



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 20/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del riepilogo e della ripartizione delle spese di gestione relative alla Casa La Meridiana per il periodo 2022– 2023 ed approvazione del preventivo per il periodo 2023 – 2024.

Il giorno **08.02.2024** alle ore **20.30** nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: -----.

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

Oggetto: approvazione del riepilogo e della ripartizione delle spese di gestione relative alla Casa La Meridiana per il periodo 2022– 2023 ed approvazione del preventivo per il periodo 2023 – 2024.

La Comunità delle Regole è proprietaria dell'intero edificio denominato "Casa La Meridiana" (p.ed. 153 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron n. 11, costituito da dieci appartamenti con posto macchina coperto, tutti dati in locazione ad uso abitativo. Un ulteriore posto macchina coperto è utilizzato direttamente dalla Comunità delle Regole.

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 locativo o di recesso anticipato viene effettuata una rendicontazione parziale relativa al periodo dall'1 luglio alla data della variazione, al fine di determinare l'importo dovuto dall'ex conduttore.

Le spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2022 – 30 giugno 2023 sono state complessivamente pari a 18.868,56 €.

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 sono state suddivise in base agli effettivi consumi rilevati da appositi contatori. La parte di spesa cosiddetta "consumo volontario" è stata ripartita in base agli effettivi consumi di ogni singola unità mentre la parte cosiddetta "consumo involontario" è stata ripartita in base ad apposita tabella millesimale (millesimi di riscaldamento).

Invece, le spese per lo sgombero neve, la pulizia e la manutenzione delle parti comuni sono state ripartite tra tutti i conduttori sulla base dei millesimi di utilizzo riferiti a ciascun appartamento.

Infine, la spesa per la raccolta e 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.

Il riepilogo analitico delle spese di gestione sostenute nel periodo 1 luglio 2022 – 30 giugno 2023, la ripartizione di tali spese tra i conduttori, gli acconti e i saldi versati dagli ex conduttori (di cui alla deliberazione del Comitato Amministrativo n. 220/2022) sono riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali. Tutti i 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 sopra citata).

Il preventivo delle spese di gestione per il periodo 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024, quantificate in 20.000,00 € complessivi, e la ripartizione di tali spese tra i conduttori (ivi compresa l'indicazione per ciascuno dell'anticipo del 70%) sono riportati nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali.

Le scadenze per il pagamento alla Comunità delle Regole delle spese di gestione da parte dei conduttori sono stabilite, nei rispettivi contratti, al 30 novembre (saldo annualità precedente) e al 15 febbraio (acconto annualità corrente). Peraltro, a causa di problemi organizzativi degli uffici della Comunità delle Regole nell'autunno scorso non è stato possibile predisporre la rendicontazione ed il preventivo di cui sopra: pertanto, si ritiene opportuno chiedere ai conduttori il pagamento del saldo delle spese 2022 – 2023 entro il 29 febbraio 2024 e dell'acconto 2023 – 2024 entro il 31 maggio 2024.

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";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà

collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria” e vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;

- 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 la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 19/2023 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2024”;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di comunicare quanto prima ai conduttori gli importi da loro dovuti;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell’Ufficio Ragioneria, ai sensi dell’art. 185 della L.R. 2/2018;

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 la Comunità delle Regole delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2022 – 30 giugno 2023, come riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese sono risultate pari a 18.868,56 € complessivi;
2. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il preventivo e la ripartizione tra tutti i conduttori e la Comunità delle Regole delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024, come riportato nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, evidenziando che tali spese sono state quantificate in 20.000,00 € complessivi;
3. di inviare una copia del presente provvedimento ai conduttori degli appartamenti della Casa La Meridiana;
4. di chiedere a tutti i conduttori:
 - il pagamento, entro il 29 febbraio 2024, del rispettivo saldo delle spese di gestione 2022 – 2023, come risultante dalle tabelle allegate sub A;
 - il pagamento, entro il 31 maggio 2024, del rispettivo acconto delle spese di gestione 2023 – 2024, come risultante dalle tabelle allegate sub B (pari al 70% delle spese complessive preventivate);
5. 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 delle somme di cui agli allegati A e B al capitolo 900 del bilancio di previsione 2024;
6. di dichiarare, all’unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di comunicare quanto prima ai conduttori gli importi da loro dovuti;
7. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell’art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

LETTURE CONTATORI AL 05/07/2023

ACQUA CALDA mc.											
APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
LETTURA PRECEDENTE	373,060	268,094	64,000	112,842	936,339	203,512	739,273	333,172	141,905	171,355	
LETTURA ATTUALE	382,421	279,292	88,000	122,421	964,604	226,797	750,813	346,289	146,517	183,193	
DIFFERENZA	9,361	11,198	24,000	9,579	28,265	23,285	11,540	13,117	4,612	11,838	146,795
CONSUMO IN KWH	435,100	520,480	1.115,520	445,230	1.313,760	1.082,290	536,380	609,680	214,370	550,230	6.823,040
% per preventivo	6,38	7,63	16,35	6,53	19,25	15,86	7,86	8,94	3,14	8,06	100,00

LETTURA kwh su contatore generale											
APPART.	1*	2	3	4*	5	6*	7*	8*	9	10*	
LETTURA PRECEDENTE	3.281,000	20.977,000	9.920,000	1.987,000	18.479,500	464,000	2.990,000	5.372,000	7.222,700	3.506,000	
LETTURA ATTUALE	6.287,000	22.330,400	9.920,000	3.732,000	23.758,700	757,000	4.807,000	9.310,000	7.988,000	6.809,000	
DIFFERENZA	3.006,000	1.353,400	-	1.745,000	5.279,200	293,000	1.817,000	3.938,000	765,300	3.303,000	21.499,900
% per preventivo	13,99	6,29	-	8,12	24,56	1,36	8,45	18,32	3,56	15,36	100,00

*contatori nuovi installati luglio 2021

ACQUA FREDDA mc.											
APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
LETTURA PRECEDENTE	585,809	416,117	177,000	166,488	892,342	127,000	935,489	639,557	217,672	91,000	
LETTURA ATTUALE	610,687	428,672	218,000	185,231	940,517	142,000	958,185	672,749	227,022	111,000	
DIFFERENZA	24,878	12,555	41,000	18,743	48,175	15,000	22,696	33,192	9,350	20,000	245,589

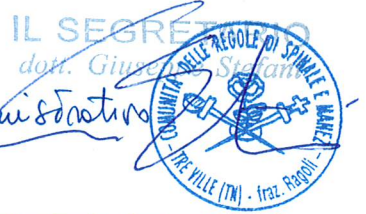
CAPIENZA CISTERNA		10.000 litri		CONSUMO GASOLIO	
giacenza gasolio	al 05/07/2023	87 cm	42,3%	al 30/06/2022	4900 lt
				acquisti periodo	5500 lt
				giacenza al 30/06/2023	4.225 lt
				Tot lt consumati	6.175 lt

MKW acqua calda		121,84	
lettura al	30/06/2022	121,84	
	05/07/2023	137,45	
		15,61	

kwh caldata		15517,8	
lettura al	30/06/2022	15517,8	
	05/07/2023	18194,8	
		2677,00	

ALLEGATO B

albo edilib. n° 20/2024 del 8.02.2024 del Comitato Amministrativo



ALLEGATO B

PREVENTIVO DI SPESA GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2023 AL 30.06.2024

RIEPILOGO	€
SPESA PER ACQUA CALDA	1.100,00
SPESA PER RISCALDAMENTO	4.100,00
CONSUMO INVOLONTARIO per dispersione impianto riscalda/acqua calda + riscaldamento parti comuni + manutenzione caldaia	4.000,00
ALTRE SPESE	7.500,00
ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI	2.300,00
RIFIUTI	1.000,00
TOTALE	20.000,00
ACCONTO SPESE (70% sul TOTALE PREVENTIVATO)	14.000,00

RIPARTO PREVENTIVO SPESE DI GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2023 AL 30.06.2024

DESTINAZIONE	millesimi di riscaldamento	millesimi di utilizzo	SPESA PER RISCALDAMENTO - ACQUA CALDA*		CONSUMO INVOLONTARIO per dispersione impianto riscalda/acqua calda + riscaldamento parti comuni	ALTRE SPESE - ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI - RIFIUTI	TOTALE COMPLESSIVO GESTIONE 2023/2024	ACCONTO 70%	da detrarre saldo spese a credito 2022/2023	QUOTA DA VERSARE
			spesa per acqua calda	spesa per riscaldamento						
appart. n.1	84,370	81,098	70,18	573,18	337,48	875,86	1.856,70	1.299,69	-	1.299,69
appart. n.2	77,330	73,519	83,93	257,89	309,32	794,01	1.445,15	1.011,61	-	1.011,61
appart. n.3	75,630	73,549	179,85	-	302,52	794,33	1.276,70	893,69	-	893,69
appart. n.4	88,570	75,224	71,83	332,92	354,28	812,42	1.571,45	1.100,02	-	1.100,02
appart. n.5	118,110	118,801	211,75	1.006,96	472,44	1.283,05	2.974,20	2.081,93	-	2.081,93
appart. n.6	83,550	102,947	174,46	55,76	334,20	1.111,83	1.676,25	1.173,38	-	1.173,38
appart. n.7	118,500	121,756	86,46	346,45	474,00	1.314,96	2.221,87	1.555,31	-	1.555,31
appart. n.8	123,110	125,041	98,34	751,12	492,44	1.350,44	2.692,34	1.884,64	-	1.884,64
appart. n.9	85,250	92,135	34,54	145,96	341,00	995,06	1.516,56	1.061,59	-	1.061,59
appart. n.10	127,140	127,580	88,66	629,76	508,56	1.377,84	2.604,82	1.823,37	-	1.823,37
pm 11	18,440	8,350	-	-	73,76	90,20	163,96	114,77	-	114,77
	1.000,000	1.000,000	1.100,00	4.100,00	4.000,00	10.800,00	20.000,00	14.000,00	-	14.000,00

*in base alla % consumi anno prima

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza



Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 08.02.2024**, in quanto è **stata dichiarata immediatamente esecutiva**;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 13.02.2024 al 23.02.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani