



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 18/2023
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione della rendicontazione parziale e provvisoria delle spese di gestione relative al Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio – 31 dicembre 2022, a seguito della cessazione della locazione dell'appartamento sub. 12.

Il giorno **02.02.2023** 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;**
- **Bolza Daniele;**
- **Leonardi Emanuela;**
- **Bertolini Onorio.**

Risultano **assenti** i signori: Pretti Daniela (giustificata)

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 della rendicontazione parziale e provvisoria delle spese di gestione relative al Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio – 31 dicembre 2022, a seguito della cessazione della locazione dell'appartamento sub. 12.

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 in Piazzale Brenta, costituito da una decina di appartamenti ad uso abitativo, un bar, un supermercato, un'autofficina, un ufficio, un paio di negozi, un paio di magazzini nonché un ufficio di rappresentanza della Comunità delle Regole. Fatta eccezione per quest'ultimo locale e per il supermercato, non più utilizzato da quasi due anni, le altre unità immobiliari sono tutte locate o date in affitto d'azienda a terzi.

La rendicontazione delle spese relative a tale edificio è tenuta dagli uffici della Comunità delle Regole in quanto, non trattandosi di un 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 contratto di locazione o affitto d'azienda 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 o ex affittuario. Peraltro, tale rendicontazione è provvisoria, in quanto le spese di riscaldamento vengono ripartite in proporzione al consumo effettuato nell'esercizio annuale precedente poiché solo con la contabilizzazione a fine periodo (ossia al 30 giugno, resa da Techem srl) può essere effettuato il riparto effettivo della spesa, determinata dalla misurazione dei singoli contatori presenti in ogni unità immobiliare. Pertanto, a consuntivo è necessario rideterminare la quota di spesa a carico degli eventuali ex conduttori o ex affittuari.

Il 31 dicembre 2022 è cessato il contratto di locazione dell'appartamento sub. 12 situato nell'edificio in parola, stipulato con il sig. Edoardo Vales il 17 dicembre 2018 (prot. 3936/2018). Pertanto, è necessario effettuare una rendicontazione parziale e provvisoria delle spese di gestione dell'edificio relativa al periodo dall'1 luglio al 31 dicembre 2022, al fine di determinare l'importo dovuto dall'ex conduttore.

Le spese relative alla gestione dell'edificio per il periodo 1 luglio – 31 dicembre 2022, sono state complessivamente pari ad 15.249,30 € come riportato nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali. La quota provvisoria a saldo delle spese di gestione dovuta dal sig. Vales è pari a 251,19 €.

Ai sensi del contratto di locazione sopra citato il sig. Vales avrebbe dovuto restituire l'appartamento pulito e tinteggiato a nuovo. Peraltro, in prossimità della scadenza contrattuale il sig. Vales, essendo impossibilitato a curare direttamente tali attività, ha chiesto telefonicamente che le stesse venissero effettuate dalla Comunità delle Regole, autorizzandola a trattenere la spesa necessaria dal deposito cauzionale infruttifero di 4.382,34 € da lui versato a garanzia della corretta esecuzione della locazione.

Sia la tinteggiatura che la pulizia dell'appartamento sono state effettuate a fine dicembre 2022: la spesa per la tinteggiatura è stata pari a 1.830,40 € (incarico affidato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad Edil Pitture Tomasi srls, fattura n. 80/2022, prot. 3063/2022) mentre la spesa per la pulizia è stata pari a 268,40 € (incarico affidato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad Ascoop soc.coop., fattura n. 120, prot. 220/2023).

Inoltre, considerato che, come sopra detto, l'esatta quantificazione delle spese per il riscaldamento dell'appartamento in parola per il periodo 1 luglio – 31 dicembre 2022 sarà disponibile solo nell'autunno 2023, si ritiene opportuno trattenere dal deposito cauzionale ulteriori 100,00 €.

Pertanto, il deposito cauzionale versato dal sig. Vales deve essere introitato per 2.449,99 € complessivi mentre la quota residua, pari a 1.932,35 €, può essere restituita all'ex conduttore, il tutto come di seguito riepilogato:

deposito cauzionale infruttifero	€	4.382,34
parziale spese di gestione periodo 1 luglio - 31 dicembre 2022	-€	251,19
spesa per tinteggiatura	-€	1.830,40
spesa per pulizia	-€	268,40
stima spesa riscaldamento periodo 1 luglio 2022 - 31 dicembre 2022	-€	100,00
totale da restituire attualmente	€	1.932,35

Se nell'autunno 2023 la spesa per il riscaldamento nel periodo 1 luglio – 31 dicembre 2022 risulterà inferiore a 100,00 € (importo sopra stimato), la differenza potrà essere restituita al sig. Vales mentre, nel caso contrario, dovrà essere richiesto all'ex conduttore il relativo pagamento.

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. 29/2022 “Autorizzazione all'esercizio provvisorio della gestione finanziaria 2023” e preso atto dei limiti temporali e finanziari ivi previsti;
- 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 consentire, già nei prossimi giorni, la restituzione all'ex conduttore della parte residua del deposito cauzionale infruttifero;
- 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, la rendicontazione parziale e provvisoria delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio – 31 dicembre 2022, come riportata nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese ammontano complessivamente a 15.249,30 € e che la quota provvisoria a saldo delle spese di gestione dovuta dall'ex conduttore dell'appartamento sub. 12, sig. Edoardo Vales, è pari a 251,19 €;
2. di introitare 2.449,99 € complessivi del deposito cauzionale infruttifero a suo tempo versato dal sig. Vales, a titolo di rimborso delle spese dettagliate in premessa (inclusa la spesa per il riscaldamento per il periodo 1 luglio – 31 dicembre 2022, stimata in 100,00 €, che potrà essere quantificata solo nell'autunno 2023), restituendo all'ex conduttore la parte residua, pari a 1.932,35 €;
3. di evidenziare che se nell'autunno 2023 la spesa per il riscaldamento nel periodo 1 luglio – 31 dicembre 2022 risulterà inferiore a 100,00 € (importo sopra stimato), la differenza potrà essere restituita al sig. Vales mentre, nel caso contrario, dovrà essere richiesto all'ex conduttore il relativo pagamento;

4. 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'invio di una copia del presente provvedimento al sig. Vales;
5. 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 consentire, già nei prossimi giorni, la restituzione all'ex conduttore della parte residua del deposito cauzionale infruttifero;
6. 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.

SPRESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE PALU DAL 01.07.2022 AL 31.12.2022

a) Gestione al 28/06/2022	(bil) 13.40 € 1,49	€	13.618,60
(bil) 9.140		€	17.420,99
b) Spese per riferimento quadro	(bil) 10.600 € 1,66	€	22.002,69
c) - Gestione al 18/12/2022	(bil) 13.581 € 0,98	€	22.002,69
(bil) 13.581)		€	9.027,91
Tot. spesa quadro (bil) 6-6 (bil) consumi 6.059)		€	600,54
Energie elettriche per funzionamento caldaia		€	9.837,45
RIPARATO		€	6.866,21
CONSUMO VOLTANTONIO 70% spesa energetica		€	2.897,24
CONSUMO VOLTANTONIO 30% spesa energetica		€	295,21
Mantenimento caldaia		€	225,80
Servizio contabilizzazione		€	10.588,26
Tot. spese riscaldamento		€	2.890,69
Energie elettriche parti comuni		€	39,89
Controllo analisi		€	274,30
Mantenim per caldaia, attrezzatura e varie		€	396,11
Mantenimento parti comuni		€	219,70
Spendere neve		€	1.073,60
Spesa per pulizia parti comuni		€	10,28
Acqua uso orto giardino		€	4.986,97
Tot. altre spese		€	84,67
Spese quadro esp. sub 12		€	84,67
Tot. spese mini		€	84,67
TOTALE COMPRESSIVO SPRESE			63.930,00

RIPARTO SPRESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE PALU DAL 01.07.2022 AL 31.12.2022 (L.84.60)

DESTINAZIONE	metadati di bilancio	metadati di riscaldamento	% CONSUMI ANNO PRECEDENTE	SPRESE RISCALDAMENTO		MANTENIMENTO CALDAIA - SERVIZIO CONTABILIZZAZIONE	ALTRE SPRESE	RIPARTI	RIPARTI COMPRESSIVO	ACCTO VERSATO PER CREDITI	SALDO ANNO IN CORSO
				CONSUMO VOLTANTONIO % (ultimo anno precedente)	CONSUMO VOLTANTONIO 30%						
inaggrazio sub 02	2,74	-	-	-	-	-	13,14	-	13,14	-	13,14
inaggrazio sub 05	5,71	-	-	-	-	-	27,39	-	27,39	-	27,39
garage e sottostessa sub 04	140,79	532,25	18,42	1.288,44	1.270,90	180,88	675,20	-	3.693,40	-	3.693,40
bar con spogliatoio sub 07	62,53	64,81	0,74	50,96	190,68	30,95	298,92	-	672,81	-	672,81
inaggrazio con deposito e caldaia sub 08	149,53	108,68	12,92	899,70	315,37	31,55	716,24	-	1.952,86	-	1.952,86
inaggrazio sub 09	67,88	49,88	0,53	36,50	147,15	24,82	420,55	-	628,22	-	628,22
ufficio sub 00	28,45	9,06	0,34	23,41	28,73	8,60	138,45	-	186,19	-	186,19
inaggrazio sub 7.51	27,22	23,22	4,94	340,18	68,33	12,79	130,56	-	552,08	-	552,08
app. sub 8	34,88	8,27	3,37	292,07	24,41	14,32	187,78	-	439,58	-	439,58
app. sub 9	21,95	3,32	2,08	143,23	10,39	8,98	105,28	-	287,85	-	287,85
app. sub 10	45,72	20,28	2,45	168,71	59,65	23,81	219,29	-	471,86	-	471,86
app. sub 11	34,88	13,10	2,83	194,88	38,68	15,75	187,78	-	417,07	-	417,07
app. sub 12	21,95	7,73	0,41	28,23	22,81	10,20	105,28	84,67	251,19	-	251,19
app. sub 13	45,72	27,67	10,20	702,39	82,25	26,05	219,29	-	1.023,98	-	1.023,98
ufficio sub 14-15 con centrale sub 28	102,53	42,51	14,29	890,04	125,46	48,19	480,81	-	1.648,50	-	1.648,50
app. sub 16 con centrali sub 25	51,66	9,11	4,91	338,11	28,89	18,53	247,76	-	631,31	-	631,31
app. sub 17	43,69	30,07	9,77	672,78	88,74	24,72	203,55	-	988,79	-	988,79
app. sub 18	41,48	31,48	6,58	451,74	92,83	29,09	198,95	-	772,21	-	772,21
app. sub 19	51,09	20,19	5,24	330,94	59,59	21,80	246,05	-	687,29	-	687,29
TOTALE	1.000,00	1.000,00	100,00	6398,21	2.997,24	630,81	4.786,37	84,67	15.948,30	0,00	15.948,30

ALLEGATO
 ALLE DELIB. 18/2023 del 02.2.2023
 del Comitato Amministrativo



IL SEGREARIO
 Giuseppe Siliami

RIEPILOGO SPESE SOSTENUTE DAL 01.07.2022 AL 31.12.2022 (1849€)

SPESE DI RISCALDAMENTO

SPESA GASOLIO	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Chizzola Combustibili & Legnami Srl	6909	30/09/2022	fornitura gasolio (lt 10.500 *€ 1,66)	€ 17.429,99
				tot. € 17.429,99

ENERGIA ELETTRICA PER FUNZIONAMENTO CALDAIA

			OGGETTO	IMPORTO
			fornitura en. elettrica kwh (34256-32883,9 * € 0,59)	€ 809,54

MANUTENZIONE CALDAIA

MANUTENZIONE CALDAIA	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Climapitù Srl			manutenzione e controllo impianto riscaldamento 01.07.2021-30.06.2022 (1849€)	€ 295,21
				tot. € 295,21

SERVIZIO CONTABILIZZAZIONE

SERVIZIO CONTABILIZZAZIONE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Techem Srl			servizio contabilizzazione (184 gg)	€ 235,60
				tot. € 235,60

TOTALE € 18.770,34

ALTRE SPESE

ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI

ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Dolomiti Energia Spa	42204142503	20/09/2022	fornitura en. elettrica luglio/agosto 2022	€ 386,61
Dolomiti Energia Spa	42205234158	23/11/2022	fornitura en. elettrica settembre/ottobre 2022	€ 393,24
Dolomiti Energia Spa	42300285119	26/01/2023	fornitura en. elettrica novembre/dicembre 2022	€ 870,60
Dolomiti Energia Spa	42204142504	20/09/2022	fornitura en. elettrica tetto luglio/agosto 2022	€ 490,72
Dolomiti Energia Spa	42205234159	23/11/2022	fornitura en. elettrica tetto settembre/ottobre 2022	€ 384,50
Dolomiti Energia Spa	42300285120	26/01/2023	fornitura en. elettrica tetto novembre/dicembre 2022	€ 1.093,56
				€ 3.619,23
			al netto spesa energia elettrica per funzionamento caldaia	-€ 809,54
				tot. € 2.809,69

CONTROLLO ESTINTORI

CONTROLLO ESTINTORI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
B. E. di Barbero E. Snc	31/C	12/05/2022	manut. estintori e manichette giugno/novembre 2022	€ 32,94
B. E. di Barbero E. Snc	93/C	31/12/2022	manut. estintori e manichette dicembre/maggio 2023 (31 gg)	€ 6,75
				tot. € 39,69

SPESE VARIE

SPESE VARIE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Creative Matrix Srl	238/EL	17/10/2022	impostazione grafica e cartello metallico per isola ecologica	€ 231,80
Ni.Pe. Snc	2260	31/08/2022	materiale vario per sistemazione bidone residuo	€ 42,50
				tot. € 274,30

MANUTENZIONE PARTI COMUNI

MANUTENZIONE PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Operatore Tecnico dipendente E.A.			taglio erba, manutenzioni varie parti comuni, controllo caldaia e luci 01.07.2022 - 31.12.2022 (17,12h x 21,56 €)	€ 369,11
				tot. € 369,11

SGOMBERO NEVE

SGOMBERO NEVE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Operatore Tecnico dipendente E.A.			sgombero neve nov/dic 2022 (10,19h x 21,56 €)	€ 219,70
				tot. € 219,70

PULIZIA PARTI COMUNI

PULIZIA PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Ascoop Soc. Coop.	1037	08/08/2022	pulizia parti comuni luglio 2022 (6h)	€ 146,40
Ascoop Soc. Coop.	1200	19/09/2022	pulizia parti comuni agosto 2022 (8h)	€ 195,20
Ascoop Soc. Coop.	1386	17/10/2022	pulizia parti comuni settembre 2022 (6h)	€ 146,40
Ascoop Soc. Coop.	1528	17/11/2022	pulizia parti comuni ottobre 2022 (6h)	€ 146,40
Ascoop Soc. Coop.	1704	19/12/2022	pulizia parti comuni novembre 2022 (6h)	€ 146,40
Ascoop Soc. Coop.	32	13/01/2023	pulizia parti comuni dicembre 2022 (12h)	€ 292,80
				tot. € 1.073,60

ACQUA USO ORTO GIARDINO

ACQUA USO ORTO GIARDINO	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Comune Tre Ville			acqua uso orto e giardino 2021 (184 gg)	€ 10,28
				tot. € 10,28

TOTALE € 4.796,97

SERVIZIO IGIENE AMBIENTALE (RIFIUTI)

SERVIZIO IGIENE AMBIENTALE (RIFIUTI)	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Comunità delle Giudicarie			RIFERIMENTO SEMESTRE PRECEDENTE TIA - 1° semestre 2022 (quota relativa app. sub 12)	€ 84,67
				€ 84,67

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 Spinalba e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 02.02.2023**, 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 06.02.2023 al 16.02.2023**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani