ORIGINALE

REGOLE DI SPINALE E MANEZ

DELIBERAZIONE n. 262/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO

OGGETTO: presa d'atto del consuntivo 2025/2026 e del preventivo 2026/2027 delle spese di gestione del Condominio Vallesinella Rosso nonché della spesa presunta per la manutenzione straordinaria delle parti in legno delle facciate esterne dell'edificio.

Il giorno **12.11.2026** 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*;**
- ***Leonardi Emanuela*.**

Risultano **assenti** i signori: Cazzolli Adriano e Fedrizzi Alessandro (giustificati)

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: presa d'atto del consuntivo 2025/2026 e del preventivo 2026/2027 delle spese di gestione del Condominio Vallesinella Rosso nonché della spesa presunta per la manutenzione straordinaria delle parti in legno delle facciate esterne dell'edificio.

La Comunità delle Regole è proprietaria di sei appartamenti all'interno del Condominio Vallesinella Rosso, situato a Madonna di Campiglio in Via Vallesinella (p.ed. 86 C.C. Ragoli II). La quota millesimale complessiva della Comunità delle Regole è pari a circa 270/1000.
La gestione delle spese di tale immobile è tenuta dall'amministratore di condominio, geom. Raffaele Piazzola, con studio a Madonna di Campiglio. La rendicontazione ed il riparto delle spese di gestione vengono effettuati annualmente, a consuntivo, considerando il periodo 1 ottobre – 30 settembre.
Per ogni periodo di gestione il Comitato Amministrativo prende atto del relativo consuntivo nonché del preventivo per l'esercizio successivo.

L'assemblea del Condominio si è riunita in seduta ordinaria il 27 ottobre scorso (lettera di convocazione prot. 2750/2026) ed in tale occasione sono stati approvati il consuntivo delle spese di gestione 2025/2026 ed il preventivo 2026/2027, come da verbale ricevuto il 2 novembre (prot. 2890/2026).
Alla lettera di convocazione erano allegati i seguenti documenti, che sono stati approvati dall'assemblea condominiale senza modifiche:

- consuntivo spese di gestione per il periodo 1 ottobre 2025 – 30 settembre 2026: spesa complessiva di 54.000,00 € (di cui 5.555,63 € per spese straordinarie per l'accantonamento al fondo di riserva);
- preventivo spese di gestione per il periodo 1 ottobre 2026 – 30 settembre 2027: spesa complessiva di 64.000,00 €.

Le spese direttamente a carico della Comunità delle Regole (escluse, quindi, quelle imputate ai singoli conduttori che saranno versate direttamente da loro stessi al Condominio, come da prospetti inviati dall'amministratore) sono di seguito riportate:

APPARTAMENTO	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	n. 5	n. 8	totali
s.do 2025/2026 (ordinario)	-€ 3,07	-€ 3,04	-€ 3,00	-€ 3,00	-€ 2,90	-€ 2,91	**-€ 17,92**
s.do 2025/2026 (straordinario)	€ 257,37	€ 253,80	€ 250,90	€ 249,93	€ 241,69	€ 242,75	**€ 1.496,44**
TOTALE SALDO CONSUNTIVO 2025/2026	***€ 254,30***	***€ 250,76***	***€ 247,90***	***€ 246,93***	***€ 238,79***	***€ 239,84***	***€ 1.478,52***
1^ rata preventivo 2026/2027 (50%)	€ 83,38	€ 82,23	€ 81,29	€ 80,98	€ 78,30	€ 78,65	**€ 484,83**
2^ rata preventivo 2026/2027 (50%)	€ 83,39	€ 82,23	€ 81,29	€ 80,97	€ 78,31	€ 78,65	**€ 484,84**
TOTALE PREVENTIVO 2026/2027	***€ 166,77***	***€ 164,46***	***€ 162,58***	***€ 161,95***	***€ 156,61***	***€ 157,30***	***€ 969,67***
TOTALE DOVUTO	**€ 421,07**	**€ 415,22**	**€ 410,48**	**€ 408,88**	**€ 395,40**	**€ 397,14**	**€ 2.448,19**

A seguito di un'attenta verifica, è stato riscontrato che la documentazione presentata dall'amministratore ed approvata dall'assemblea condominiale è corretta. Specificamente:

- la quota a carico della Comunità delle Regole delle spese di gestione relative all'esercizio 2025/2026 è risultata pari a 2.434,72 € complessivi; dedotti gli acconti versati in precedenza, il saldo da pagare al Codominio risulta pari a 1.478,52 € (di cui 1.496,44 € quale spesa straordinaria per l'accantonamento al fondo di riserva e -17,92 € quale credito derivante dalla gestione delle spese generali ordinarie);
- la quota a carico della Comunità delle Regole delle spese di gestione relative all'esercizio 2026/2027 è stata preventivata in 969,67 €, da pagare al Condomino in due rate (di cui 484,83 € entro il 30 novembre 2026 e 484,84 € entro il 30 aprile 2027).

In aggiunta a quanto sopra nella seduta del 27 ottobre l'assemblea del Condominio ha deciso di effettuare la manutenzione straordinaria delle parti in legno delle facciate esterne dell'edificio, prevedendo la spesa complessiva in 192.000,00 € (inclusi gli incarichi tecnici necessari per la progettazione e la direzione dei lavori). Tale spesa sarà suddivisa tra tutti i condòmini in parte sulla base delle quote millesimali ed in parte sulla base dei lavori che saranno effettuati su ciascuna unità

immobiliare. La spesa complessiva derivante da tale intervento a carico della Comunità delle Regole è stata preventivata dall'amministratore condominiale in circa 66.000,00 €.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti 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, al fine di effettuare i pagamenti dovuti entro il 30 novembre prossimo nonché comunicare ai conduttori, già nei prossimi giorni, gli importi da versare direttamente al Condominio;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di prendere atto, per le motivazioni esposte in premessa, del consuntivo delle spese di gestione del Condominio Vallesinella Rosso per l'esercizio 2025/2026 nonché del preventivo per l'esercizio 2026/2027, come approvati dall'assemblea condominiale il 27 ottobre scorso, evidenziando che, sulla base di tali documenti:
   - la quota a carico della Comunità delle Regole delle spese di gestione relative all'esercizio 2025/2026 è risultata pari a 2.434,72 € complessivi; dedotti gli acconti versati in precedenza, il saldo da pagare al Codominio risulta pari a 1.478,52 € (di cui 1.496,44 € quale spesa straordinaria per l'accantonamento al fondo di riserva e -17,92 € quale credito derivante dalla gestione delle spese generali ordinarie);
   - la quota a carico della Comunità delle Regole delle spese di gestione relative all'esercizio 2026/2027 è stata preventivata in 969,67 €, da pagare al Condomino in due rate (di cui 484,83 € entro il 30 novembre 2026 e 484,84 € entro il 30 aprile 2027);
2. di incaricare l'Ufficio Ragioneria di pagare al Condominio quanto dovuto, come sopra riepilogato, nonché di comunicare la presente deliberazione ai conduttori dei sei appartamenti di proprietà della Comunità delle Regole, chiedendo loro di pagare direttamente al Condominio gli importi a loro carico relativi alle spese di gestione per gli esercizi 2025/2026 (saldo) e 2026/2027 (acconto sul preventivo);
3. di prendere atto che l'assemblea condominiale ha deciso di effettuare la manutenzione straordinaria delle parti in legno delle facciate esterne dell'edificio, prevedendo la spesa complessiva in 192.000,00 € e che la spesa complessiva derivante da tale intervento a carico della Comunità delle Regole è stata preventivata dall'amministratore condominiale in circa 66.000,00 €;
4. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi della presente deliberazione e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria delle relative registrazioni contabili;
5. 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 effettuare i pagamenti dovuti entro il 30 novembre prossimo nonché comunicare ai conduttori, già nei prossimi giorni, gli importi da versare direttamente al Condominio;
6. di evidenziare che avverso la presente deliberazione 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.

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 12.11.2026**, 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 17.11.2026 al 27.11.2026.**

Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani