



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 123/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del riepilogo e della ripartizione delle spese di gestione relative alla Casa La Meridiana per il periodo 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024 e del preventivo per il periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025.

Il giorno **05/06/2025** 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,***
- ***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 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024 e del preventivo per il periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025.

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 2023 – 30 giugno 2024 sono state complessivamente pari a 21.961,89 €.

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 un'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 2023 – 30 giugno 2024, 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. 20/2024) 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). Nel medesimo periodo non ci sono stati recessi da locazioni in essere né locazioni non rinnovate: pertanto, non è stato necessario effettuare la rendicontazione parziale delle spese, di cui sopra.

Il preventivo delle spese di gestione per il periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025, quantificate in 22.300,00 € 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 2023 – 2024 entro il 30 giugno 2025 e dell'acconto 2024 – 2025 entro il 31 agosto 2025.

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 (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 12/2023);
- vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 28/2024 “Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole”;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da darne comunicazione ai conduttori già nei prossimi giorni;

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 2023 – 30 giugno 2024, come riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese sono risultate pari a 21.961,89 € 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 2024 – 30 giugno 2025, come riportato nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, evidenziando che tali spese sono state quantificate in 22.300,00 € 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 giugno 2025 del rispettivo saldo delle spese di gestione relative al periodo 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024, come risultante dalle tabelle allegate sub A;
 - il pagamento entro il 31 agosto 2025 del rispettivo acconto delle spese di gestione relative al periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025, 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 delle relative registrazioni contabili;
6. di dichiarare, all’unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da darne comunicazione ai conduttori già nei prossimi giorni;
7. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell’art. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO A
alla deliber. n. 123/2015
del 07.06.2015 del
Consiglio
Finanziario n. 0

736,85
478,95
537,85
460,75
1.297,11
52,82
1.015,55
996,67
771,46
1.091,51
190,12
0.070,00
2.070,00

8.06
8.06

PRETARIO
Giuseppe Stefani

ALLEGATO A
del 05.06.2015 del
alla delib. n. 123/15

Cassirato
Fiumi Sfr. no

796,85
478,98
537,82
460,78
1297,11
622,32
1515,55
966,67
171,48
1399,63
190,72
8.070,65
8.070,65

8.06

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

DI SPINALE ALTAZZA
- fraz. Bogoli -

ALLEGATO A
del 05.06.2015 del
alla delib. n. 123/15

Cassirato
Fiumi Sfr. no

796,85
478,98
537,82
460,78
1297,11
622,32
1515,55
966,67
171,48
1399,63
190,72
8.070,65
8.070,65

8.06

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

DI SPINALE ALTAZZA
- fraz. Bogoli -

ALLEGATO A
del 05.06.2015 del
alla delib. n. 123/15

Cassirato
Fiumi Sfr. no

796,85
478,98
537,82
460,78
1297,11
622,32
1515,55
966,67
171,48
1399,63
190,12
8.070,65
8.070,65

8.06

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

DI SPINALE ALTAZZA
- fraz. Bogoli -

ALLEGATO A
del 05.06.2015 del
alla delib. n. 123/15

Cassirato
Fiumi Sfr. no

796,85
478,98
537,82
460,78
1297,11
622,32
1515,55
966,67
171,48
1399,63
190,12
8.070,65
8.070,65

8.06

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

DI SPINALE ALTAZZA
- fraz. Bogoli -

ALLEGATO A
del 05.06.2015 del
alla delib. n. 123/15

Cassirato
Fiumi Sfr. no

796,85
478,98
537,82
460,78
1297,11
622,32
1515,55
966,67
171,48
1399,63
190,12
8.070,65
8.070,65

8.06

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

DI SPINALE ALTAZZA
- fraz. Bogoli -

ALLEGATO A
del 05.06.2015 del
alla delib. n. 123/15

Cassirato
Fiumi Sfr. no

796,85
478,98
537,82
460,78
1297,11
622,32
1515,55
966,67
171,48
1399,63
190,12
8.070,65
8.070,65

8.06

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

DI SPINALE ALTAZZA
- fraz. Bogoli -

ALLEGATO A
del 05.06.2015 del
alla delib. n. 123/15

Cassirato
Fiumi Sfr. no

796,85
478,98
537,82
460,78
1297,11
622,32
1515,55
966,67
171,48
1399,63
190,12
8.070,65
8.070,65

8.06

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

DI SPINALE ALTAZZA
- fraz. Bogoli -

LETTURE CONTATORI AL: 25/06/2024

ACQUA CALDA mc.										
APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LETTURA PRECEDENTE	382,421	279,292	88,000	122,421	964,604	226,797	750,813	346,289	146,517	183,193
LETTURA ATTUALE	391,366	288,074	118,000	129,291	990,554	249,742	767,288	356,584	149,558	193,069
DIFFERENZA	8,945	8,782	30,000	6,870	25,950	22,945	16,475	10,295	3,041	9,876
CONSUMO IN KWH	415,760	408,190	1,394,400	319,320	1,206,160	1,066,480	766,760	478,510	141,350	459,040
% per preventivo	6,25	6,13	20,95	4,80	18,12	16,03	11,51	7,19	2,12	6,90
100,00										

LETTURA kwh su contatore generale										
APPART.	1*	2	3	4*	5	6*	7*	8*	9	10*
LETTURA PRECEDENTE	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
LETTURA ATTUALE	9,856,000	23,469,600	9,920,000	4,939,000	30,016,500	757,000	7,456,000	13,328,000	9,676,500	10,923,000
DIFFERENZA	3,569,000	1,139,200	-	1,207,000	6,257,800	-	2,649,000	4,018,000	1,688,500	4,114,000
% per preventivo	14,48	4,62	-	4,90	25,40	-	10,75	16,31	6,85	18,69
100,00										

*contatori nuovi installati luglio 2021

ACQUA FREDDA mc.										
APPART.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LETTURA PRECEDENTE	610,687	428,672	218,000	185,231	940,517	142,000	958,185	672,749	227,022	111,000
LETTURA ATTUALE	635,066	440,307	254,000	199,865	981,033	158,000	982,622	697,582	232,926	131,000
DIFFERENZA	24,379	11,635	36,000	14,634	40,516	16,000	24,437	24,833	5,904	20,000
218,338										

CAPACITA' CISTERNA	25/06/2024	85 cm	41,0%	10,000 litri	4,097 litri	CONSUMO GASOLIO	al 30.06.2023	4,225 lt
giacenza gasolio al						giacenza al	25/06/2024	6,000 lt
								4,097 lt
								Tot lt consumati 6,128 lt

MkW acqua calda	lettura al	05/07/2023	137,45
		25/06/2024	152,76
			15,31

kwh CORRENTE ELETTRICA - caldaia	lettura al	05/07/2023	18194,8
		25/06/2024	20808,4
			2,613,60

PREVENTIVO DI SPESA GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2024 AL 30.06.2025

RIEPILOGO	
SPESA PER ACQUA CALDA	€ 1.400,00
SPESA PER RISCALDAMENTO	€ 5.100,00
CONSUMO INVOLONTARIO per dispersione impianto riscald./acqua calda + riscaldamento parti comuni + manutenzione caldaia	€ 4.800,00
ALTRE SPESE	€ 8.500,00
ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI	€ 1.600,00
RIFIUTI	€ 900,00
TOTALE	€ 22.300,00
ACCONTO SPESE (70% sul TOTALE PREVENTIVATO)	€ 15.610,00

ALLEGATO B
allo delib. n. 123/2025
del 05.06.2025
del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

RIPARTO PREVENTIVO SPESE DI GESTIONE CASA LA MERIDIANA DAL 01.07.2024 AL 30.06.2025

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 PREVENTIVO GESTIONE 2024/2025	ACCONTO 70%	da detrarre saldo spese a credito 2023/2024	QUOTA DA VERSARE
			spesa per acqua calda	spesa per riscaldamento						
appart. n.1	84,370	81,098	€ 87,50	€ 738,48	€ 404,98	€ 892,08	€ 2.123,04	€ 1.486,13	€ -	€ 1.486,13
appart. n.2	77,330	73,519	€ 85,82	€ 235,62	€ 371,18	€ 808,71	€ 1.501,33	€ 1.050,93	€ -	€ 1.050,93
appart. n.3	75,630	73,549	€ 293,30	€ -	€ 363,02	€ 809,04	€ 1.465,36	€ 1.025,75	€ -	€ 1.025,75
appart. n.4	88,570	75,224	€ 67,20	€ 249,90	€ 425,14	€ 827,46	€ 1.569,70	€ 1.098,79	€ -	€ 1.098,79
appart. n.5	118,110	118,801	€ 253,68	€ 1.295,40	€ 566,93	€ 1.306,81	€ 3.422,82	€ 2.395,97	€ -	€ 2.395,97
appart. n.6	83,550	102,947	€ 224,42	€ -	€ 401,04	€ 1.132,42	€ 1.757,88	€ 1.230,52	€ -	€ 1.230,52
appart. n.7	118,500	121,756	€ 161,14	€ 548,25	€ 568,80	€ 1.339,32	€ 2.617,51	€ 1.832,26	€ -	€ 1.832,26
appart. n.8	123,110	125,041	€ 100,66	€ 831,81	€ 590,93	€ 1.375,45	€ 2.898,85	€ 2.029,20	€ -	€ 2.029,20
appart. n.9	85,250	92,135	€ 29,68	€ 349,35	€ 409,20	€ 1.013,49	€ 1.801,72	€ 1.261,20	€ -	€ 1.261,20
appart. n.10	127,140	127,580	€ 96,60	€ 851,19	€ 610,27	€ 1.403,38	€ 2.961,44	€ 2.073,01	€ -	€ 2.073,01
pm 11	18,440	8,350	€ -	€ -	€ 88,51	€ 91,84	€ 180,35	€ 126,24	€ -	€ 126,24
	1.000,000	1.000,000	€ 1.400,00	€ 5.100,00	€ 4.800,00	€ 11.000,00	€ 22.300,00	€ 15.610,00	€ -	€ 15.610,00
*in base alla % consumi anno prima							€ 22.300,00	€ 15.610,00	€ -	€ 15.610,00

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 05/06/2025**, 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 10/06/2025 al 20/06/2025**.



Il Segretario

dott. Giuseppe Stefani