



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 42
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: presa d'atto del recesso del sig. Federico Armani dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II) e indizione di asta pubblica per la nuova locazione.

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **SEDICI** del mese di **MARZO** alle ore **16:30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino PRESIDENTE
Castellani Gioachino
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: -----

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

OGGETTO: presa d'atto del recesso del sig. Federico Armani dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II) e indizione di asta pubblica per la nuova locazione.

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria di sei appartamenti situati nel Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio in Via Vallesinella (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), attualmente tutti locati.

Con nota del 21 febbraio 2017 inviata via p.e.c. (prot. 487/2017) il sig. Federico Armani, regoliere residente nella Frazione di Palù, ha comunicato il proprio recesso dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso, stipulato in data 18 novembre 2014 (prot. 4131/2014), motivandolo sulla base dell'intenzione di acquistare un appartamento a scopo abitativo situato a Madonna di Campiglio, di proprietà di terzi. A prova di ciò il sig. Armani ha allegato una copia del contratto preliminare di compravendita. Inoltre, informalmente il sig. Armani ha evidenziato la necessità di disporre di un appartamento di dimensioni maggiori, per sue future esigenze familiari.

Si ritiene che la motivazione, data dal sig. Armani legata a mutate esigenze familiari rispetto all'epoca in cui il contratto è stato stipulato, costituisca un "grave motivo" di cui all'art. 3, c. 6, della L. 431/1998 per il recesso anticipato del conduttore (norma sostanzialmente riportata anche al paragrafo 9 del contratto di locazione).

Ai sensi della norma citata il sig. Armani deve dare un preavviso di sei mesi per il recesso, decorrenti dal ricevimento della comunicazione, ossia dal 21 febbraio 2017. Pertanto, il rapporto locativo con il sig. Armani cesserebbe il 21 agosto 2017.

Pertanto, potrebbe essere interesse della Comunità delle Regole anticipare la scadenza del rapporto locativo con il sig. Armani all'1 luglio 2017, in modo da poter locare l'appartamento in questione già a partire dalla prossima estate, previo esperimento di un'asta pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.P. 23/1990 con criterio di aggiudicazione quello del valore più alto rispetto al canone di locazione annuo posto a base di gara.

Pertanto, il rapporto locativo con il sig. Armani potrebbe cessare il 30 giugno 2017 qualora l'asta di cui sopra venisse aggiudicata entro tale data (eventualmente anche a seguito di due o più esperimenti d'asta) mentre, in caso contrario, la data finale del rapporto rimarrebbe il 21 agosto 2017 (ossia sei mesi dopo la comunicazione del recesso anticipato).

In ogni caso, sarà a carico del sig. Armani l'imposta di registro per il recesso anticipato (67,00 €).

L'appartamento è situato a piano terra ed è costituito da un ingresso, un soggiorno con zona cottura, una stanza ed un bagno, per una superficie netta complessiva di circa 41,60 m². Inoltre, dispone di un terrazzo di circa 20,40 m², una cantina a piano terra ed un posto macchina interno a piano seminterrato. L'appartamento è parzialmente arredato.

Il canone di locazione annuo attualmente pagato dal sig. Armani è di 5.510,05 €.

In considerazione dell'andamento attuale del mercato locativo a Madonna di Campiglio e della consistenza dell'appartamento, sopra descritta, si ritiene equo stabilire la base di gara in misura pressoché identica al canone annuo attuale, arrotondandolo a 5.500,00 €.

Il periodo della nuova locazione sarà di quattro anni, dall'1 luglio 2017 al 30 giugno 2021, rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il canone di locazione dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate e sarà aggiornato, a partire dal secondo anno, applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT e solo qualora detta variazione fosse positiva.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale o una fidejussione pari al 50% del canone di locazione annuo offerto dall'aggiudicatario.

L'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore.

Il bando dell'asta pubblica, da predisporre secondo lo schema in uso, dovrà contenere le prescrizioni sopra indicate e dovrà essere pubblicato per almeno quindici giorni sul sito internet della Comunità

delle Regole nonché, per estratto, su un quotidiano locale. Tale ultima attività, necessaria ai sensi dell'art. 18, c. 2, della L.P. 23/1990, comporterà una spesa di 439,20 €.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita 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. 16/2016 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2017";
 - 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 pubblicazione del bando d'asta nel più breve tempo possibile;
 - acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dalla 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 prendere atto, per le motivazioni esposte in premessa, del recesso del sig. Federico Armani dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), di proprietà della Comunità delle Regole, comunicato via p.e.c. il 21 febbraio 2017 (prot. 487/2017), ritenendo la motivazione data dal conduttore sufficiente ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998;
2. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi dell'art. 19, della L.P. 23/1990, un'asta pubblica per la locazione del medesimo appartamento, con criterio di aggiudicazione quello del valore più alto rispetto al canone di locazione annuo fissato a base di gara pari a 5.500,00 €;
3. di stabilire le condizioni generali di seguito indicate per la locazione di cui sopra:
 - a) il periodo di locazione sarà di quattro anni, dall'1 luglio 2017 al 30 giugno 2021, rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
 - b) il canone di locazione dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate e lo stesso sarà aggiornato, a partire dal secondo anno, applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT e solo qualora detta variazione fosse positiva;
 - c) a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale o una fideiussione pari al 50% del canone di locazione annuo offerto dall'aggiudicatario;
 - d) l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;
4. di stabilire, per le motivazioni esposte in premessa, che il rapporto locativo con il sig. Armani cesserà il 30 giugno 2017 qualora l'asta di cui sopra venisse aggiudicata entro tale data (eventualmente anche a seguito di due o più esperimenti d'asta) o, in caso contrario, il 21 agosto 2017, ossia sei mesi dopo la comunicazione del recesso anticipato ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998;
5. di evidenziare che sarà a carico del sig. Armani l'imposta di registro dovuta per il recesso anticipato (67,00 €);
6. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il bando dell'asta pubblica, sulla base dello schema in uso, da pubblicare per almeno

quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché, per estratto, su un quotidiano locale;

7. di impegnare 439,20 € al capitolo 300 del bilancio di previsione 2017, sul quale sussiste lo stanziamento necessario;
8. di inviare una copia del presente provvedimento al sig. Armani, richiedendo al medesimo di versare sul conto di tesoreria 67,00 € a titolo di imposta di registro per il recesso anticipato;
9. 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 di richiedere il rimborso dell'imposta di registro già versata fino alla scadenza del contratto in parola;
10. 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 pubblicazione del bando d'asta nel più breve tempo possibile;
11. 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.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Zeffirino Castellani

IL MEMBRO ANZIANO
Bruno Simoni

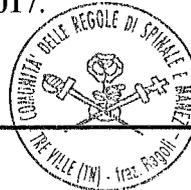
IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

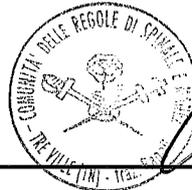
- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
 - sul portale telematico www.albotelematico.tn.it
- dal giorno **21/03/2017** per rimanervi fino al giorno **31/03/2017**.



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

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 DPRReg. 1 febbraio 2005 n.3/L.



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **01/04/2017**, 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 DPRReg. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani