



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 75/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: approvazione dei consuntivi parziali e complessivo per il periodo luglio 2024 – giugno 2025 e del preventivo per il periodo luglio 2025 – giugno 2026 delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù, incluse le relative ripartizioni.

Il giorno **09.04.2026** 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, Vicepresidente;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Cazzolli Adriano;***
- ***Fedrizzi Alessandro.***
- ***Leonardi Emanuela.***

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 dei consuntivi parziali e complessivo per il periodo luglio 2024 – giugno 2025 e del preventivo per il periodo luglio 2025 – giugno 2026 delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù, incluse le relative ripartizioni.

La Comunità delle Regole è proprietaria dell'intero edificio denominato Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta. Detto edificio è costituito da dieci appartamenti locati ad uso abitativo, un bar, un'autofficina, due uffici professionali, due negozi, due magazzini nonché un ufficio di rappresentanza della Comunità delle Regole. Fatta eccezione per quest'ultimo locale, le altre unità immobiliari sono tutte locate a terzi (il bar in affitto d'azienda).

La rendicontazione delle spese di gestione di tale edificio è tenuta dagli uffici della Comunità delle Regole in quanto, non trattandosi di un condominio, non è obbligatorio nominare un amministratore condominiale ai sensi del Codice Civile. La rendicontazione delle spese di gestione viene effettuata annualmente a consuntivo (periodo 1 luglio – 30 giugno). In caso di cessazione della locazione o dell'affitto d'azienda (al termine naturale o per recesso anticipato) viene effettuata una rendicontazione parziale relativa al periodo dall'1 luglio alla data della cessazione, al fine di determinare l'importo dovuto dall'ex conduttore o ex affittuario. Peraltro, tale rendicontazione parziale non comprende le spese di riscaldamento in quanto le stesse sono determinabili solo con la contabilizzazione a fine periodo (ossia al 30 giugno, resa da Techem srl). Pertanto, a consuntivo è necessario rideterminare la quota di spesa a carico degli eventuali ex conduttori ed ex affittuari.

Le spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025 sono risultate complessivamente pari a 41.209,61 € e sono state ripartite in base ai criteri generali di seguito descritti:

- le spese per il riscaldamento sono state ripartite sulla base dei criteri definiti nel 2017 (di cui alla deliberazione n. 233/2017) ai sensi della norma UNI 10200 e del D.Lgs. 102/2014 (disposizioni non direttamente applicabili all'edificio in parola, non essendo un condominio, ma che si è ritenuto opportuno prendere come riferimento riconoscendo i buoni principi alla loro base, ossia il risparmio energetico e l'equa ripartizione della spesa di riscaldamento tra gli utilizzatori). Specificamente, le spese relative al consumo di gasolio e al consumo di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto sono state ripartite tra le singole unità immobiliari suddividendo la cosiddetta "quota volontaria" (calcolata sulla base dei consumi delle singole unità rilevati da appositi misuratori installati nell'edificio) dalla "quota involontaria" (quantificata sulla base di un'apposita tabella millesimale elaborata da uno studio tecnico specializzato ed approvata con la deliberazione n. 207/2018);
- le spese per la manutenzione dell'impianto di riscaldamento sono state ripartite sulla base della medesima tabella millesimale di cui sopra;
- la spesa per il servizio di contabilizzazione dell'energia termica, reso da Techem srl, è stata suddivisa sulla base del numero di misuratori presenti in ogni unità immobiliare;
- le spese per i servizi e le manutenzioni (energia elettrica, sgombero neve, pulizia, etc.) relativi alle parti comuni sono state ripartite sulla base dei millesimi di utilizzo riferiti a ciascuna unità immobiliare;
- 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.

Peraltro, nel periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025 sono occorse le seguenti modifiche nell'utilizzo di alcune unità immobiliari presenti nell'edificio:

- l'appartamento sub. 9 è stato locato fino al 21 agosto 2024 alla sig.ra Raffaella Zanetti, dal 22 al 31 agosto 2024 è rimasto nella disponibilità della Comunità delle Regole e dall'1 settembre 2024 è stato locato a Cerana Relax Hotel srl;
- l'appartamento sub. 18 è stato locato fino al 30 aprile 2025 a Jumper srl e dall'1 maggio 2025 è nella disponibilità della Comunità delle Regole (al fine della sua completa ristrutturazione).

Conseguentemente, in relazione a ciò sono stati elaborati due consuntivi parziali delle spese di gestione al netto delle spese di riscaldamento (per i motivi sopra specificati) e precisamente:

- per il periodo 1 luglio 2024 – 31 agosto 2024 le spese di gestione sono quelle riportate nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento: specificamente, dette spese sono risultate complessivamente pari a 1.443,87 €, di cui 50,83 € relative all'appartamento sub. 9; queste ultime sono suddivise (in proporzione ai giorni di utilizzo) tra la ex conduttrice sig.ra Zanetti (42,78 €) e la Comunità delle Regole (8,05 €);
- per il periodo 1 luglio 2024 – 30 aprile 2025 le spese di gestione sono quelle riportate nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento: specificamente, dette spese sono risultate complessivamente pari a 12.500,55 €, di cui 558,30 € relative all'appartamento sub. 18 a carico di Jumper srl.

Il consuntivo analitico delle spese di gestione sostenute nel periodo 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025, pari a 41.209,61 € complessivi, la relativa ripartizione tra i conduttori e affittuari (compreso quanto derivante dai riparti parziali di cui sopra), gli acconti ed i saldi versati e dovuti sono riportati nelle tabelle allegate sub C al presente provvedimento. Tutti i conduttori e affittuari hanno pagato l'acconto delle spese di gestione, pari al 70% della spesa complessiva preventivata con la deliberazione n. 195/2025.

Infine, il preventivo delle spese di gestione dell'edificio per il periodo 1 luglio 2025 – 30 giugno 2026, evidenziante la spesa complessiva di 41.972,00 €, e la relativa ripartizione tra i conduttori e affittuari (con l'indicazione degli acconti dovuti) sono riportati nelle tabelle allegate sub D al presente provvedimento.

Le scadenze per il pagamento alla Comunità delle Regole delle spese di gestione da parte dei conduttori e affittuari sono stabilite, nei rispettivi contratti, al 30 novembre (saldo annualità precedente) e al 15 febbraio (acconto annualità corrente). Peraltro, nell'autunno 2025, a causa di problemi organizzativi degli uffici della Comunità delle Regole, non è stato possibile predisporre le rendicontazioni ed il preventivo in oggetto: pertanto, si ritiene opportuno chiedere ai conduttori e affittuari il pagamento del saldo delle spese 2024 – 2025 entro il 15 maggio 2026 e dell'acconto 2025 – 2026 entro il 30 giugno 2026.

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 ed affittuari già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa:
 - a) il consuntivo parziale e la ripartizione tra tutti i conduttori ed affittuari e la Comunità delle Regole delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio – 31 agosto 2024, come riportati nelle tabelle allegate sub A al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, evidenziando quanto segue:
 - fino al 21 luglio 2024 l'appartamento sub. 9 è stato locato alla sig.ra Raffaella Zanetti;
 - dal 22 al 31 agosto l'appartamento sub. 9 è rimasto nella disponibilità della Comunità delle Regole;
 - le spese complessive da ripartire riferite a tale periodo sono risultate pari a 1.443,87 €, di cui 50,83 € relative all'appartamento sub. 9;
 - di queste ultime, 42,78 € risultano a carico della sig.ra Zanetti e 8,05 € risultano a carico della Comunità delle Regole (suddivisione in proporzione ai giorni di utilizzo);
 - b) il consuntivo parziale e la ripartizione tra tutti i conduttori e affittuari e la Comunità delle Regole delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio 2024 – 30 aprile 2025, come riportati nelle tabelle allegate sub B al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, evidenziando quanto segue:
 - fino al 30 aprile 2025 l'appartamento sub. 18 è stato locato a Jumper srl;
 - dall'1 maggio al 31 luglio 2025 l'appartamento sub. 18 è rimasto nella disponibilità della Comunità delle Regole;
 - le spese complessive da ripartire riferite a tale periodo sono risultate pari a 12.500,55 €, di cui 558,30 € relative all'appartamento sub. 18 a carico di Jumper srl;
 - c) il consuntivo complessivo e la ripartizione tra tutti i conduttori e affittuari e la Comunità delle Regole delle spese di gestione del Centro Commerciale 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 risultate pari a 41.209,61 € complessivi;
 - d) il preventivo e la ripartizione tra tutti i conduttori e affittuari e la Comunità delle Regole delle spese di gestione del Centro Commerciale di Palù per il periodo 1 luglio 2025 – 30 giugno 2026, come riportati nelle tabelle allegate sub D al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali, evidenziando che tali spese sono state quantificate in 41.972,00 € complessivi;
2. di inviare una copia del presente provvedimento a tutti i conduttori ed affittuari del Centro Commerciale di Palù chiedendo agli stessi:
 - il pagamento entro il 15 maggio 2026 del rispettivo saldo delle spese di gestione 2024 – 2025, come risultante dalle tabelle allegate sub C;
 - il pagamento entro il 30 giugno 2026 del rispettivo acconto delle spese di gestione 2025 – 2026, come risultante dalle tabelle allegate sub D (70% delle spese complessive preventivate);
3. 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;
4. 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 ed affittuari già nei prossimi giorni;
5. 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.

RIEPILOGO PROVVISORIO SPESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE DAL 01.07.2024 AL 31.08.2024 (per cessazione al 21.08.2024)

a) Giacenza al 30/06/2024	litri 10,016 a 1,305 €/lit	€ 13.071,82
b) + Spese per rifornimento gasolio	litri 0	€ -
	lit. 0 x 0 €/lit	
	lit. 0 x 0 €/lit	
c) - Giacenza al 31.08.2024	litri 10,016 a 1,305 €/lit	-€ 13.071,82
Tot. spesa gasolio (a+b-c)	litri zero consumati	€ -
Energia elettrica per funzionamento caldaia		€ 25,01
SPESE RISCALDAMENTO A RIPARTO:		
- CONSUMO VOLONTARIO 70% spesa energetica		€ 25,01
- CONSUMO VOLONTARIO SCALA 9		€ 17,51
	tot consumo volontario	€ 17,51
- CONSUMO INVOLONTARIO 30% spesa energetica		€ 7,90
Servizio contabilizzazione		€ 530,70
Manutenzione caldaia		€ 109,95
Tot. spese riscaldamento		€ 685,86
A CONSUNTIVO		€ 685,86
Energia elettrica parti comuni		€ 734,75
Controllo estinctori		€ 19,82
Materiale per pulizie, attrezzatura e varie		€ 7,65
Manutenzione parti comuni in economia		€ -
Pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero neve		€ 315,16
Spese per pulizia parti comuni		€ 341,60
Acqua uso orto giardino		€ 5,36
Tot. altro spese		€ 1.424,33
Rifiuti: quota svuotamenti e differenziata		€ 9,38
Rifiuti: quota fissa per singola unità immobiliare		€ 10,16
Tot. spesa rifiuti		€ 19,54
Spese singole unità		€ -
Totale spese individuali		€ -
TOTALE COMPLESSIVO SPESE		€ 1.443,87

RIPARTO PROVVISORIO SPESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE DAL 01.07.2024 AL 31.08.2024 (per cessazione al 21.08.2024)

DESTINAZIONE	millesimi di proprietà	millesimi di riscaldamento	TOTALE SPESE RISCALDAMENTO	ALTRE SPESE	RIFIUTI	SPESE INDIVIDUALI	TOTALE SPESE	RIEPILOGO VERSAMENTI	SAALDO DOVUTO
magazzino sub 62	2,74	-		€ 3,90	€ -	€ -	€ 3,90		
magazzino sub 61	5,71	-		€ 8,13	€ -	€ -	€ 8,13		
garage e autorimessa sub 54	140,79	632,25		€ 200,53	€ -	€ -	€ 200,53		
Bar con cantina/spogliatoio sub 57	62,53	64,61		€ 89,06	€ -	€ -	€ 89,06		
negozio con deposito e magazzino sub 58	149,33	106,86		€ 212,69	€ -	€ -	€ 212,69		
ufficio sub 60	28,45	9,06		€ 40,52	€ -	€ -	€ 40,52		
negozio sub 63 - 64 (ex sub 6 - 69)	87,68	49,86		€ 124,89	€ -	€ -	€ 124,89		
cantina sub 51	5,66	5,66		€ 8,06	€ -	€ -	€ 8,06		
negozio sub 7	21,56	17,56		€ 30,71	€ -	€ -	€ 30,71		
app. sub 8	34,98	8,27		€ 49,82	€ -	€ -	€ 49,82		
app. sub 9 - TOTALE	21,95	3,52	da definire a consuntivo	€ 31,29	€ 19,54	€ -	€ 50,83	€ 11,91	€ 30,87
app. sub 9 - dal 01,07 al 21.08.2024				€ 26,24	€ 16,54		€ 42,78		
app. sub 9 - dal 22.08 al 31.08.2024				€ 5,05	€ 3,00		€ 8,05		c/Regole
app. sub 10	45,72	20,28		€ 85,12	€ -	€ -	€ 85,12		
app. sub 11	34,98	13,10		€ 49,82	€ -	€ -	€ 49,82		
app. sub 12	21,95	7,73		€ 31,26	€ -	€ -	€ 31,26		
app. sub 13	45,72	27,87		€ 85,12	€ -	€ -	€ 85,12		
ufficio sub 14 - 15 con cantina sub 23	102,33	42,51		€ 145,75	€ -	€ -	€ 145,75		
app. sub 16 con cantina sub 55	51,66	9,11		€ 73,58	€ -	€ -	€ 73,58		
app. sub 17	43,69	30,07		€ 62,23	€ -	€ -	€ 62,23		
app. sub 18	41,48	31,49		€ 59,08	€ -	€ -	€ 59,08		
app. sub 19	51,09	20,19		€ 72,77	€ -	€ -	€ 72,77		
SCALA 9									
TOTALE	1.000,00	1.000,00	685,86	1.424,33	19,54	-	1.443,87	11,91	30,87
			A CONSUNTIVO	€ 1.424,33	€ 19,54	€ -	€ 1.443,87	€ 11,91	€ 30,87

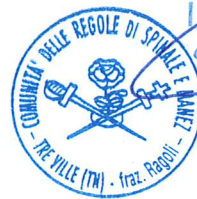
IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

ALLEGATO A - pagina 1
alla delib. n° 75/2024
del P.O. 2026
del Comitato Amministrativo

RIEPILOGO PROVVISORIO SPESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE DAL 01.07.2024 AL 30.04.2025

a) Giacenza al 30/06/2024	litri 10.016 a 1,305 €/lit	€	13.071,82
b) + Spese per rifornimento gasolio	litri 21.816	€	26.015,54
	lit. 9.816 x 1,220 €/lit		
	lit. 12.000 x 1,170 €/lit		
c) - Giacenza al 30.04.2025	litri 13.103 a 1,174 €/lit	-€	15.385,66
Tot. spesa gasolio (a+b-c)	litri 18.729 consumati	€	23.701,70
Energia elettrica per funzionamento caldaia		€	1.002,29
SPESE RISCALDAMENTO A RIPARTO:		€	24.703,99
- CONSUMO VOLONTARIO 70% spesa energetica		€	17.275,51
- CONSUMO VOLONTARIO SCALA 9		€	17,28
tot consumo volontario		€	17.292,79
- CONSUMO INVOLONTARIO 30% spesa energetica		€	7.411,20
Servizio contabilizzazione		€	530,70
Manutenzione caldaia		€	699,37
Tot. spese riscaldamento		€	25.934,06
		A CONSUNTIVO	
Energia elettrica parti comuni		€	3.653,92
Controllo estintori		€	72,69
Materiale per pulizie, attrezzatura e varie		€	289,12
Manutenzione parti comuni in economia		€	112,16
Pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero neve		€	2.015,03
Spese per pulizia parti comuni		€	2.854,80
Acqua uso orto giardino		€	26,75
Tot. altre spese		€	9.024,47
Rifiuti: quota svuotamenti e differenziata		€	2.129,41
Rifiuti: quota fissa per singola unità immobiliare		€	1.346,67
Tot. spesa rifiuti		€	3.476,08
Spese singole unità		€	-
Totale spese individuali		€	-
TOTALE COMPLESSIVO SPESE		€	12.500,55

alle delib. n° 75/2026
del 9.04.2026
del Comitato Amm. Vo



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

RIPARTO PROVVISORIO SPESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE DAL 01.07.2024 AL 30.04.2025

DESTINAZIONE	millesimi di proprietà	millesimi di riscaldamento	TOTALE SPESE RISCALDAMENTO	ALTRE SPESE	RIFIUTI	SPESE INDIVIDUALI	TOTALE SPESE	RIEPILOGO VERSAMENTI	
								crediti precedenti	SALDO DOVUTO
magazzino sub 62	2,74	-		€ 24,73	€ 52,60		€ 77,33		
magazzino sub 61	5,71	-		€ 51,53	€ 110,92		€ 162,45		
garage e autorimessa sub 54	140,79	532,25		€ 1.270,56			€ 1.270,56		
bar con cantina/spogliatoio sub 57	62,53	64,61		€ 564,30			€ 564,30		
negozio con deposito e magazzino sub 58	149,33	106,86		€ 1.347,62	€ 792,53		€ 2.140,15		
ufficio sub 60	28,45	9,06		€ 256,75	€ 108,56		€ 365,31		
negozio sub 63 - 64 (ex sub 6 - 59)	87,68	49,86		€ 791,27	€ 224,14		€ 1.015,41		
cantina sub 51	5,66	5,66		€ 51,08	€ 7,49		€ 58,57		
negozio sub 7	21,56	17,56		€ 194,57	€ 123,23		€ 317,80		
app. sub 8	34,98	8,27		€ 315,68	€ 136,19		€ 451,87		
app. sub 9 - TOTALE				€ 198,09	€ 100,54		€ 298,63		
app. sub 9 - dal 01.07.24 al 21.08.24				26,24	16,54		42,78		
app. sub 9 - dal 22.08 al 31.08.24	21,95	3,52		5,05	3,00		8,05		
app. sub 9 - dal 01.09.24				166,80	81,00		247,80		
app. sub 10	45,72	20,28		€ 412,60	€ 166,07		€ 578,67		
app. sub 11	34,98	13,10		€ 315,68	€ 136,19		€ 451,87		
app. sub 12	21,95	7,73		€ 198,09	€ 97,33		€ 295,42		
app. sub 13	45,72	27,87		€ 412,60	€ 169,06		€ 581,66		
ufficio sub 14 - 15 con cantina sub 23	102,33	42,51		€ 923,47	€ 536,22		€ 1.459,69		
app. sub 16 con cantina sub 55	51,66	9,11		€ 466,20	€ 189,95		€ 656,15		
app. sub 17	43,69	30,07		€ 394,28	€ 160,08		€ 554,36		
app. sub 18 - cessato il 30.04.2025	41,48	31,49	da definire a consuntivo	€ 374,31	€ 183,99		€ 558,30	€	558,30
app. sub 19	51,09	20,19		€ 461,06	€ 180,99		€ 642,05		
SCALA 9									
TOTALE	1.000,00	1.000,00	25.934,06	9.024,47	3.476,08	-	12.500,55		
A CONSUNTIVO			€ 9.024,47	€ 3.476,08	€ -	€ 12.500,55			€ 558,30

RIEPILOGO SERVIZI E FORNITURE PER CENTRO COMMERCIALE DAL 01.07.2024 AL 30.04.2025

SPESA DI RISCALDAMENTO

SPESA GASOLIO	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Chizzola Combustibili Srl	5727	16/11/2024	fornitura gasolio (lit.5,816 x 1,220 €/lit)	€ 11.975,54
Parovilla Srl	25FV.D.001465	26/03/2025	fornitura gasolio (lit.12,000 x 1,170 €/lit)	€ 14.040,00
				tot. € 26.015,54

ENERGIA ELETTRICA PER FUNZIONAMENTO CALDAIA

	OGGETTO	IMPORTO
	fornitura energia elettrica per caldaia KWH (kwh finali 48.596 - kwh iniziali 47.291,10 = kwh consumati 1.304,90 x 0,768096 €/h)	€ 1.002,29
		tot. € 1.002,29

MANUTENZIONE CALDAIA

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Climapù Srl	233	19/08/2025	manut. e controllo imp.riscaldamento 11.07.2024 -10.07.2025	€ 585,60
Operatore Tecnico dipendente E.A.			controllo caldaia, gasolio, regolazione orari riscaldamento (3h 30m x 24,69 €/h + 5h x 24,99 €/h)	€ 97,60
				€ 211,37
				tot. € 699,37

SERVIZIO CONTABILIZZAZIONE

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Tachem Srl	300406312	21/08/2025	servizio contabilizzazione ripartitore di calore 2024/2025	€ 530,70
				tot. € 530,70
				TOTALE € 28.247,90

ALTRE SPESA

ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	KWH	IMPORTO
Dolomiti Energia Spa	82403676142	20/09/2024	fornitura en.elettrica lug-ago 2024	213,00	€ 270,45
Dolomiti Energia Spa	82404714957	21/11/2024	fornitura en.elettrica set-ott 2024	387,00	€ 324,20
Dolomiti Energia Spa	82500262564	16/01/2025	fornitura en.elettrica nov-dic 2024	562,00	€ 382,60
Dolomiti Energia Spa	82501222763	18/03/2025	fornitura en.elettrica gen-feb 2025	549,00	€ 375,33
Dolomiti Energia Spa	82502215668	19/05/2025	fornitura en.elettrica marzo 2025	257,00	€ 166,95
Dolomiti Energia Spa	82502336819	22/05/2025	fornitura en.elettrica aprile 2025	201,00	€ 148,47
					tot. € 1.666,00
					tot. costo da fatture € 1.666,00
					tot. Kwh fatturati € 2.169,00
					tot. costo a Kwh € 0,768096
					tot. Kwh utilizzati per caldaia - tot. costo energia per utilizzo caldaia € 1.304,90 € 1.002,29
					tot. Kwh utilizzati per parti comuni - tot. costo energia per parti comuni € 864,10 € 663,71
					tot. € 1.666,00

Dolomiti Energia Spa <th>82403676143 <th>20/09/2024 <th>fornitura en.elettrica lug-ago 2024 <th>€ 489,31 </th></th></th></th>	82403676143 <th>20/09/2024 <th>fornitura en.elettrica lug-ago 2024 <th>€ 489,31 </th></th></th>	20/09/2024 <th>fornitura en.elettrica lug-ago 2024 <th>€ 489,31 </th></th>	fornitura en.elettrica lug-ago 2024 <th>€ 489,31 </th>	€ 489,31
Dolomiti Energia Spa	82404714958	21/11/2024	fornitura en.elettrica set-ott 2024	€ 612,21
Dolomiti Energia Spa	82500177015	15/01/2025	fornitura en.elettrica nov-dic 2024	€ 735,92
Dolomiti Energia Spa	82501176193	17/03/2025	fornitura en.elettrica gen-feb 2025	€ 1.027,20
Dolomiti Energia Spa	82502215669	19/05/2025	fornitura en.elettrica marzo 2025	€ 90,40
Dolomiti Energia Spa	82502243533	21/05/2025	fornitura en.elettrica aprile 2025	€ 35,17
				tot. € 3.653,92

CONTROLLO ESTINTORI

B. E. di Barbero E. Snc	73/C	15/05/2024 <th>manut. estintori e manichette giu-nov 2024 <th>€ 39,65</th> </th>	manut. estintori e manichette giu-nov 2024 <th>€ 39,65</th>	€ 39,65
B. E. di Barbero E. Snc	39/C	20/05/2025	manut. estintori e manichette dic 2024 - mag 2025	€ 39,65
				STORNO quota mag-giu 2025 -€ 6,81
				tot. € 72,69

SPESA VARIE

Ni. Pe. Snc	1742	31/07/2024 <th>etichette e duplicato chiavi cassonetto immondizie <th>€ 7,65</th> </th>	etichette e duplicato chiavi cassonetto immondizie <th>€ 7,65</th>	€ 7,65
Falegnameria Bertelli Snc	38	19/09/2024	systemazione portonono accesso parti comuni	€ 207,40
Ni. Pe. Snc	2339	30/09/2024	sale stradale per parti comuni esterne	€ 13,60
Ni. Pe. Snc	23	31/01/2025	sale stradale per parti comuni esterne	€ 18,77
Fer Garden Rendena Srl	551	31/03/2025	lucchetto e duplicati chiavi per isola ecologica	€ 41,70
				tot. € 289,12

MANUTENZIONE PARTI COMUNI

Operatore Tecnico dipendente E. A.			OGGETTO	IMPORTO
			manutenzioni varie parti comuni (1h 0m x 24,69 €/h + 3,5h x 24,99 €/h)	€ 112,16
				tot. € 112,16

PULIZIA ISOLA ECOLOGICA, TAGLIO ERBA E SGOMBERO NEVE

Rifugio Cascate Vallesinella di Aldrighetti Sas	parte tt 1/12	31/07/2024 <th>fisso pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero lug 2024 <th>€ 157,58 </th></th>	fisso pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero lug 2024 <th>€ 157,58 </th>	€ 157,58
Rifugio Cascate Vallesinella di Aldrighetti Sas	1/17	31/10/2024	fisso pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero ago-set-ott 2024	€ 472,75
Rifugio Cascate Vallesinella di Aldrighetti Sas	1/3	31/01/2025	fisso pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero nov-dic 2024-gen 2025	€ 472,75
			sgombero neve nov-dic 2024-gen 2025 (0h+4h+6h x 24,40 €/h)	€ 244,00
			fixso pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero feb-mar-apr 2025	€ 472,75
			sgombero neve feb-mar-apr 2025 (5h+3h+0h x 24,40 €/h)	€ 195,20
Operatore Tecnico dipendente E. A.			sgombero neve (0h x 24,69 €/h)	€ -
				tot. € 2.015,03

PULIZIA PARTI COMUNI

Ascoop Soc. Coop.	1108	16/08/2024 <th>pulizia parti comuni luglio 2024 (8h) <th>€ 195,20</th> </th>	pulizia parti comuni luglio 2024 (8h) <th>€ 195,20</th>	€ 195,20
Ascoop Soc. Coop.	1280	18/09/2024	pulizia parti comuni agosto 2024 (8h)	€ 146,40
Ascoop Soc. Coop.	1478	18/10/2024	pulizia parti comuni settembre 2024 (8h)	€ 146,40
Ascoop Soc. Coop.	1618	18/11/2024	pulizia parti comuni ottobre 2024 (8h)	€ 195,20
Ascoop Soc. Coop.	1765	18/12/2024	pulizia parti comuni novembre 2024 (8h)	€ 146,40
Ascoop Soc. Coop.	1843	23/12/2024	pulizia extra parti comuni 22-10-30-11-2024	€ 219,60
Ascoop Soc. Coop.	20	14/01/2025	pulizia parti comuni dicembre 2024 (16h)	€ 390,40
Ascoop Soc. Coop.	209	19/02/2025	pulizia parti comuni gennaio 2025 (16h)	€ 390,40
Ascoop Soc. Coop.	340	17/03/2025	pulizia parti comuni febbraio 2025 (14h)	€ 341,60
Ascoop Soc. Coop.	479	17/04/2025	pulizia parti comuni marzo 2025 (14h)	€ 341,60
Ascoop Soc. Coop.	613	20/05/2025	pulizia parti comuni aprile 2025 (14h)	€ 341,60
				tot. € 2.854,80

ACQUA USO ORTO GIARDINO

Comune Tre Ville	0 18/2025	17/03/2025 <th>OGGETTO</th> <th>IMPORTO</th>	OGGETTO	IMPORTO
			acqua uso orto e giardino 20 mc	€ 32,10
				STORNO quota mag - giu 2025 -€ 5,35
				tot. € 26,75
				TOTALE € 9.024,47

SERVIZIO IGIENE AMBIENTALE (RIFIUTI)

N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Comunità delle Giudicarie	00 28623/2025	14/02/2025 TIA - 2° semestre 2024	€ 1.731,35
Comunità delle Giudicarie	00 39249/2025	01/10/2025 TIA - conguaglio 2024	€ 17,03
		TIA - 1° semestre 2025	€ 1.727,70
		TOTALE	€ 3.476,08

RIPARTO II SEMESTRE 2024	Impoibile		Iva 10%		Totale		Quota svuotamenti e differenziale per unità immobiliari (lordo/col.mq*mq u)	Tot. per unità immobiliari
	Impoibile	Iva 10%	Totale	Quota svuotamenti e differenziale per unità immobiliari				
Utenza condominiale (1100 lt.) n. 4 svuotamenti	924,00	92,40	1.016,40					
Raccolta differenziata: carta, multimeriale, organico, vetro	66,36	6,64	73,00					
Quote fise/spazzamento	583,59	58,36	641,95					
	1.573,95	157,40	1.731,35					
	mq.	Impoibile	Iva 10%	Totale	(lordo/col.mq*mq u)	Tot. per unità immobiliari		
magazzino sub 52	20	7,89	0,79	8,68	13,37	22,05		
ufficio sub 60	42	7,89	0,79	8,68	27,86	36,54		
negozio sub 58	335	23,66	2,37	26,03	27,93	53,96		
negozio sub 63	62	163,74	16,37	180,11	222,80	402,91		
negozio sub 64 + 51	68	12,39	1,24	13,63	41,23	54,86		
negozio sub 7	48	13,43	1,34	14,77	45,23	60,00		
app. sub 8	70	26,82	2,68	29,50	31,92	61,42		
app. sub 9 - dal 01.07. al 19.08.2024	44	19,91	1,99	21,90	46,56	68,46		
app. sub 9 - dal 20.08. al 28.08.2024	44	7,81	0,78	8,59	7,95	16,54		
app. sub 9 - dal 29.08. al 31.12.2024	44	1,43	0,14	1,57	1,43	3,00		
app. sub 10	90	11,05	1,11	12,16	19,88	32,04		
app. sub 11	70	21,86	2,19	24,05	59,86	83,91		
app. sub 12	44	19,91	1,99	21,90	46,56	68,46		
app. sub 13	92	17,37	1,74	19,11	29,26	48,37		
ufficio sub 14, sub 15 + cantina sub 23	217	22,05	2,21	24,26	61,19	85,45		
app. sub 16 + cantina sub 55	106	116,63	11,56	127,19	144,32	271,51		
app. sub 17	86	23,42	2,34	25,76	70,50	96,26		
app. sub 18	102	21,47	2,15	23,62	57,20	80,82		
app. sub 19	100	23,03	2,30	25,33	67,84	93,17		
		22,83	2,28	25,11	66,51	91,62		
Totale	1638	963,99	96,36	1.089,40	1.089,40	1.731,35		

RIPARTO CONGUAGLI 2024 + I SEMESTRE 2025		Impoibile	Iva 10%	Totale
Conguagli 2024		15,48	1,55	17,03
Utenza condominiale (1100 lt.) n. 4 svuotamenti		880,00	88,00	968,00
Raccolta differenziata: carta, multimeriale, vetro, organico		65,46	6,55	72,01
Quote fise/spazzamento		625,18	62,51	687,69
		1.586,12	158,61	1.744,73

	Quote fise/spazzamento				Quota svuotamenti e differenziale per unità immobiliari (lordo/col.mq*mq u)	Conguagli 2024	Tot. per unità immobiliari
	mq.	Impoibile	Iva 10%	Totale			
ufficio sub 62	30	10,48	1,05	11,53	18,66	0,36	30,55
negozio sub 61	62	17,60	1,76	19,36	38,57	16,45	74,38
ufficio sub 60	42	25,89	2,59	28,48	26,12		54,60
negozio sub 58	335	164,77	16,48	181,25	208,37		389,62
negozio sub 63	62		-			25,48	25,48
negozio sub 64 + 51	68		-			27,78	27,78
negozio sub 63 + 64	126	29,46	2,95	32,41	78,37	51,76	162,54
cantina sub 51	8	0,72	0,07	0,79	4,98	1,72	7,49
negozio sub 7	48	28,05	2,90	31,95	29,86		61,81
app. sub 8	70	21,99	2,20	24,19	43,54		67,73
app. sub 9	44	19,63	1,96	21,59	27,37		48,96
app. sub 10	90	23,80	2,38	26,18	55,98		82,16
app. sub 11	70	21,99	2,20	24,19	43,54		67,73
app. sub 12	44	19,63	1,96	21,59	27,37		48,96
app. sub 13	92	23,98	2,40	26,38	57,23		83,61
ufficio sub 14, sub 15 + cantina sub 23	217	117,94	11,79	129,73	134,98		264,71
app. sub 16 + cantina sub 55	106	25,24	2,52	27,76	65,93		93,69
app. sub 17	86	23,43	2,34	25,77	53,49		79,26
app. sub 18	102	24,88	2,49	27,37	63,45		90,82
app. sub 19	100	24,70	2,47	27,17	62,20		89,37
Totale	1672	625,18	62,51	687,69	1.040,01	17,03	1.744,73

SPESE RELATIVE ALLE SINGOLE UNITA'

N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
---------	------------	---------	---------

tot. € -

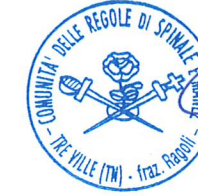
TOTALE SPESE DELL'ANNO (escluso riscaldamento) € 12.500,55

RIEPILOGO CONSUNTIVO SPESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE DAL 01.07.2024 AL 30.06.2025

a) Giacenza al 30/06/2024	litri 10.016 a 1,305 €/lit	€	13.071,82
b) + Spese per rifornimento gasolio	litri 21.816	€	26.015,54
	lit.9.816 x 1,220 €/lit		
	lit.12.000 x 1,170 €/lit		
c) - Giacenza al 27.06.2025	litri 11.760 a 1,170 €/lit	-€	13.759,20
Tot. spesa gasolio (a+b-c)	litri 20.072 consumati	€	25.328,16
Energia elettrica per funzionamento caldaia		€	1.170,92
SPESE RISCALDAMENTO A RIPARTO:		€	26.499,08
- CONSUMO VOLONTARIO 70% spesa energetica		€	18.532,08
- CONSUMO VOLONTARIO SCALA 9		€	17,28
tot consumo volontario		€	18.549,36
- CONSUMO INVOLONTARIO 30% spesa energetica		€	7.949,72
Servizio contabilizzazione		€	530,70
Manutenzione caldaia		€	796,97
Tot. spese riscaldamento		€	27.826,75
Energia elettrica parti comuni		€	3.830,02
Controllo estintori		€	79,30
Materiale per pulizie, attrezzatura e varie		€	289,12
Manutenzione parti comuni in economia		€	149,64
Pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero neve		€	2.330,20
Spese per pulizia parti comuni		€	3.196,40
Acqua uso orto giardino		€	32,10
Tot. altre spese		€	9.906,78
Rifiuti: quota svuotamenti e differenziata		€	2.129,41
Rifiuti: quota fissa per singola unità immobiliare		€	1.346,67
Tot. spesa rifiuti		€	3.476,08
Spese singole unità		€	-
Totale spese individuali		€	-
TOTALE COMPLESSIVO SPESE		€	41.209,61

ALLEGATO C - foglio 1

alla delib. n° 75/2026
del P. O. 2026
del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

RIPARTO CONSUNTIVO SPESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE DAL 01.07.2024 AL 30.06.2025

DESTINAZIONE	millesimi di proprietà	SPESE RISCALDAMENTO								ALTRE SPESE	RIFIUTI	SPESE INDIVIDUALI	TOTALE COMPLESSIVO	RIEPILOGO VERSAMENTI		
		millesimi di riscaldamento	LETTURA RIPARTITORI (unità di calore) + CENTRALE TERMICA (Kwh)		CONSUMO VOLONTARIO 70% 93,51%	CONSUMO INVOLONTARIO 30%	SERVIZIO CONTABILIZZAZIONE E (per n. dispositivi) E MANUTENZIONE CALDAIA	CONSUMO RISCALDAMENTO SCALA 9 (millesimi di utilizzo)	TOTALE SPESE RISCALDAMENTO					ACCONTO VERSATO su preventivo 2024-25	crediti precedenti	SALDO DOVUTO
			Kwh	unità di calore												
magazzino sub 62	2,74	-			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 27,14	€ 52,60	€ 79,74	€ 26,01	€ 53,73		
magazzino sub 61	5,71	-			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 56,57	€ 110,92	€ 167,49	€ 54,21	€ 113,28		
garage e autorimessa sub 54	140,79	532,25	23.158,000		€ 2.921,07	€ 4.231,24	€ 483,33	€ 4,41	€ 7.640,05	€ 1.394,78		€ 9.034,83	€ 6.998,44	€ 2.036,39		
bar con cantina/spogliatoio sub 57	62,53	64,61	1.932,000		€ 243,70	€ 513,63	€ 78,43	€ 1,97	€ 837,73	€ 619,47		€ 1.457,20	€ 1.262,32	€ 194,88		
negozio con deposito e magazzino sub 58	149,33	106,86	730,00		€ 96,31	€ 849,51	€ 90,90	€ -	€ 1.036,72	€ 1.479,38	€ 792,53	€ 3.308,63	€ 2.282,00	€ 1.026,63		
ufficio sub 60	28,45	9,06	88,000		€ 11,09	€ 72,03	€ 20,43	€ 0,90	€ 104,45	€ 281,85	€ 108,56	€ 494,86	c/Regole	c/Regole		
negozio sub 63 - 64 (ex sub 6 - 59)	87,68	49,86	8.394,70	249,000	€ 1.138,96	€ 396,37	€ 57,79	€ -	€ 1.593,12	€ 868,63	€ 224,14	€ 2.685,89	€ 1.474,90	€ 1.210,99		
cantina sub 51	5,66	5,66	1.000,000		€ 126,14	€ 45,00	€ 8,93	€ 0,18	€ 180,25	€ 56,07	€ 7,49	€ 243,81	€ 227,07	€ 16,74		
negozio sub 7	21,56	17,56	5.471,000		€ 690,10	€ 139,60	€ 22,92	€ 0,68	€ 853,30	€ 213,59	€ 123,23	€ 1.190,12	€ 846,31	€ 343,81		
app. sub 8	34,98	8,27	3.206,287		€ 404,43	€ 65,74	€ 32,80	€ -	€ 502,97	€ 346,54	€ 136,19	€ 985,70	€ 527,14	€ 458,56		
app. sub 9 - fino al 21.08.2024					€ -	€ 0,89	€ 1,04	€ -	€ 1,93	€ 26,24	€ 16,54	€ 44,71	€ -	€ 11,91		
app. sub 9 - dal 22 al 31.08.2024	21,95	3,52			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5,05	€ 3,00	€ 8,05	c/Regole	c/Regole		
app. sub 9 - dal 01.09.2024			4.053,000		€ 511,24	€ 27,09	€ 19,22	€ -	€ 557,55	€ 186,16	€ 81,00	€ 824,71	€ 256,65	€ 568,06		
app. sub 10	45,72	20,28	4.101,000		€ 517,29	€ 161,22	€ 55,57	€ -	€ 734,08	€ 452,94	€ 166,07	€ 1.353,09	€ 1.028,41	€ 324,68		
app. sub 11	34,98	13,10	3.734,000		€ 471,00	€ 104,14	€ 36,71	€ -	€ 611,85	€ 346,54	€ 136,19	€ 1.094,58	€ 777,40	€ 317,18		
app. sub 12	21,95	7,73	8.668,000		€ 1.093,36	€ 61,45	€ 23,66	€ -	€ 1.178,47	€ 217,45	€ 97,33	€ 1.493,25	€ 1.207,39	€ 285,86		
app. sub 13	45,72	27,87	16.430,000		€ 2.072,45	€ 221,56	€ 61,72	€ -	€ 2.355,73	€ 452,94	€ 169,06	€ 2.977,73	€ 2.139,07	€ 838,66		
ufficio sub 14 - 15 con cantina sub 23	102,33	42,51	20.704,000		€ 2.611,56	€ 337,94	€ 112,73	€ 3,22	€ 3.065,45	€ 1.013,78	€ 536,22	€ 4.615,43	€ 3.263,46	€ 1.351,97		
app. sub 16 con cantina sub 55	51,66	9,11	9.750,000		€ 1.229,85	€ 72,42	€ 42,18	€ 1,63	€ 1.346,08	€ 511,78	€ 189,95	€ 2.047,81	€ 1.492,31	€ 555,50		
app. sub 17	43,69	30,07	13.527,000		€ 1.706,27	€ 239,05	€ 59,15	€ 1,37	€ 2.005,84	€ 432,83	€ 160,08	€ 2.598,75	€ 2.015,38	€ 583,37		
app. sub 18 - fino al 30.04.2025			13.763,000		€ 1.736,04	€ 242,86	€ 63,46	€ 1,09	€ 2.043,45	€ 371,31	€ 183,99	€ 2.598,75	€ 1.736,30	€ 862,45		
app. sub 18 - dal 01.05.2025	41,48	31,49			€ -	€ 7,48	€ 5,55	€ 0,22	€ 13,25	€ 39,62		€ 52,87	c/Regole	c/Regole		
app. sub 19	51,09	20,19	7.541,141		€ 951,22	€ 160,50	€ 51,15	€ 1,61	€ 1.164,48	€ 506,14	€ 180,99	€ 1.851,61	€ 1.333,84	€ 517,77		
SCALA 9			137,000											€ -		
TOTALI	1.000,00	1.000,00	9.124,70	137.512,43	€ 18.532,08	€ 7.949,72	€ 1.327,67	€ 17,28	€ 27.826,75	€ 9.906,78	€ 3.476,08	€ -	€ 41.209,61	€ 28.948,61	€ 11,91	€ 11.693,31
TOTALE					€ 27.826,75	€ 9.906,78	€ 3.476,08	€ -	€ 41.209,61	€ 28.948,61	€ 11,91	€ 12.249,09				

SPESE DI RISCALDAMENTO

SPESA GASOLIO	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO
Chizzola Combustibili Srl	5727	16/11/2024	fornitura gasolio (lit. 9.816 x 1.220 €/lit)	€ 11.975,54
Petrovilia Srl	25FVD.001465	28/03/2025	fornitura gasolio (lit. 12.000 x 1.170 €/lit)	€ 14.040,00
				tot. € 26.015,54

ENERGIA ELETTRICA PER FUNZIONAMENTO CALDAIA

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO
			fornitura energia elettrica per caldaia KWH (kwh finali: 48.797,90 - kwh iniziali 47.291,10 = kwh consumati 1.506,80 x 0,777089 €/kwh)	€ 1.170,92
				tot. € 1.170,92

MANUTENZIONE CALDAIA

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO
Climaplu Srl	233	19/06/2025	manut. e controllo imp.riscaldamento 1.07.2024-10.07.2025	€ 585,60
Operatore Tecnico dipendente E.A.			controllo caldaia, gasolio, regolazione orari riscaldamento (3h 30m x 24,69 €/h + 5h x 24,99 €/h)	€ 211,37
				tot. € 796,97

SERVIZIO CONTABILIZZAZIONE

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO
Techtem Srl	30046312	21/08/2025	servizio contabilizzazione ripartitore di calore 2024/2025	€ 530,70
				tot. € 530,70
			TOTALE	€ 28.514,13

ALTRE SPESE

ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	KWh	IMPORITO
Dolomiti Energia Spa	82403676142	20/09/2024	fornitura en elettrica lug-ago 2024	213,00	€ 270,45
Dolomiti Energia Spa	82404714957	21/11/2024	fornitura en elettrica set-ott 2024	387,00	€ 324,20
Dolomiti Energia Spa	82500262564	16/01/2025	fornitura en elettrica nov-dic 2024	562,00	€ 382,60
Dolomiti Energia Spa	82501222763	18/03/2025	fornitura en elettrica gen-feb 2025	549,00	€ 375,33
Dolomiti Energia Spa	82502215668	19/05/2025	fornitura en elettrica marzo 2025	257,00	€ 166,95
Dolomiti Energia Spa	82502336819	22/05/2025	fornitura en elettrica aprile 2025	201,00	€ 146,47
Dolomiti Energia Spa	82502807731	19/06/2025	fornitura en elettrica maggio 2025	182,00	€ 140,02
Dolomiti Energia Spa	82503267348	21/07/2025	fornitura en elettrica giugno 2025	146,00	€ 134,37
			tot. costo da fatture		€ 1.940,39
			tot. Kwh fatturati	2.497,00	
			tot. costo a Kwh € 0,777089		
			tot. Kwh utilizzati per caldaia - tot. costo energia per utilizzo caldaia		1.506,80 € 1.170,92
			tot. Kwh utilizzati per parti comuni - tot. costo energia per parti comuni		990,20 € 769,47

CONTROLLO ESTINTORI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO
B.E. di Barbero E. Snc	73/C	15/05/2024	manut.estintori e manichette giu-nov 2024	€ 39,65
B.E. di Barbero E. Snc	33/C	20/05/2025	manut.estintori e manichette dic 2024 - mag 2025	€ 39,65
				tot. € 79,30

SPESE VARIE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO
Ni.Pe. Snc	1742	31/07/2024	etichette e duplicato chiavi cassonetto immersione	€ 7,65
Falegnameria Bertelli Snc	38	19/09/2024	sistemazione portoncino accesso parti comuni	€ 207,40
Ni.Pe. Snc	2339	30/09/2024	sale stradale per parti comuni esterne	€ 13,60
Ni.Pe. Snc	23	31/01/2025	sale stradale per parti comuni esterne	€ 18,77
Far Garden Rendena Srl	551	31/03/2025	lucchetto e duplicati chiavi per isola ecologica	€ 41,70
				tot. € 289,12

MANUTENZIONE PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO
Operatore Tecnico dipendente E.A.			manutenzioni varie parti comuni (1h 0m x 24,69 €/h + 5h x 24,99 €/h)	€ 149,64
				tot. € 149,64

PULIZIA ISOLA ECOLOGICA, TAGLIO ERBA E SGOMBERO NEVE	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO
Rifugio Cascate Vallesinella di Aldrighetti Sas	parte fi 1/12	31/07/2024	fisso pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero lug 2024	€ 157,58
Rifugio Cascate Vallesinella di Aldrighetti Sas	1/17	31/10/2024	fisso pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero ago-set-ott 2024	€ 472,75
Rifugio Cascate Vallesinella di Aldrighetti Sas	1/3	31/01/2025	fisso pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero nov-dic 2024-gen 2025	€ 472,75
			sgombero neve nov-dic 2024-gen 2025 (0h+4h+6h x 24,40 €/h)	€ 244,00
				€ 472,75
			april 2025	€ 195,20
			sgombero neve feb-mar-apr 2025 (5h+3h+0h x 24,40 €/h)	€ 195,20
			parte fi 1/11	€ 315,17
			10/08/2025	€ -
			sgombero neve (0h x 24,69 €/h)	€ 2.330,20
				tot. € 2.330,20

PULIZIA PARTI COMUNI	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO
Ascopp Soc. Coop.	1108	16/08/2024	pulizia parti comuni luglio 2024 (8h)	€ 195,20
Ascopp Soc. Coop.	1280	18/09/2024	pulizia parti comuni agosto 2024 (6h)	€ 146,40
Ascopp Soc. Coop.	1478	18/10/2024	pulizia parti comuni settembre 2024 (6h)	€ 146,40
Ascopp Soc. Coop.	1618	18/11/2024	pulizia parti comuni ottobre 2024 (8h)	€ 195,20
Ascopp Soc. Coop.	1765	18/12/2024	pulizia parti comuni novembre 2024 (6h)	€ 146,40
Ascopp Soc. Coop.	1843	23/12/2024	pulizia extra parti comuni 22-10-30-11-2024	€ 219,60
Ascopp Soc. Coop.	20	14/01/2025	pulizia parti comuni dicembre 2024 (16h)	€ 390,40
Ascopp Soc. Coop.	209	19/02/2025	pulizia parti comuni gennaio 2025 (16h)	€ 390,40
Ascopp Soc. Coop.	340	17/03/2025	pulizia parti comuni febbraio 2025 (14h)	€ 341,60
Ascopp Soc. Coop.	479	17/04/2025	pulizia parti comuni marzo 2025 (14h)	€ 341,60
Ascopp Soc. Coop.	613	20/05/2025	pulizia parti comuni aprile 2025 (14h)	€ 341,60
Ascopp Soc. Coop.	795	20/06/2025	pulizia parti comuni maggio 2025 (10h)	€ 244,00
Ascopp Soc. Coop.	1119	18/08/2025	siono errata fatturazione maggio 2025 (-2h)	€ -48,80
Ascopp Soc. Coop.	945	18/07/2025	pulizia parti comuni giugno 2025 (6h)	€ 146,40
				tot. € 3.196,40

ACQUA USO ORTO GIARDINO	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORITO	
Comune Tre Ville	0	18/2025	17/03/2025	acqua uso orto e giardino 20 mc	€ 32,10
				tot. € 32,10	

TOTALE € 9.906,78

	N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
Comunità delle Giudicarie	00 28923/2025	14/02/2025	TIA - 2° semestre 2024	€ 1.731,35
Comunità delle Giudicarie	00 39249/2025	01/10/2025	TIA - congruilo 2024	€ 17,03
			TIA - 1° semestre 2025	€ 1.727,70
			TOTALE	€ 3.476,08

	RIPARTO II SEMESTRE 2024		Totale	Quota svuotamenti e differenziale per unità immobiliare (lordo/lot.mq*mq u)	Tot. per unità immobiliare
	imponibile	Iva 10%			
Utenza condominiale (1100 lt.) n. 4 svuotamenti	924,00	92,40	1.016,40		
Raccolta differenziata: carta, multimateriale, organico, vetro	66,36	6,64	73,00		
Quote fisse/spazzamento	583,59	58,36	641,95		
	1.573,95	157,40	1.731,35		
	} Quote fisse/spazzamento				
mq.	imponibile	Iva 10%	Totale	(lordo/lot.mq*mq u)	
magazzino sub 52	20	7,89	8,68	13,37	22,05
	42	7,89	8,68	27,86	36,54
ufficio sub 60	42	23,66	2,37	26,03	53,96
negozio sub 58	335	163,74	16,37	180,11	402,91
negozio sub 63	62	12,39	1,24	13,63	54,86
negozio sub 64 + 51	68	13,43	1,34	14,77	60,00
negozio sub 7	48	26,82	2,88	29,50	61,42
app. sub 8	70	19,91	1,99	21,90	68,46
app. sub 9 - dai 01.07. al 19.08.2024	44	7,81	0,78	8,59	16,54
app. sub 9 - dai 20.08. al 28.08.2024	44	1,43	0,14	1,57	3,00
app. sub 9 - dai 29.08. al 31.12.2024	90	11,05	1,11	12,16	32,04
app. sub 10	70	21,86	2,19	24,05	83,91
app. sub 11	70	19,91	1,99	21,90	68,46
app. sub 12	44	17,37	1,74	19,11	48,37
app. sub 13	92	22,05	2,21	24,26	85,45
ufficio sub 14, sub 15 + cantina sub 23	217	115,63	11,56	127,19	271,51
app. sub 16 + cantina sub 55	106	23,42	2,34	25,76	96,26
app. sub 17	86	21,47	2,15	23,62	80,82
app. sub 18	102	23,03	2,30	25,33	93,17
app. sub 19	100	22,83	2,28	25,11	91,62
Totale/	1638	583,59	58,36	641,95	1.731,35

RIPARTO CONGRUOLI 2024 + I SEMESTRE 2025			
	imponibile	Iva 10%	Totale
Congruili 2024	15,48	1,55	17,03
Utenza condominiale (1100 lt.) n. 4 svuotamenti	880,00	88,00	968,00
Raccolta differenziata: carta, multimateriale, vetro, organico	65,46	6,55	72,01
Quote fisse/spazzamento	625,18	62,51	687,69
	1.586,12	158,61	1.744,73

	mq.	Quote fisse/spazzamento		Totale	Quota svuotamenti e differenziale per unità immobiliare (lordo/lot.mq*mq u)	Congruili 2024	Tot. per unità immobiliare
		imponibile	Iva 10%				
ufficio sub 62	30	10,48	1,05	11,53	18,66	0,36	30,55
negozio sub. 61	62	17,60	1,76	19,36	38,57	16,45	74,38
ufficio sub 60	42	25,89	2,59	28,48	26,12		54,60
negozio sub. 58	335	164,77	16,48	181,25	208,37		389,62
negozio sub 63	62	-	-	-	-	25,48	25,48
negozio sub 64 + 51	68	-	-	-	-	27,78	27,78
negozio sub 63 + 64	126	29,46	2,95	32,41	78,37	51,76	162,54
cantina sub 51	8	0,72	0,07	0,79	4,98	1,72	7,49
negozio sub 7	48	29,05	2,90	31,95	29,86		61,81
app. sub 8	70	21,99	2,20	24,19	43,54		67,73
app. sub 9	44	19,63	1,96	21,59	27,37		48,96
app. sub 10	90	23,80	2,38	26,18	55,98		82,16
app. sub 11	70	21,99	2,20	24,19	43,54		67,73
app. sub 12	44	19,63	1,96	21,59	27,37		48,96
app. sub 13	92	23,98	2,40	26,38	57,23		83,61
ufficio sub 14, sub 15 + cantina sub 23	217	117,94	11,79	129,73	134,98		264,71
app. sub 16 + cantina sub 55	106	25,24	2,52	27,76	65,93		93,69
app. sub 17	86	23,43	2,34	25,77	53,49		79,26
app. sub 18	102	24,88	2,49	27,37	63,45		90,82
app. sub 19	100	24,70	2,47	27,17	62,20		89,37
Totale/	1672	625,18	62,51	687,69	1.040,01	17,03	1.744,73

SPESA RELATIVE ALLE SINGOLE UNITA'

N.fatt.	data fatt.	OGGETTO	IMPORTO
			tot. € -

TOTALE SPESE DELL'ANNO € 41.896,99

PREVENTIVO SPESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE DAL 01.07.2025 AL 30.06.2026

Fornitura gasolio	€ 26.000,00
Energia elettrica per funzionamento caldaia	€ 1.200,00
RIPARTO:	€ 27.200,00
- CONSUMO VOLONTARIO 70% spesa energetica (gasolio + energia elettrica)	€ 19.040,00
- CONSUMO INVOLONTARIO 30% spesa energetica	€ 8.160,00
Servizio contabilizzazione	€ 540,00
Manutenzione caldaia	€ 800,00
Tot. spese riscaldamento	€ 28.540,00
Energia elettrica parti comuni	€ 3.850,00
Controllo estintori	€ 80,00
Materiale per pulizie, attrezzatura e varie	€ 300,00
Manutenzione parti comuni	€ 150,00
Pulizia isola ecologica, taglio erba e sgombero neve	€ 2.350,00
Spese per pulizia parti comuni	€ 3.200,00
Acqua uso orto giardino	€ 32,00
Spesa rifiuti	€ 3.470,00
Tot. altre spese e rifiuti	€ 13.432,00
TOTALE COMPLESSIVO SPESE	€ 41.972,00
ACCONTO SPESE (70% su PRECONSUNTIVO 2024/2025)	€ 29.380,40

ALLEGATO D

alla delib. n° 75/2026
del 04.04.2026
del Comitato Amm. n°



RIPARTO PREVENTIVO SPESE DI GESTIONE CENTRO COMMERCIALE DAL 01.07.2025 AL 30.06.2026

DESTINAZIONE	millesimi di proprietà	SPESE RISCALDAMENTO						ALTRE SPESE	TOTALE COMPLESSIVO	RIEPILOGO VERSAMENTI		
		millesimi di riscaldamento	% CONSUMO VOLONTARIO ANNO PRECEDENTE	CONSUMO VOLONTARIO 70%	CONSUMO INVOLONTARIO 30%	SERVIZIO CONTABILIZZAZIONE-MANUTENZIONE CALDAIA	TOTALE SPESE RISCALDAMENTO			ACCONTO 70%	crediti precedenti	IMPORTO DOVUTO
magazzino sub 52	2,74	-	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 36,80	€ 36,80	€ 25,76	€ -	€ 25,76
magazzino sub 52	5,71	-	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 76,70	€ 76,70	€ 53,69	€ -	€ 53,69
garage e autorimessa sub 54	140,79	532,25	15,76%	€ 3.001,13	€ 4.343,15	€ 485,96	€ 7.830,24	€ 1.891,10	€ 9.721,34	€ 6.804,94	€ -	€ 6.804,94
bar con cantina/spogliatoio sub 57	62,53	64,61	1,32%	€ 250,38	€ 527,22	€ 79,11	€ 856,71	€ 839,90	€ 1.696,61	€ 1.187,63	€ -	€ 1.187,63
negozio con deposito e magazzino sub 58	149,33	106,86	0,52%	€ 98,95	€ 871,98	€ 91,34	€ 1.062,27	€ 2.005,80	€ 3.068,07	€ 2.147,65	€ -	€ 2.147,65
ufficio sub 60	28,45	9,06	0,06%	€ 11,39	€ 73,93	€ 20,65	€ 105,97	€ 382,14	€ 488,11	€ 341,68	€ -	c/Regole
negozio sub 63 - 64 (ex sub 6 - 59)	87,68	49,86	6,15%	€ 1.170,18	€ 406,86	€ 58,25	€ 1.635,29	€ 1.177,72	€ 2.813,01	€ 1.969,11	€ -	€ 1.969,11
cantina sub 51	5,66	5,66	0,68%	€ 129,60	€ 46,19	€ 9,04	€ 184,83	€ 76,03	€ 260,86	€ 182,60	€ -	€ 182,60
ufficio sub 7	21,56	17,56	3,72%	€ 709,01	€ 143,29	€ 23,13	€ 875,43	€ 289,59	€ 1.165,02	€ 815,51	€ -	€ 815,51
app. sub 8	34,98	8,27	2,18%	€ 415,51	€ 67,48	€ 33,29	€ 516,28	€ 469,85	€ 986,13	€ 690,29	€ -	€ 690,29
app. sub 9	21,95	3,52	2,76%	€ 525,25	€ 28,72	€ 20,57	€ 574,54	€ 294,83	€ 869,37	€ 608,56	€ -	€ 608,56
app. sub 10	45,72	20,28	2,79%	€ 531,47	€ 165,48	€ 56,33	€ 753,28	€ 614,11	€ 1.367,39	€ 957,17	€ -	€ 957,17
app. sub 11	34,98	13,10	2,54%	€ 483,91	€ 106,90	€ 37,21	€ 628,02	€ 469,85	€ 1.097,87	€ 768,51	€ -	€ 768,51
app. sub 12	21,95	7,73	5,90%	€ 1.123,33	€ 63,08	€ 23,98	€ 1.210,39	€ 294,83	€ 1.505,22	€ 1.053,65	€ -	€ 1.053,65
app. sub 13	45,72	27,87	11,18%	€ 2.129,25	€ 227,42	€ 62,51	€ 2.419,18	€ 614,11	€ 3.033,29	€ 2.123,30	€ -	€ 2.123,30
ufficio sub 14 - 15 con cantina sub 23	102,33	42,51	14,09%	€ 2.683,14	€ 346,88	€ 114,24	€ 3.144,26	€ 1.374,50	€ 4.518,76	€ 3.163,13	€ -	€ 3.163,13
app. sub 16 con cantina sub 55	51,66	9,11	6,64%	€ 1.263,56	€ 74,34	€ 42,82	€ 1.380,72	€ 693,90	€ 2.074,62	€ 1.452,23	€ -	€ 1.452,23
app. sub 17	43,69	30,07	9,21%	€ 1.753,03	€ 245,37	€ 59,87	€ 2.058,27	€ 586,84	€ 2.645,11	€ 1.851,58	€ -	€ 1.851,58
app. sub 18	41,48	31,49	9,37%	€ 1.783,62	€ 256,96	€ 69,87	€ 2.110,45	€ 557,16	€ 2.667,61	€ 1.867,33	€ -	c/Regole
app. sub 19	51,09	20,19	5,13%	€ 977,29	€ 164,75	€ 51,83	€ 1.193,87	€ 686,24	€ 1.880,11	€ 1.316,08	€ -	€ 1.316,08
SCALA 9			0,00%				€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
TOTALI	1.000,00	1.000,00	100,00%	€ 19.040,00	€ 8.160,00	€ 1.340,00	€ 28.540,00	€ 13.432,00	€ 41.972,00	€ 29.380,40	€ -	€ 27.171,39

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 09.04.2026**, 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 14.04.2026 al 24.04.2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani