



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 124/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione del riepilogo e della ripartizione delle spese di gestione relative alla Casa Forestale di Palù per il periodo 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024, della rendicontazione parziale per il periodo 1 luglio 2024 – 6 gennaio 2025 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 Forestale di Palù per il periodo 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024, della rendicontazione parziale per il periodo 1 luglio 2024 – 6 gennaio 2025 e del preventivo per il periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025.

La Comunità delle Regole è proprietaria dell'intero edificio denominato Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Regole n. 2. Detto edificio è costituito da quattro appartamenti destinati alla locazione ad uso abitativo (n. 1 e 2 a piano terra, n. 3 e 4 entrambi su due piani, il primo e il secondo) con rispettivi posti auto e cantine al piano seminterrato, ed alcuni locali destinati all'Azienda Faunistica Venatoria Spinale (deposito, autorimesse, cella frigorifera e servizi igienici).

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 Forestale di Palù per il periodo 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024 sono state complessivamente pari a 11.696,04 €.

Ai sensi del D.Lgs. 102/2014, dall'1 gennaio 2017 la contabilizzazione delle spese per il riscaldamento dei condomini deve avvenire secondo la norma UNI 10200. Tale norma non è applicabile direttamente alla Casa Forestale di Palù, non essendo un condominio. Peraltro, riconoscendo i buoni principi alla base della norma citata, ossia il risparmio energetico e l'equa ripartizione della spesa di riscaldamento tra gli utilizzatori, la Comunità delle Regole ha ritenuto opportuno prendere a riferimento tale norma per la suddivisione delle spese di riscaldamento dell'edificio tra i conduttori. Il criterio di ripartizione dei costi di riscaldamento e acqua calda sanitaria è stato elaborato nel 2021 dal dott.ing. Marco Pedretti (prot. 2421/2021).

Le spese relative al consumo di pellet (per riscaldamento e acqua calda sanitaria) e al consumo di energia elettrica per il funzionamento della caldaia sono state suddivise tra le singole unità nel seguente modo:

- la cosiddetta "quota volontaria" sulla base dei consumi delle singole unità rilevati da appositi misuratori installati nell'edificio;
- la cosiddetta "quota involontaria" sulla base di due tabelle millesimali, una specifica per il riscaldamento e l'altra per l'acqua calda sanitaria, elaborate dal dott.ing. Pedretti.

Inoltre:

- la spesa per la manutenzione del generatore a biomassa è stata ripartita sulla base dei millesimi di riscaldamento;
- la spesa per il consumo idrico è stata ripartita in base ai singoli volumi prelevati dalle cinque unità immobiliari;
- le spese per l'energia elettrica delle parti comuni, lo sgombero neve, la pulizia e la manutenzione delle parti comuni, sono state ripartite sulla base dei millesimi di utilizzo delle sole quattro unità abitative;
- la spesa per la linea telefonica necessaria per il funzionamento dei sistemi domotici è stata ripartita tra le cinque unità immobiliari sulla base dei millesimi di utilizzo riferiti a ciascuna unità immobiliare.

La tabella millesimale di utilizzo è stata predisposta dal geom. Marco Valenti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico (prot. 2209/2020).

Il riepilogo analitico delle spese di gestione sostenute nel periodo 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024, la ripartizione di tali spese tra i conduttori e gli acconti versati (di cui alla deliberazione del Comitato Amministrativo n. 19/2024) 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).

Il 6 gennaio 2025 è cessata l'efficacia del contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'appartamento n. 3, stipulato il 7 gennaio 2021 (prot. 16/2021) con il sig. Michele Pederzani per il periodo 7 gennaio 2021 – 6 gennaio 2025. Invero, con nota dell'1 luglio 2024 (prot. 1661/2024) il sig. Pederzani ha comunicato il proprio recesso dal contratto alla sua scadenza naturale, ossia senza avvalersi della proroga automatica per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Successivamente, il medesimo appartamento è stato locato all'impresa Myhome Dolomiti di Walter Valenti dall'1 maggio 2025 al 30 aprile 2029 (quattro anni), periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998 (contratto di locazione stipulato il 23 aprile scorso, prot. 1052/2025).

Conseguentemente a ciò, è stata predisposta una rendicontazione parziale delle spese di gestione dell'edificio per il periodo dall'1 luglio 2024 al 6 gennaio 2025, complessivamente quantificate in 5.417,25 € (di cui 1.471,13 € per l'appartamento n. 3). Il riepilogo analitico delle spese di gestione sostenute in tale periodo e la ripartizione di tali spese tra i conduttori sono riportati nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali.

Infine, il preventivo delle spese di gestione per il periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025, quantificate in 11.700,00 € 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 C al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali. Le spese preventivate per l'appartamento n. 3 sono state suddivise tra la Comunità delle Regole (per il periodo dal 7 gennaio al 30 aprile) ed il nuovo conduttore (per il periodo dall'1 maggio al 30 giugno 2025).

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

- udata 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 Forestale di Palù 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 11.696,04 € complessivi;
2. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il riepilogo e la ripartizione delle spese di gestione della Casa Forestale di Palù per il periodo 1 luglio 2024 – 6 gennaio 2025, in relazione alla cessazione del rapporto locativo con il sig. Michele Pederzani, come riportati nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, prendendo atto che tali spese sono risultate pari a 5.417,25 € complessivi (di cui 1.471,13 € per l'appartamento n. 3);
3. 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 Forestale di Palù per il periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025, come riportati nelle tabelle allegate sub C al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, evidenziando che tali spese sono state quantificate in 11.700,00 € complessivi;
4. di inviare una copia del presente provvedimento ai conduttori degli appartamenti della Casa Forestale di Palù;
5. 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 30 giugno 2025, del rispettivo saldo delle spese di gestione relative al periodo 1 luglio 2024 – 6 gennaio 2025 al sig. Michele Pederzani, ex conduttore dell'appartamento n. 3, come risultante dalle tabelle allegate sub B;
 - 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 C (pari al 70% delle spese complessive preventivate);
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 delle relative registrazioni contabili;
7. 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, al fine di comunicare quanto prima ai conduttori gli importi da loro 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. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

alla delib. n. 126/2025
del 05.06.2025
del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

SPESE DI GESTIONE CASA FORESTALE DI PALU' DAL 01.07.2023 AL 30.06.2024

a) Giacenza al 03/07/2023	(q.li 34,13)	€	1.427,58
b) Spese per rifornimento pellet	(q.li 99,80)	€	3.652,74
c) - Giacenza al 25/06/2024	(q.li 43,53)		
- (q 7,03 x 36,30 €/q + q 1,50 x 48,00 €/q + q 35,00 x 34,77 €/q)		-€	1.544,14
Tot. spesa pellet (a-b-c)	quintali pellet consumati: 90,40	€	3.536,18
Energia elettrica per centrale termica		€	702,40
Alimentazione idrica		€	490,36
Pulizia caldaia/camino		€	122,00
Manutenzione ordinaria caldaia e controllo combustibile		€	220,49
Tot. spese riscaldamento e acqua calda sanitaria		€	5.071,43
Energia elettrica parti comuni		€	766,52
Controllo estintori		€	52,83
Materiale di consumo (sale stradale)		€	40,80
Manutenzione parti comuni		€	586,80
Taglio erba e sgombero neve		€	2.795,83
Spese per pulizia parti comuni		€	1.529,88
totale parziale		€	5.772,66
linea ADSL		€	483,12
acqua parti comuni		€	165,33
totale parziale		€	648,45
Tot. altre spese		€	6.421,11
spese singole unità		€	203,50
Tot. spese individuali		€	203,50
TOTALE COMPLESSIVO SPESE A CONSUNTIVO		€	11.696,04

RIPARTO SPESE DI GESTIONE CASA FORESTALE DI PALU' DAL 01.07.2023 AL 30.06.2024

DESTINAZIONE	millesimi di utilizzo	millesimi di fabbisogno energia utile per climatizzazione	millesimi di fabbisogno energia utile per acqua calda sanitaria	SPESE RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA							ALTRE SPESE			SPESE PER SINGOLE UNITA'	TOTALE COMPLESSIVO A CONSUNTIVO	ACC.TO VERSATO su preventivo 2023-2024 e CREDITI	SALDO da versare
				costo energia per CLIMATIZZAZIONE quota involontaria	costo energia per CLIMATIZZAZIONE quota volontaria	costo per energia ACQUA CALDA SANITARIA quota involontaria	costo per energia ACQUA CALDA SANITARIA quota volontaria	costo per MANUTENZIONE	costo per CONSUMO IDRICO	COSTO COMPLESSIVO	spese ripartite per millesimi tra unità abitative	linea ADSL/acqua parti comuni	COSTO COMPLESSIVO				
ZONA VENATORIA (sub. 10 - 11 - 12)	74,00	93,60	104,90	185,92	691,79	96,46	19,49	32,05	39,39	1.065,10		47,99	47,99		1.113,09	-	1.113,09
APPARTAMENTO 1 (sub. 17 - 18)	171,00	196,30	214,30	389,92	98,40	197,06	49,15	67,23	191,72	993,48	1.066,01	110,88	1.176,89		2.170,37	1.519,22	651,15
APPARTAMENTO 2 (sub. 16 - 19)	151,00	193,20	195,40	383,77	51,93	179,68	33,72	66,17	77,29	792,56	941,33	97,92	1.039,25		1.831,81	1.275,74	556,07
APPARTAMENTO 3 (sub. 15 - 20)	297,00	254,80	246,20	506,12	97,06	226,39	25,19	87,27	64,53	1.006,56	1.851,49	192,59	2.044,08		3.050,64	2.294,89	755,75
APPARTAMENTO 4 (sub. 14 - 21)	307,00	262,10	239,20	520,63	219,22	219,96	46,72	89,77	117,43	1.213,73	1.913,83	199,07	2.112,90	203,50	3.530,13	2.454,69	1.075,44
TOTALE	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.986,36	1.158,40	919,55	174,27	342,49	490,36	5.071,43	5.772,66	648,45	6.421,11	203,50	11.696,04	7.544,54	4.151,50
										€ 5.071,43			€ 6.421,11	€ 203,50	€ 11.696,04	€ 7.544,54	€ 4.151,50

SPESE RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

SPESA COMBUSTIBILE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Corriere Beccari di Beccari A e C Snc	1306	12/10/2023	fornitura pellet (q.li 20,00 x 36,00 €/q.le + iva 10%)	€ 792,00
Corriere Beccari di Beccari A e C Snc	33	15/01/2024	fornitura pellet (q.li 43,30 x 33,00 €/q.le + iva 10%)	€ 1.571,79
Famiglia Cooperativa Pinzolo	1240018	31/01/2024	fornitura pellet (q.li 1,50 x 43,636 €/q.le + iva 10%)	€ 72,00
Cristoforetti Spa	24FD02-00813	31/09/2024	fornitura pellet (q.li 35,00 x 28,50 €/q.le + iva 22%)	€ 1.216,95
			tot.	€ 3.652,74

ENERGIA ELETTRICA PER CENTRALE TERMICA

OGGETTO	IMPORTO
fornitura en. elettrica KWH (1.951,90 x € 0,349270)	€ 702,40
tot.	€ 702,40

ALIMENTAZIONE IDRICA

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Comune Tre Ville	0 19/2024	02/04/2024	acqua uso domestico, fognatura e depurazione anno 2023:	€ 312,78
			133 mc (fatt.precedente 374 - lett.attuale 507)	
Comune Tre Ville	ACCONTO CHIESTO CON CONSUNTIVO 2022/2023		stima acqua uso domestico, fognatura e depurazione 01.01.2023-	€ 52,89
			30.06.2023 (30 mc)	
Comune Tre Ville	STIMA (98 mc ad €inc 2.3517)		stima acqua uso domestico, fognatura e depurazione 01.01.2024-	€ 230,47
			30.06.2024 (98 mc)	
			tot.	€ 490,36

PULIZIA CALDAIA/CAMINO

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Lorenzetti Diego	139	25/09/2023	Pulizia camino e canali da fumo	€ 122,00
			tot.	€ 122,00

MANUTENZIONE ORDINARIA CALDAIA

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Vodafone	pagamento c/c	23/11/2023	Ricarica telefonica SIM GSM per allarme caldaia	€ 30,00
Vodafone	pagamento c/c	04/06/2024	Ricarica telefonica SIM GSM per allarme caldaia	€ 30,00
KWB Italia Srl				€ -
Operatore Tecnico dipendente E.A.			manutenzione caldaia (6h 30m x 24,69 €/h)	€ 160,49
			tot.	€ 220,49

TOTALE RISCALDAMENTO € 5.187,99

ALTRE SPESE

ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	KW	IMPORTO
Dolomiti Energia Spa	42304504048	20/09/2023	fornitura en. elettrica lug-ago 2023	433,00 €	181,62
Dolomiti Energia Spa	42305989567	21/11/2023	fornitura en. elettrica set-ott 2023	461,00 €	196,46
Dolomiti Energia Spa	42400246393	17/01/2024	fornitura en. elettrica nov-dic 2023	2.161,00 €	610,32
Dolomiti Energia Spa	82400765486	20/03/2024	fornitura en. elettrica gen-feb 2024	827,00 -€	114,88
Dolomiti Energia Spa	82401709025	21/05/2024	fornitura en. elettrica mar-apr 2024	1.422,00 €	403,08
Dolomiti Energia Spa	82402741986	19/07/2024	fornitura en. elettrica mag-giu 2024	432,00 €	192,32
			tot. costo da fatture	€ 1.468,92	
			tot. costo a Kwh	4.082,00	
			kwh fatturati	0,359853	
			tot. Kwh utilizzati per caldaia / tot. costo energia per utilizzo caldaia	1.951,90 €	702,40
			tot. Kwh utilizzati per parti comuni / tot. costo energia per parti comuni	2.130,10 €	786,52
			tot.	€ 766,52	

CONTROLLO ESTINTORI

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
B.E. di Barbero Emilio e c. Snc	41/C	23/06/2023	manutenzione estintori giu/nov 2023 + revisione estintore	€ 39,41
B.E. di Barbero Emilio e c. Snc	301/C	10/11/2023	manutenzione estintori dic 2023-mag 2024	€ 13,42
			tot.	€ 52,83

SPESE VARIE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Ni.Pa. Snc	34	31/01/2024	sale stradale	€ 40,80
			tot.	€ 40,80

MANUTENZIONE PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Operatore Tecnico dipendente E.A.			manutenzioni varie parti comuni (23h 46m x 24,69 €/h)	€ 586,80
			tot.	€ 586,80

TAGLIO ERBA E SGOMBERO NEVE

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Rifugio Cascate Vallesinella di Aldighetti Sas	1/4	29/02/2024	fisso taglio erba e sgombero neve nov-dic 2023 gen 2024	€ 396,50
			sgombero neve nov-dic 2023 gen 2024 (5h+3h+14h x 24,40 €/h)	€ 536,80
Rifugio Cascate Vallesinella di Aldighetti Sas	1/8	31/05/2024	fisso taglio erba e sgombero neve feb-mar-apr 2024	€ 366,50
			sgombero neve gen-feb-mar 2024 (0h+17h+11h x 24,40 €/h)	€ 683,20
Rifugio Cascate Vallesinella di Aldighetti Sas	parte fi 1/14	31/07/2024	fisso taglio erba e sgombero neve mag-giu 2024	€ 264,33
Agliardi Snc Autotrasporti	62	03/05/2024	asporto neve da piazzale	€ 518,50
			tot.	€ 2.795,83

PULIZIA PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Ascoop Soc. Coop.	1163	22/08/2023	pulizia parti comuni luglio 2023 (4h)	€ 107,36
Ascoop Soc. Coop.	1357	21/09/2023	pulizia parti comuni agosto 2023 (9h)	€ 241,56
Ascoop Soc. Coop.	1497	23/10/2023	pulizia parti comuni settembre 2023 (2h)	€ 53,68
Ascoop Soc. Coop.	1628	20/11/2023	pulizia parti comuni ottobre 2023 (2h)	€ 53,68
Ascoop Soc. Coop.	1761	22/12/2023	pulizia parti comuni novembre 2023 (2h)	€ 53,68
Ascoop Soc. Coop.	89	16/01/2024	pulizia parti comuni dicembre 2023 (4h)	€ 107,36
Ascoop Soc. Coop.	287	23/02/2024	pulizia parti comuni gennaio 2024 (4h)	€ 107,36
Ascoop Soc. Coop.	419	25/03/2024	pulizia parti comuni febbraio 2024 (5h)	€ 134,20
Ascoop Soc. Coop.	546	22/04/2024	pulizia parti comuni marzo 2024 (4h)	€ 107,36
Ascoop Soc. Coop.	681	20/05/2024	pulizia parti comuni aprile 2024 (8h)	€ 214,72
Ascoop Soc. Coop.	874	24/06/2024	pulizia parti comuni maggio 2024 (3h)	€ 241,56
Ascoop Soc. Coop.	1016	19/07/2024	pulizia parti comuni giugno 2024 (4h)	€ 107,36
			tot.	€ 1.523,88

LINEA ADSL (compresa ZONA VENATORIA)	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Tim Spa	8C00126492	11/08/2023	linea ADSL giu-lug 2023	€ 80,52
Tim Spa	8C00159136	11/10/2023	linea ADSL ago-set 2023	€ 80,52
Tim Spa	8C00188847	12/12/2023	linea ADSL ott-nov 2023	€ 80,52
Tim Spa	8C00018768	10/02/2024	linea ADSL dic 2023-gen 2024	€ 80,52
Tim Spa	8C00049077	11/04/2024	linea ADSL feb-mar 2024	€ 80,52
Tim Spa	8C00084223	11/06/2024	linea ADSL apr-mag 2024	€ 80,52
			tot.	€ 483,12

ACQUA PARTI COMUNI (comp. ZONA VENATORIA)	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Comune Tre Ville	STIMA (70,30 ad €inc 2.3517)		stima acqua uso per parti comuni 01.07.2023-30.06.2024 (70,30 mc)	€ 165,33
			tot.	€ 165,33

TOTALE ALTRE SPESE € 6.421,11

SPESA RELATIVE ALLE SINGOLE UNITA'	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Montedini Fausto Srl	262MR	17/11/2023	verifica tecnica sistema gestione riscaldamento (app. 4)	€ 77,00
Montedini Fausto Srl	62MR	22/03/2024	modifica impianto scald scaproni (app. 4)	€ 126,50
			tot.	€ 203,50

TOTALE SPESE INDIVIDUALI € 203,50

TOTALE SPESE DELL'ANNO € 11.812,50

LETTURE DEL 30.06.2024

LOCAL VEINATORIO			
DATA	ACQUA CALDA ingresso	impulso 2	16,4
	ACQUA FREDDA ingresso	impulso 1	19,5
	KWH RISCALDAMENTO 1	(BASSA TEMPERATURA)	pavimento
	KWH RISCALDAMENTO 2	(ALTA TEMPERATURA)	radiatori
30/06/2024			23044
30/06/2023			16316
			4,8
			5,7
			0
			6728
			6728

APPARTAMENTO 1					
DATA	ACQUA CALDA ingresso	impulsivo 1	ACQUA FREDDA ingresso	impulsivo 2	KWH RISCALDAMENTO 1 (BASSA TEMPERATURA)
				pavimento	radiator
30/06/2023	35,80	114,50	75,50	3.735,00	561,00
30/06/2022	23,70			2.918,00	421,00
	12,10	39,00		817,00	140,00
					957,00
					totale kwh riscaldamento

APPARTAMENTO 2					
DATA	ACQUA CALDA ingresso	impulsivo 2	ACQUA FREDDA ingresso	impulsivo 1	KWH RISCALDAMENTO 1 (BASSA TEMPERATURA)
					KWH RISCALDAMENTO 2 (ALTA TEMPERATURA)
30/06/2023	24,20	35,30	23,00	1.410,00	588,00
30/06/2022	15,90	23,00	1.073,00		420,00
	8,30	12,30	337,00		168,00
					505,00
					totale kwh riscaldamento

APPARTAMENTO 3				
DATA	ACQUA CALDA ingresso impulsivo 1	ACQUA FREDDA ingresso impulsivo 2	KWH RISCALDAMENTO 1 (BASSA TEMPERATURA) pavimento	KWH RISCALDAMENTO 2 (ALTA TEMPERATURA) radiatori
30/06/2023	21,00	33,50	5.795,00	2.564,00
30/06/2022	14,80	22,50	5.700,00	1.715,00
	6,20	11,00	95,00	849,00
				944,00
				8.359,00
				7.415,00
				totale kwh riscaldamento

APPARTAMENTO 4				
DATA	ACQUA CALDA ingresso impulsivo 1	ACQUA FREDDA ingresso impulsivo 2	KWH RISCALDAMENTO 1 (BASSA TEMPERATURA) pavimento	KWH RISCALDAMENTO 2 (ALTA TEMPERATURA) radiatori
30/06/2023	48,30	77,80	2.965,00	2.959,00
30/06/2022	36,80	58,00	1.966,00	1.826,00
	11,50	19,80	999,00	1.133,00
				2.132,00
				5.924,00
				3.792,00
				2.132,00

consumo totale acqua	130,70
----------------------	--------

SPESE DI GESTIONE CASA FORESTALE DI PALU' DAL 01.07.2024 AL 06.01.2025

a) Giacenza al 25/06/2024	(q.li 43,53)	€	1.544,14
b) Spese per rifornimento pellet	(q.li 24,50)	€	777,14
c) - Giacenza al 09/01/2025	(q.li 25,16)		
- (q 0,66 x 34,77 €/q + q 24,50 x 31,72 €/q)		-€	800,09
Tot. spesa pellet (a-b-c)	quintali pellet consumati: 42,87	€	1.521,19
Energia elettrica per centrale termica		€	293,11
Alimentazione idrica		€	192,10
Pulizia caldaia/camino		€	122,00
Manutenzione ordinaria caldaia e controllo combustibile		€	161,11
Tot. spese riscaldamento e acqua calda sanitaria		€	2.289,51
Energia elettrica parti comuni		€	941,93
Controllo estintori		€	16,15
Materiale di consumo (sale stradale)		€	20,40
Manutenzione parti comuni		€	74,07
Taglio erba e sgombero neve		€	1.073,63
Spese per pulizia parti comuni		€	724,68
totale parziale		€	2.850,86
linea ADSL		€	270,13
acqua parti comuni		€	6,75
totale parziale		€	276,88
Tot. altre spese		€	3.127,74
spese singole unità		€	-
Tot. spese individuali		€	-
TOTALE COMPLESSIVO SPESE A CONSUNTIVO		€	5.417,25

RIPARTO SPESE DI GESTIONE CASA FORESTALE DI PALU' DAL 01.07.2024 AL 06.01.2025

DESTINAZIONE	millesimi di utilizzo	millesimi di fabbisogno energia utile per climatizzazione	millesimi di fabbisogno energia utile per acqua calda sanitaria	SPESE RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA							ALTRE SPESE			SPESE PER SINGOLE UNITA'	TOTALE COMPLESSIVO A CONSUNTIVO	ACC.TO VERSATO su preventivo 2023-2024 e CREDITI	SALDO da versare	
				costo energia per CLIMATIZZAZIONE quota involontaria	costo energia per CLIMATIZZAZIONE quota volontaria	costo per energia ACQUA CALDA SANITARIA quota involontaria	costo per energia ACQUA CALDA SANITARIA quota volontaria	costo per MANUTENZIONE	costo per CONSUMO IDRICO	COSTO COMPLESSIVO	spese ripartite per millesimi tra unità abitative	linea ADSL/acqua parti comuni	COSTO COMPLESSIVO					
ZONA VENATORIA (sub. 10 - 11 - 12)	74,00	93,60	104,90	74,27	271,56	48,38	11,00	26,50	14,47	446,18		20,48	20,48		466,66			
APPARTAMENTO 1 (sub. 17 - 18)	171,00	196,30	214,30	155,74	37,96	98,83	23,10	55,57	65,96	437,16	526,46	47,35	573,81		1.010,97			
APPARTAMENTO 2 (sub. 16 - 19)	151,00	193,20	195,40	153,28	17,36	90,12	12,83	54,70	18,61	346,90	464,88	41,81	506,69		853,59			
APPARTAMENTO 3 (sub. 15 - 20)	297,00	254,80	246,20	202,16	46,31	113,54	15,77	72,14	24,61	474,53	914,37	82,23	996,60		1.471,13		1.471,13	
APPARTAMENTO 4 (sub. 14 - 21)	307,00	262,10	239,20	207,95	80,93	110,32	42,90	74,20	68,44	584,74	945,16	85,00	1.030,16	-	1.614,90			
TOTALE	1.000,00	1.000,00	1.000,00	793,40	454,12	461,19	105,60	283,11	192,09	2.289,51	2.850,87	276,87	3.127,74	-	5.417,25	0,00	1.471,13	
										€ 2.289,51				€ 3.127,74	€ -	€ 5.417,25	€ -	€ 1.471,13

