



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 230/2020
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del riepilogo e della ripartizione delle spese di gestione relative alla Casa La Meridiana per il periodo 2019 – 2020 ed approvazione del preventivo per il periodo 2020 – 2021.

Il giorno **22.10.2020** 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;***
- ***Bertolini Onorio;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

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

Partecipa alla riunione 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 2019 – 2020 ed approvazione del preventivo per il periodo 2020 – 2021.

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, 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 autocarro pick up.

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 di variazione, al fine di determinare l'importo dovuto dall'ex conduttore.

Le spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2019 – 30 giugno 2020 sono state complessivamente 17.672,10 €.

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 con gli appositi contatori.

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 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.

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 del Comitato Amministrativo n. 219/2019.

Il riepilogo analitico delle spese di gestione sostenute nel periodo 1 luglio 2019 – 30 giugno 2020, 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. 219/2019) sono riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali.

Il preventivo delle spese di gestione per il periodo 1 luglio 2020 – 30 giugno 2021, evidenziante una spesa complessiva di 16.600,00 €, 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.

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;
- 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 il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 26/2019 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2020" nonché le successive variazioni;

- 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 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;

con voti favorevoli unanimi 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 (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) per il periodo 1 luglio 2019 – 30 giugno 2020, come riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese ammontano complessivamente a 17.672,10 €;
2. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il preventivo delle spese di gestione della Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2020 – 30 giugno 2021 e la loro ripartizione tra tutti i conduttori, come riportato nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, evidenziando che tali spese sono state quantificate in 16.600,00 € 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 30 novembre 2020, del rispettivo saldo delle spese di gestione 2019 – 2020, come risultante dalle tabelle allegate sub A;
5. di chiedere a tutti i conduttori il pagamento, entro il 15 febbraio 2021, del rispettivo acconto delle spese di gestione 2020 – 2021, come risultante dalle tabelle allegate sub B (pari al 70% delle spese complessive preventive);
6. 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 2020;
7. 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 dovuti;
8. 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 30.06.2020

ACQUA CALDA mc.											
APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
LETTURA PRECEDENTE	334,029	238,512	19,000	95,045	833,733	127,191	694,573	265,174	133,842	138,928	
LETTURA ATTUALE	350,813	246,952	24,000	98,753	869,868	150,492	711,524	291,673	137,066	146,871	
DIFFERENZA	16,784	8,440	5,000	3,708	36,135	23,301	16,951	26,499	3,224	7,943	147,985
CONSUMO IN KWH	780,120	392,290	232,400	172,350	1.679,550	1.083,030	787,880	1.231,670	149,850	369,190	6.878,330
% per preventivo	11,34	5,70	3,37	2,51	24,42	15,75	11,45	17,91	2,18	5,37	100,00

LETTURA kw/h su contatore generale											
APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
LETTURA PRECEDENTE	78.695,550	17.686,900	9.600,200	14.290,390	3.291,400	33.535,640	64.491,280	20.926,320	4.013,600	33.122,900	
LETTURA ATTUALE	80.930,350	18.641,000	9.920,000	17.650,520	7.066,500	33.585,610	66.752,210	25.456,070	5.344,400	35.275,520	
DIFFERENZA	2.234,800	954,100	319,800	3.360,130	3.775,100	49,970	2.260,930	4.529,750	1.330,800	2.152,620	20.968,000
% per preventivo	10,66	4,55	1,53	16,03	18,00	0,24	10,78	21,60	6,35	10,26	100,00

ACQUA FREDDA mc.											
APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
LETTURA PRECEDENTE	503,397	380,844	37,000	132,711	727,879	74,000	871,538	503,364	200,438	40,000	
LETTURA ATTUALE	531,613	391,093	68,000	140,980	783,052	91,000	895,228	554,514	206,897	53,000	
DIFFERENZA	28,216	10,249	31,000	8,269	55,173	17,000	23,690	51,150	6,459	13,000	244,206

CAPIENZA CISTERNA		10.000 litri
giacenza gasolio	45,0%	4.500 litri

PREVENTIVO DI SPESA GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2020 AL 30.06.2021

RIEPILOGO		
SPESA PER ACQUA CALDA		€ 900,00
SPESA PER RISCALDAMENTO		€ 2.900,00
CONSUMO INVOLONTARIO per dispersione impianto riscald/acqua calda + riscaldamento parti comuni + manutenzione caldaia		€ 4.000,00
ALTRE SPESE		€ 6.500,00
ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI		€ 1.500,00
RIFIUTI		€ 800,00
TOTALE		€ 16.600,00
ACCONTO SPESE (70% sul TOTALE PREVENTIVATO)		€ 11.620,00

RIPARTO PREVENTIVO SPESE DI GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2020 AL 30.06.2021

DESTINAZIONE	millesimi di riscaldamento	millesimi di utilizzo	SPESA PER RISCALDAMENTO - ACQUA CALDA*		CONSUMO INVOLONTARIO per dispersione impianto riscald/acqua calda + riscaldamento parti comuni	ALTRE SPESE - ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI - RIFIUTI	TOTALE COMPLESSIVO GESTIONE 2020/2021	ACCONTO 70%	da detrarre saldo spese a credito 2019/2020	QUOTA DA VERSARE
			spesa per acqua calda	spesa riscaldamento						
appart. n.1	84,370	81,098	€ 102,06	€ 309,14	€ 337,48	€ 713,66	€ 1.462,34	€ 1.023,64	-	€ 1.023,64
appart. n.2	77,330	73,519	€ 51,30	€ 131,95	€ 309,32	€ 646,97	€ 1.139,54	€ 797,68	-	€ 797,68
appart. n.3	75,630	73,549	€ 30,33	€ 44,37	€ 302,52	€ 647,23	€ 1.024,45	€ 717,12	-	€ 717,12
appart. n.4	88,570	75,224	€ 22,59	€ 464,87	€ 354,28	€ 661,97	€ 1.503,71	€ 1.052,60	-	€ 1.052,60
appart. n.5	118,110	118,801	€ 219,78	€ 522,00	€ 472,44	€ 1.045,45	€ 2.259,67	€ 1.581,77	-	€ 1.581,77
appart. n.6	83,550	102,947	€ 141,75	€ 6,96	€ 334,20	€ 905,93	€ 1.388,84	€ 972,19	-	€ 972,19
appart. n.7	118,500	121,756	€ 103,05	€ 312,62	€ 474,00	€ 1.071,45	€ 1.961,12	€ 1.372,78	-	€ 1.372,78
appart. n.8	123,110	125,041	€ 161,19	€ 626,40	€ 492,44	€ 1.100,36	€ 2.380,39	€ 1.666,27	-	€ 1.666,27
appart. n.9	85,250	92,135	€ 19,62	€ 184,15	€ 341,00	€ 810,79	€ 1.355,56	€ 948,89	-	€ 948,89
appart. n.10	127,140	127,580	€ 48,33	€ 297,54	€ 508,56	€ 1.122,70	€ 1.977,13	€ 1.383,99	-	€ 1.383,99
pm 11	18,440	8,350	€ -	€ -	€ 73,76	€ 73,49	€ 147,25	€ 103,07	-	€ 103,07
	1.000,000	1.000,000	€ 900,00	€ 2.900,00	€ 4.000,00	€ 8.800,00	€ 16.600,00	€ 11.620,00	-	€ 11.620,00

*In base alla % consumi anno prima



Il SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

ALLEGATO B alla delib. 230/2020
del 22.10.2020 del
Comitato Amministrativo

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

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 22.10.2020**, 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 27.10.2020 al 06.11.2020**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani