



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 212  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** proroga della locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 7 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II) dall'1 dicembre 2016 al 30 aprile 2019.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **DICIASSETTE** del mese **di NOVEMBRE** alle **ore 18.30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino      PRESIDENTE  
Leonardi Serafino  
Ballardini Elio  
Ballardini Enzo  
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Castellani Gioachino (giustificato)

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO:** proroga della locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 7 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II) dall'1 dicembre 2016 al 30 aprile 2019.

Il 30 novembre prossimo cesserà il contratto di locazione relativo all'appartamento sub. 7 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II) stipulato con la signora Rita Bernardinelli in data 12 dicembre 2008 per il periodo dall'1 dicembre 2008 al 30 novembre 2012 e prorogato automaticamente nel 2012 per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. dell'art. 2 della L. 431/1998. Il canone annuo di locazione attuale è di 7.124,20 €.

Nei mesi scorsi la sig.ra Bernardinelli ha chiesto informalmente il rinnovo del contratto di locazione per quattro anni, prorogabili di ulteriori quattro ai sensi della L. 431/1998.

Peraltro, l'edificio in questione è in condizioni di manutenzione tali per cui risulta necessario effettuare, nei prossimi anni, un importante risanamento se non una completa ristrutturazione dell'edificio. Indicativamente, tale intervento potrebbe essere realizzato non prima della primavera 2019, in considerazione dei tempi necessari per la sua programmazione e progettazione. Pertanto, risulta non opportuno rinnovare la locazione in parola per quattro anni.

Sulla base di tali considerazioni, la sig.ra Bernardinelli, a seguito di alcuni contatti intercorsi con l'Amministrazione, con e-mail del 17 novembre 2016 (prot. 3074/2016) ha richiesto la proroga della locazione in essere dall'1 dicembre 2016 a tutta la stagione turistica invernale 2018 – 2019.

Considerata l'eccezionalità della situazione nonché il fatto che la conduttrice in questione, nel corso del rapporto locativo perdurante dal 2000, ha sempre adempiuto correttamente a tutte le obbligazioni contrattuali a suo carico, si ritiene opportuno accogliere la sua richiesta, prorogando l'attuale contratto sino al 30 aprile 2019. In tal senso, va evidenziato che non si tratterebbe di un nuovo contratto di locazione ma, appunto, di una proroga del contratto in essere per esigenze straordinarie, senza alcuna deroga alle previsioni dell'art. 2 della L. 431/1998.

Lo schema del contratto di proroga della locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

- Udata la relazione sopra riportata;
  - esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
  - vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
  - vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
  - visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
  - visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002 del 7 maggio 2002;
  - vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 30/2015 del 28 dicembre 2015 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016" nonché le successive variazioni delle previsioni di bilancio;
  - rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto di proroga della locazione già nei prossimi giorni;
  - acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
- all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

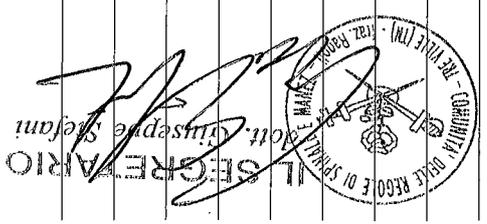
**DELIBERA**

1. di prorogare, per le motivazioni esposte in premessa, il contratto di locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 7 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II) dall'1 dicembre 2016 al 30 aprile 2019 stipulato in data 12 dicembre 2008 con la sig.ra Rita Bernardinelli, senza soluzione di continuità del rapporto locativo in essere, evidenziando che l'attuale canone annuo di locazione è di 7.124,20 €;
2. di approvare lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, specificando che l'imposta di registro relativa alla proroga sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo e tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione saranno a carico della sola conduttrice;
3. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di locazione sulla base dello schema sopra approvato autorizzando, fin d'ora, le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali;
4. di impegnare 200,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2016, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, a titolo di quota parte dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
5. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria delle attività connesse alla registrazione del contratto e di quelle contabili connesse al rimborso delle spese contrattuali da parte della conduttrice;
6. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto di proroga della locazione già nei prossimi giorni;
7. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
  - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

	n. reg. atti privati	
<p>COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ</p> <p>CONTRATTO DI PROROGA DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO</p> <p>II _____ 2016, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----</p>		
<p>&gt; <b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b>, con sede a Tre Ville (TN),  Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.iva 00159040229,  legittimamente rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a  Ragoli (TN) il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione  Ragoli, in Via Nuova n. 2, di seguito indicata anche solo come  "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato  Amministrativo n. ____/2016 del 17 novembre 2016 che si richiama: -----</p>		<p>risulta necessario effettuare, nei prossimi anni, un importante risanamento  se non una completa ristrutturazione dell'edificio, che tale intervento  potrebbe essere realizzato, indicativamente, non prima della primavera  2019, in considerazione dei tempi necessari per la sua programmazione e  progettazione e che, pertanto, la Comunità non intende rinnovare la  locazione in parola per quattro anni; -----</p>
<p>&gt; <b>Sig.ra Rita Bernardinelli</b>, nata a _____ il _____ e  residente a _____, in Via _____, c.f. _____, la  quale interviene nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito  indicata anche solo come "conduttrice". -----</p> <p><b>Premesso:</b></p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera  p.ed. 79 C.C. Ragoli II, denominata Casa Forestale di Palù e situata a  Madonna di Campiglio (Comune di Tre Ville, Frazione Palù); -----</p> <p>b) che con contratto del 12 dicembre 2008 la Comunità ha locato ad uso  abitativo alla sig.ra Rita Bernardinelli l'appartamento catastalmente  individuato come sub. 7 della p.ed. 79 C.C. Ragoli II per il periodo dall'1  dicembre 2008 al 30 novembre 2012 e che tale contratto è stato prorogato  automaticamente, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, sino al 30  novembre 2016; -----</p> <p>c) che l'edificio in questione è in condizioni di manutenzione tali per cui</p>		<p>d) che, sulla base di tali considerazioni, la sig.ra Bernardinelli, a seguito di  alcuni contatti intercorsi con la Comunità, con e-mail del 17 novembre  2016 (prot. 3074/2016) ha richiesto la proroga della locazione in essere  dall'1 dicembre 2016 a tutta la stagione turistica invernale 2018 - 2019; --  e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n.  212/2016 ha deciso di prorogare il contratto di locazione in essere con la  conduttrice dall'1 dicembre 2016 al 30 aprile 2019. -----</p> <p><b>Tutto ciò premesso</b>  <b>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</b>  <b>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</b></p> <p><b>Art. 1 - Oggetto</b></p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, in  qualità di proprietaria dell'appartamento sub. 7 p.ed. 79 C.C. Ragoli II e la  sig.ra Rita Bernardinelli, in qualità di conduttrice di detto appartamento, di  comune accordo prorogano dall'1 dicembre 2016 al 30 aprile 2019 il contratto  di locazione ad uso abitativo in essere tra loro stipulato in data 12 dicembre  2008 (prot. 3657/2008, rep. atti priv. 338) già prorogato automaticamente, ai  sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, sino al 30 novembre 2016. -----</p> <p>Pertanto, la locazione in parola proseguirà sino al 30 aprile 2019 alle</p>

ALLEGATO  
allo delibera 272 del 17.11.2016

IL SEGRETARIO  
Stefano Stefani



medesime condizioni stabilite nel contratto sopra citato, che le parti richiamano ed accettano integralmente. In tal senso, le parti evidenziano che	
l'attuale canone annuo di locazione è pari a 7.124,20 €	
(settemilacentotrentaquattro virgola venti euro). -----	
L'unità immobiliare in questione è censita al catasto fabbricati come di seguito indicato: C.C. 302, ped. 88, sub. 7, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe I, consistenza 5 vani, superficie 79 m <sup>2</sup> , rendita 761,77 €, dati derivanti da variazione n. 2863.001.2009 del 23 ottobre 2009 in atti dal 28 dicembre 2009, indirizzo Via Regole n. 2, piani S1-T. -----	
<b>Art 2 – Cambiamento dell'appartamento oggetto di locazione</b>	
Qualora la Comunità avesse necessità di tornare nella piena disponibilità dell'appartamento oggetto di locazione prima del 30 aprile 2019, al fine di poter avviare prima del previsto i lavori di risanamento o ristrutturazione dell'edificio, di cui in premessa, la Comunità stessa dovrà evidenziare tale necessità alla conduttrice con almeno sei mesi di preavviso, con lettera inviata via p.e.c. o con raccomandata con a.r. e dovrà mettere a sua disposizione un altro appartamento ad uso abitativo situato nell'abitato di Madonna di Campiglio, di dimensioni simili al sub. 7 p.ed. 79, alle medesime condizioni contrattuali vigenti (compreso il canone di locazione) e per il periodo fino al 30 aprile 2016. Il nuovo appartamento potrà essere di proprietà della Comunità o meno: in tale seconda ipotesi il rapporto tra la Comunità e la conduttrice consisterà in una sublocazione. -----	
<b>Art 3 – Scadenze di pagamento del canone di locazione</b>	
A modifica di quanto previsto nel contratto di locazione stipulato in data 12 dicembre 2008, le due rate semestrali del canone annuo di locazione dovranno	

essere pagate entro il 31 dicembre e il 30 giugno (anziché entro l'1 dicembre e l'1 giugno) di ogni anno compreso nel periodo contrattuale. -----	
<b>Art 4 – Garanzia</b>	
A modifica di quanto previsto nel contratto di locazione stipulato in data 12 dicembre 2008, la fidejussione bancaria di 1.631,00 €, di data 19 dicembre 2011, prestata da Cassa Rurale Pinzolo bcc nell'interesse della conduttrice viene considerata dalle parti quale garanzia, a favore della Comunità, per tutti gli obblighi contrattuali, ivi compreso il pagamento del canone di locazione. --	
Detta garanzia sarà restituita, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della conduttrice. -----	
<b>Art 5 – Spese contrattuali e registrazione</b>	
L'imposta di registro relativa al presente contratto sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico della conduttrice. -----	
La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per il periodo di due anni e cinque mesi. -----	
La conduttrice si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico a titolo di imposte di registro e di bollo. -----	
<b>Art 6 – Attestato di prestazione energetica</b>	
Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità, come sopra rappresentata, consegna alla conduttrice una copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare locata, predisposto dal dott. ing. Marco Pedretti in data 31 ottobre 2013. La conduttrice, pertanto, si dichiara pienamente informata in ordine alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare. -----	

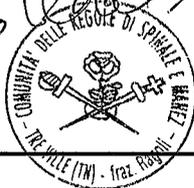


Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Castellani Zeffirino

IL MEMBRO ANZIANO  
Leonardi Serafini

IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe



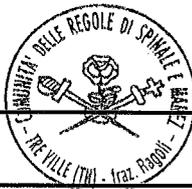
### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
- sul portale telematico [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it)

dal giorno **22/11/2016** per rimanervi fino al giorno **02/12/2016**.

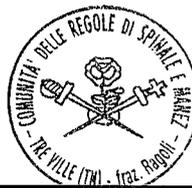
IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe



### CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è **stata** dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe



### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **03/12/2016**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe