Lgs 102/2014), 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 da MPS Engineering srl (prot. 3235/2017) come da tabella allegata sub C al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Infine, è stato elaborato il preventivo delle spese di gestione per il periodo 1 luglio 2017 – 30 giugno 2018 seguendo il metodo fino ad oggi utilizzato poiché, non avendo letture storiche dei singoli contatori, risulta impossibile prevedere una ripartizione attendibile delle spese sopra indicate. Detto preventivo, evidenziante una spesa complessiva di 30.000,00 €, e la relativa ripartizione tra gli affittuari e conduttori (ivi compresa l'indicazione per ciascuno dell'anticipo del 70%) sono riportati nelle tabelle allegate sub D al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali.

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 del 7 maggio 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 comunicare quanto prima agli affittuari, conduttori ed ex conduttori gli importi dovuti;
- 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 approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il riepilogo e la ripartizione tra tutti gli affittuari e conduttori delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II) per il periodo 1 luglio 2016 – 30 giugno 2017, come riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese ammontano complessivamente a 27.579,62 €;
2. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il riepilogo e la ripartizione tra tutti i conduttori delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II) per il periodo 1 – 31 luglio 2017, come riportati nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese ammontano complessivamente a 671,18 € e che la quota di tali spese a carico del sig. Alessandro Cavallini relative all'appartamento sub 13, a seguito della cessazione della relativa locazione, è pari a 43,28 €;

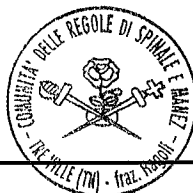
3. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la suddivisione millesimale specifica per il riscaldamento del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II) elaborata da MPS Engineering srl (prot. 3235/2017) come da tabella allegata sub C al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
4. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e prendendo a riferimento il D.Lgs 102/2014, il nuovo metodo di ripartizione delle 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 per il riscaldamento del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), applicando, dall'1 luglio 2017, le percentuali di seguito indicate di suddivisione della spesa:
 - per il 70% sulla base delle misurazioni degli appositi contatori installati nell'edificio (c.d. "consumo volontario");
 - per il 30% sulla base dei millesimi di riscaldamento di ogni singola unità come da tabella allegata sub C al presente provvedimento e sopra approvata;
5. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il preventivo delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio 2017 – 30 giugno 2018 e la loro ripartizione tra tutti gli affittuari e conduttori, come riportati nelle tabelle allegate sub D al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, evidenziando che tali spese sono state quantificate in 30.000,00 € complessivi;
6. di inviare una copia del presente provvedimento agli affittuari, conduttori ed ex conduttori del Centro Commerciale di Palù;
7. di chiedere agli affittuari e conduttori il pagamento, entro il 30 novembre 2017, del rispettivo saldo delle spese di gestione 2016 – 2017 risultante dalle tabelle allegate sub A;
8. di chiedere agli affittuari e conduttori il pagamento, entro il 15 febbraio 2018, del rispettivo acconto delle spese di gestione 2017 – 2018 risultante dalle tabelle allegate sub D (pari al 70% delle spese complessive preventivate);
9. di chiedere al sig. Alessandro Cavallini il pagamento del saldo delle spese di gestione 2016 – 2017 nonché il saldo delle spese di gestione periodo 1 – 31 luglio 2017 risultante dalle tabelle allegate, rispettivamente, sub A e sub B;
10. 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 al capitolo 900 del bilancio di previsione 2017 delle somme risultanti dagli allegati sub A, B e D, quest'ultimo limitatamente alla quota relativa all'appartamento sub. 13;
11. 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 agli affittuari, conduttori ed ex conduttori gli importi dovuti;
12. 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 PRESIDENTE
Zeffirino Castellani

IL MEMBRO ANZIANO
Bruno Simoni

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani,



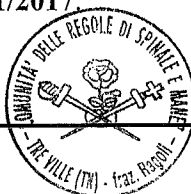
[Handwritten signature of Giuseppe Stefani]

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 **23/10/2017** per rimanervi fino al giorno **02/11/2017**

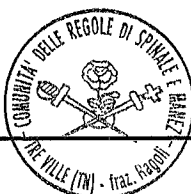


IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

[Handwritten signature of 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 DPR n. 1 febbraio 2005 n.3/L.



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

[Handwritten signature of Giuseppe Stefani]

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **03/11/2017**, 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 DPR n. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