ALLEGATO B - pag 1/3
 alla delib. 124/2025
 del 05.06.2025
 del Comitato Ammin.



IL SEGRETARIO
 dott. Giuseppe Stefani

SPESE RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

SPESE COMBUSTIBILE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Corriere Beccani di Beccani A e C Snc	1472	25/11/2024	fornitura pellet (q.li 24,50 x 26,00 €/q.li + iva 22%)	€ 777,14
				€ -
				tot. € 777,14
ENERGIA ELETTRICA PER CENTRALE TERMICA				IMPORTO
			fornitura en. elettrica KWH (814,20 x € 0,359993)	€ 293,11
				tot. € 293,11

ALIMENTAZIONE IDRICA	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Comune Tre Ville	0 18/2025	17/03/2025	acqua uso domestico, fognatura e depurazione anno 2024:	€ 422,57
			194 mc (lett.precedente 507 - lett.attuale 701)	
Comune Tre Ville	ACCONTO CHIESTO CON CONSUNTIVO		stima acqua uso domestico, fognatura e depurazione 01.01.2024-	€ -
	2023/2024		30.06.2024 (98 mc)	€ 230,47
Comune Tre Ville	STIMA (0 mc ad €/mc 2,17820)		stima acqua uso domestico, fognatura e depurazione al	€ -
			01.01.2024 (0 mc)	
				tot. € 192,10

PULIZIA CALDAIA/CAMMINO	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Lorenzetti Diego	93	01/07/2024	Pulizia camino e canali da fumo	€ 122,00
				tot. € 122,00

MANUTENZIONE ORDINARIA CALDAIA	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Vodafone			Ricarica telefonica SIM GSM per allarme caldaia	€ 50,00
KWB Italia Srl				€ -
Operatore Tecnico dipendente E.A.			manutenzione caldaia (4h 30m x 24,69 €/h)	€ 111,11
				€ 161,11
			tot.	€ 161,11

TOTALE RISCALDAMENTO € 1.545,48

ALTRE SPESE

ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	KW	IMPORTO
Dolomiti Energia Spa	82403717931	20/09/2024	fornitura en. elettrica lug-ago 2024	421,00 €	203,17
Dolomiti Energia Spa	82404499774	18/11/2024	fornitura en. elettrica set-ott 2024	433,00 €	203,24
Dolomiti Energia Spa	82500168320	15/01/2025	fornitura en. elettrica nov-dic 2024	2.244,00 €	719,74
Dolomiti Energia Spa	82501163711	17/03/2025	fornitura en. elettrica gen-feb 2025 (59 GG)	3.272,00 €	1.070,80
			STORNO ENERGIA DAL 07.01 AL 28.02.2025 (63 GG) -	2.939,25 -€	961,91
			tot. costo da fatture	€ 1.235,04	
			kwh fatturati	3.430,75	
			tot. costo a Kwh	0,359993	
			tot. Kwh utilizzati per caldaia / tot. costo energia per utilizzo caldaia	814,20 €	293,11
			tot. Kwh utilizzati per parti comuni / tot. costo energia per parti comuni	2.616,55 €	941,69
				tot. €	941,93

CONTROLLO ESTINTORI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
B. E. di Barbero Emilio e c. Snc	71/C	15/05/2024	manutenzione estintori giul/nov 2024	€ 13,42
B. E. di Barbero Emilio e c. Snc	ft da ricevere		manutenzione estintori dic 2024-mag 2025	€ 13,42
			STORNO CANONE DAL 07.01 AL 31.05.2025 (145 GG)	-€ 10,69
				tot. € 16,15

SPESE VARIE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Ni.Pe. Snc	2342	30/09/2024	sale stradale	€ 20,40
				tot. € 20,40

MANUTENZIONE PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Operatore Tecnico dipendente E.A.			manutenzioni varie parti comuni (3h 0m x 24,69 €/h)	€ 74,07
				tot. € 74,07

TAGLIO ERBA E SGOMBERO NEVE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Rifugio Cascate Valsinella di Adirghetti Sas	parte ft 1/14	31/07/2024	fisso taglio erba e sgombero neve lug 2024	€ 132,17
Rifugio Cascate Valsinella di Adirghetti Sas	1/18	31/10/2024	fisso taglio erba e sgombero neve ago-set-ott 2024	€ 396,50
Rifugio Cascate Valsinella di Adirghetti Sas	1/2	31/01/2025	fisso taglio erba e sgombero neve nov-dic 2024 gen 2025	€ 396,50
			STORNO PULIZIE DAL 07.01 AL 31.01.2025 (25 GG) -€	107,74
			sgombero neve dic 2025 (6h x 24,40 €/h)	€ 146,40
			asporto neve da piazzale stagione nov-dic 2024	€ 109,80
				tot. € 1.073,63

PULIZIA PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Ascoop Soc. Coop.	1167	19/08/2024	pulizia parti comuni luglio 2024 (4h)	€ 107,36
Ascoop Soc. Coop.	1338	23/09/2024	pulizia parti comuni agosto 2024 (5h)	€ 134,20
Ascoop Soc. Coop.	1540	18/10/2024	pulizia parti comuni settembre 2024 (4h)	€ 107,36
Ascoop Soc. Coop.	1674	18/11/2024	pulizia parti comuni ottobre 2024 (5h)	€ 134,20
Ascoop Soc. Coop.	1821	18/12/2024	pulizia parti comuni novembre 2024 (4h)	€ 107,36
Ascoop Soc. Coop.	80	14/01/2025	pulizia parti comuni dicembre 2024 (4h)	€ 107,36
Ascoop Soc. Coop.	parte ft 268	19/02/2025	pulizia parti comuni 02.01.2025 (1h)	€ 26,84
				tot. € 724,68

LIMEA ADSL (compresa ZONA VENATORIA)	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Tim Spa	8C00108677	10/08/2024	linea ADSL giu-lug 2024	€ 80,52
Tim Spa	8C00144940	10/10/2024	linea ADSL ago-set 2024	€ 80,52
Tim Spa	8C00170905	11/12/2024	linea ADSL ott-nov 2024	€ 68,32
Tim Spa	8C00015887	11/02/2025	linea ADSL dic 2024-gen 2025 (62 GG)	€ 68,32
			STORNO ADSL DAL 07.01 AL 31.01.2025 (25 GG) -€	27,55
				tot. € 270,13

ACQUA PARTI COMUNI (compr.ZONA VENATORIA)	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Comune Tre Ville	STIMA (3,10 mc ad €/mc 2,17820)		stima acqua uso per parti comuni 01.07.2024-06.01.2025 (3,10 mc)	€ 6,75
				tot. € 6,75

TOTALE ALTRE SPESE € 3.127,74

SPESE RELATIVE ALLE SINGOLE UNITA'	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
------------------------------------	---------	------------	---------	---------

TOTALE SPESE INDIVIDUALI €	-
TOTALE SPESE DELL'ANNO €	4.673,20

	INIZIO CONTRATTO	FINE CONTRATTO
APPARTAMENTO 1	21/11/2020	
APPARTAMENTO 2	21/11/2020	
APPARTAMENTO 3	07/01/2021	06/01/2025
APPARTAMENTO 4	07/12/2020	
LOCALE VENATORIO	-	

ALLEGATO B - pag 3/3

LETTURE DEL 06.01.2025

LOCALE VENATORIO					
DATA	ACQUA CALDA ingresso impulsivo 2	ACQUA FREDDA ingresso impulsivo 1	KWH RISCALDAMENTO 1 (BASSA TEMPERATURA) pavimento	KWH RISCALDAMENTO 2 (ALTA TEMPERATURA) radiatori	totale kwh riscaldamento
06/01/2025	19,4	23,5	0	25970	25970
30/06/2024	16,4	19,5	0	23044	23044
	3	4	0	2926	2926

APPARTAMENTO 1					
DATA	ACQUA CALDA ingresso impulsivo 1	ACQUA FREDDA ingresso impulsivo 2	KWH RISCALDAMENTO 1 (BASSA TEMPERATURA) pavimento	KWH RISCALDAMENTO 2 (ALTA TEMPERATURA) radiatori	totale kwh riscaldamento
06/01/2025	42,10	140,10	4.104,00	601,00	4.705,00
30/06/2024	35,80	114,50	3.735,00	561,00	4.296,00
	6,30	25,60	369,00	40,00	409,00

APPARTAMENTO 2					
DATA	ACQUA CALDA ingresso impulsivo 2	ACQUA FREDDA ingresso impulsivo 1	KWH RISCALDAMENTO 1 (BASSA TEMPERATURA) pavimento	KWH RISCALDAMENTO 2 (ALTA TEMPERATURA) radiatori	totale kwh riscaldamento
06/01/2025	27,70	40,80	1.527,00	658,00	2.185,00
30/06/2024	24,20	35,30	1.410,00	588,00	1.998,00
	3,50	5,50	117,00	70,00	187,00

APPARTAMENTO 3					
DATA	ACQUA CALDA ingresso impulsivo 1	ACQUA FREDDA ingresso impulsivo 2	KWH RISCALDAMENTO 1 (BASSA TEMPERATURA) pavimento	KWH RISCALDAMENTO 2 (ALTA TEMPERATURA) radiatori	totale kwh riscaldamento
06/01/2025	25,30	41,10	6.126,00	2.732,00	8.858,00
30/06/2024	21,00	33,50	5.795,00	2.564,00	8.359,00
	4,30	7,60	331,00	168,00	499,00

APPARTAMENTO 4					
DATA	ACQUA CALDA ingresso impulsivo 1	ACQUA FREDDA ingresso impulsivo 2	KWH RISCALDAMENTO 1 (BASSA TEMPERATURA) pavimento	KWH RISCALDAMENTO 2 (ALTA TEMPERATURA) radiatori	totale kwh riscaldamento
06/01/2025	60,00	99,20	3.332,00	3.464,00	6.796,00
30/06/2024	48,30	77,80	2.965,00	2.959,00	5.924,00
	11,70	21,40	367,00	505,00	872,00

92,90 consumo totale acqua

PREVENTIVO SPESE DI GESTIONE CASA FORESTALE DI PALU' DAL 01.07.2024 AL 30.06.2025

Spesa consumo pellet	€	3.800,00
Energia elettrica per centrale termica	€	750,00
Alimentazione idrica	€	500,00
Pulizia caldaia/camino	€	122,00
Manutenzione ordinaria caldaia e controllo combustibile	€	300,00
Tot. spese riscaldamento e acqua calda sanitaria	€	5.472,00
Energia elettrica parti comuni	€	1.000,00
Controllo estintori	€	60,00
Materiale per pulizie, attrezzatura e varie	€	322,00
Manutenzione parti comuni	€	600,00
Sgombero neve	€	2.000,00
Spese per pulizia parti comuni	€	1.586,00
	€	5.568,00
linea ADSL	€	500,00
acqua parti comuni	€	160,00
	€	660,00
Tot. altre spese	€	6.228,00
TOTALE COMPLESSIVO SPESE A PREVENTIVO	€	11.700,00
ACCONTO SPESE (70% su preventivo 2023/2024)	€	8.190,00

alla delib. n° 124/2025
del 05.06.2025
del Comitato Amministrativo



RIPARTO PREVENTIVO SPESE DI GESTIONE CASA FORESTALE DI PALU' DAL 01.07.2024 AL 30.06.2025

AFFITTUARIO		DESTINAZIONE	millesimi di utilizzo	millesimi di riscaldamento	millesimi acqua calda sanitaria	SPESE RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA*	ALTRE SPESE		TOTALE COMPLESSIVO A PREVENTIVO	ACCONTO 70% / S.DO app 3	CREDITO GESTIONE 2023-2024	SALDO da versare
							spese ripartite per millesimi tra unità abitative	linea ADSL/acqua parti comuni				
Comunità delle Regole		ZONA VENATORIA (sub. 10 - 11 - 12)	74,00	93,60	104,90	1.149,23		48,84	1.198,07	838,65	-	838,65
Stefanazzi Paola	5412	APPARTAMENTO 1 (sub. 17 - 18)	171,00	196,30	214,30	1.071,95	1.028,22	112,86	2.213,03	1.549,12	-	1.549,12
Botti Mauro	5417	APPARTAMENTO 2 (sub. 16 - 19)	151,00	193,20	195,40	855,16	907,96	99,66	1.862,78	1.303,95	-	1.303,95
affittuari diversi	TOT					1.086,06	1.785,85	196,02	3.067,93		-	-
Pederzani Michele	5425	APPARTAMENTO 3 (sub. 15 - 20)	297,00	254,80	246,20	474,53	914,37	82,23	1471,13	1.471,13	importo dovuto a saldo	1.471,13
Comunità delle Regole	109					407,69	580,99	75,86	1064,53	745,17		745,17
My Home	4994					203,84	290,49	37,93	532,27	372,59		372,59
Data Services Srl	5413	APPARTAMENTO 4 (sub. 14 - 21)	307,00	262,10	239,20	1.309,60	1.845,97	202,62	3.358,19	2.350,73	-	2.350,73
		TOTALE	1.000,00	1.000,00	1.000,00	5.472,00	5.568,00	660,00	11.700,00	8.631,34	0,00	8.631,34
						€ 5.472,00		€ 6.228,00	€ 11.700,00	€ 8.190,00	€ -	€ 8.190,00

*In rapporto alla spesa dell'anno precedente

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