

ORIGINALE



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 165
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione alla sig.ra Elena Rovelli, residente a Piacenza, dell'appartamento sub. 3 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II) per il periodo dal 28 agosto 2017 al 30 aprile 2019.

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **VENTIQUATTRO** del mese di **AGOSTO** alle **ore 18.00** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino PRESIDENTE
Bertelli Luigi
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Gioachino Castellani (giustificato)

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

OGGETTO: locazione alla sig.ra Elena Rovelli, residente a Piacenza, dell'appartamento sub. 3 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II) per il periodo dal 28 agosto 2017 al 30 aprile 2019.

La Comunità delle Regole è proprietaria dell'appartamento catastalmente individuato come sub. 3 della p.ed. 79 C.C. Ragoli II, situato al primo piano della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio. Attualmente detto appartamento non è locato.

L'edificio in cui si trova detto appartamento è in condizioni di manutenzione tali per cui risulta necessario effettuare, nei prossimi anni, un importante risanamento se non una completa ristrutturazione: indicativamente, si può prevedere che tali lavori saranno realizzati a partire dalla primavera 2019, in considerazione dei tempi necessari per la loro programmazione e progettazione. Pertanto, l'appartamento in parola potrebbe essere locato non oltre il 30 aprile 2019.

Sulla base di tali considerazioni, la sig.ra Elena Rovelli, residente a Piacenza, a seguito di alcuni contatti intercorsi con la Comunità, con nota di data odierna (prot. 2543/2017) ha richiesto la locazione di detto appartamento per il periodo dal 28 agosto 2017 al 30 aprile 2019.

Ai sensi dell'art. 5 della L. 431/1992, una locazione ad uso abitativo per un periodo inferiore a quattro anni è ammissibile esclusivamente per "esigenze transitorie": a tal riguardo, all'art. 1, c. 4, del D.M. 10 marzo 2006 è precisato che "in ogni comune le parti possono comunque stipulare, indipendentemente dalle esigenze individuate negli accordi locali, contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata".

Il canone di locazione annuo pagato dal precedente conduttore, il cui contratto di locazione è cessato il 30 aprile scorso, è pari a 7.076,00 €. Pertanto, il canone complessivo per il periodo di locazione richiesto dalla sig.ra Rovelli è di circa 11.800,00 €. Tali valori sono, verosimilmente, superiori a quelli praticati commercialmente nel mercato immobiliare di Madonna di Campiglio per appartamenti con caratteristiche simili all'appartamento in questione (grandezza, vetustà, posizione, composizione, stato degli impianti, stato generale di manutenzione, etc.).

Nella sua richiesta la sig.ra Rovelli ha dichiarato la propria disponibilità a prendere in locazione l'appartamento in questione al canone annuo sopra detto.

All'art. 17 della L.P. 23/90 è previsto che per i contratti da cui derivino entrate si scelga il contraente tramite il sistema dell'asta pubblica salvo che l'Amministrazione, motivatamente, decida di adottare un altro procedimento previsto dalla medesima legge. Considerato come verosimile che un'eventuale asta per la locazione dell'appartamento in parola per il periodo indicativo di venti mesi (dal settembre 2017 all'aprile 2019) e al canone annuo di 7.076,00 € andrebbe deserta, si reputa che vi siano i presupposti per il ricorso alla trattativa diretta con la richiedente, ai sensi dell'art. 21, c. 4, della citata L.P. (essendo l'importo complessivo del contratto inferiore a 46.000,00 €).

Lo schema del contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale: l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre quella di bollo sarà a totale carico del conduttore.

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;

- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2016 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2017" nonché le successive variazioni alle 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 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 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 locare, per le motivazioni specificamente esposte in premessa, alla sig.ra Elena Rovelli, residente a Piacenza, l'appartamento sub. 3 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II) per il periodo dal 28 agosto 2017 al 30 aprile 2019, stabilendo il canone annuo in 7.076,00 €;
2. di approvare, a tal fine, lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di locazione sulla base dello schema sopra approvato autorizzando le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che l'imposta di registro sarà suddivisa ugualmente tra le parti e l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;
3. di impegnare 118,50 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2017, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, a titolo di quota parte dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
4. di incaricare l'Ufficio Ragioneria di introitare al capitolo 200 dei bilanci di previsione degli anni di competenza le entrate derivanti dal contratto di locazione in parola;
5. di incaricare gli uffici della Comunità, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento nonché di quanto altro necessario per il buon esito della pratica;
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 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.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL MEMBRO ANZIANO
Bruno Simoni

IL PRESIDENTE
Zeffirino Castellani

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 **29/08/2017** per rimanervi fino al giorno **08/09/2017**.

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

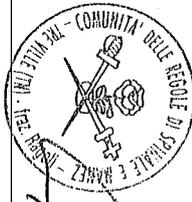
CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **09/09/2017**, 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

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

sub 3 non oltre il 30 aprile 2019;

<p>Il <u>22</u> agosto 2017, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----</p>	<p>d) che, sulla base di tali considerazioni, la sig.ra Elena Rovelli, a seguito di alcuni contatti intercorsi con la Comunità, con nota del 24 agosto 2017 (prot. 2543/2017) ha richiesto la locazione di detto appartamento per il periodo dal 28 agosto 2017 al 30 aprile 2019; -----</p>
<p>> Comunità delle Regole di Spinale e Manez, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.iva 00159040229, legalmente 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, pensionato, di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. <u> </u> /2017 del <u> </u> agosto 2017, che si richiama: -----</p>	<p>e) che, ai sensi dell'art. 5 della L. 431/1992, una locazione ad uso abitativo per un periodo inferiore a quattro anni è ammissibile esclusivamente per "esigenze transitorie" e che, a tal riguardo, all'art. 1, c. 4, del D.M. 10 marzo 2006 è precisato che "in ogni comune le parti possono comunque stipulare, indipendentemente dalle esigenze individuate negli accordi locali, contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata"; -----</p>
<p>> sig.ra Elena Rovelli, nata a <u> </u> il <u> </u> _____, c.f. _____, residente a Piacenza, in Via _____ n. _____, la quale interviene nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicata anche solo come "conduttore". -----</p>	<p>f) che, conseguentemente, sulla base delle esigenze della Comunità sopra evidenziate e delle norme sopra citate il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. <u> </u> /2017 del <u> </u> agosto 2017 ha stabilito di locare l'appartamento in parola alla sig.ra Rovelli dal 28 agosto 2017 al 30 aprile 2019. -----</p>
<p>Premesso: a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'appartamento catastalmente individuato come sub. 3 della p.ed. 79 C.C. Ragoli II, situato al primo piano della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio; -----</p>	<p>Tutto ciò premesso</p>
<p>b) che l'edificio in cui si trova detto appartamento è in condizioni di manutenzione tali per cui risulta necessario effettuare, nei prossimi anni, un importante risanamento se non una completa ristrutturazione; -----</p>	<p>e dichiararlo parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</p>
<p>c) che tali lavori saranno realizzati, indicativamente, nella primavera 2019, in considerazione dei tempi necessari per la loro programmazione e progettazione e che, pertanto, la Comunità intende locare l'appartamento</p>	<p>Art. 1 - Oggetto La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione alla sig.ra Elena Rovelli, che accetta, l'appartamento</p>

catastalmente individuato come sub. 3 della p.ed. 79 C.C. Ragoli II, situato al primo piano della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio, in Via		per ottenere il rilascio coattivo dell'appartamento locato. -----	
Regole n. 4, nel Comune di Tre Ville, per il periodo dal 28 agosto 2017 al 30		L'immissione del conduttore nella detenzione dell'appartamento oggetto di	
aprile 2019. In merito al periodo di locazione, inferiore a quattro anni, le parti		locazione sarà effettuata il 28 agosto 2017, con la consegna delle chiavi. -----	
richiamano quanto riportato in premessa in relazione alle "esigenze		L'appartamento locato è composto da un ingresso, un corridoio, un disbrigo,	
transitorie" di cui all'art. 5 della L. 431/1992 e all'art. 1, c. 4, del D.M. 10		un bagno, tre stanze, una cucina, un soggiorno, due poggioli e una cantina, per	
marzo 2006. Pertanto, la presente locazione non potrà essere oggetto né di		complessivi 106,60 m ² calpestabili. -----	
rinnovo automatico sensi dell'art. 2 della L. 431/1992 né di proroga tacita. -----		L'appartamento è locato come totalmente privo di arredi. -----	
Ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998, il conduttore potrà recedere dal		Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia	
presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con lettera		che gli impianti presenti nell'appartamento sono conformi alle norme vigenti	
raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo		all'epoca della loro realizzazione. -----	
equivalente, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi		Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'appartamento,	
dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore,		con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libero da persone e	
imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da		così e pulito. -----	
rendergli particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la		L'appartamento in questione è censito al catasto fabbricati nel seguente modo:	
prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo		C.C. 302, p.ed. 79, sub. 3, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 1,	
per il conduttore di corrispondere alla Comunità la frazione di canone		consistenza 7,5 vani, superficie 160 m ² , rendita 1.142,66 €, dati derivanti da	
corrispondente al periodo di mancato preavviso. -----		variazione n. 3077.002.1992 del 23 dicembre 1992, in atti dal 21 aprile 2004,	
In caso di ritardata consegna dell'appartamento alla scadenza del contratto, il		indirizzo Via Regole n. 4, piani S1-1. -----	
conduttore dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone di locazione		Art. 2 - Canone	
corrispondente al periodo di mancato rilascio, una penale di 100,00 € (cento		Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in	
virgola zerozero euro) per ciascun giorno di ritardo, restando salva la		7.076,00 € (settemilasettantasei virgola zerozero euro). Detto canone dovrà	
possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento		essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della	
del maggior danno subito. -----		Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti il 28 agosto, il 28 novembre, il	
In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria		28 febbraio e il 28 maggio di ogni anno. A partire dal secondo anno detto	
		canone sarà aggiornato 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, prendendo a riferimento il mese di maggio.	
Art. 3 - Spese di gestione	
Le spese di gestione dell'appartamento di seguito elencate saranno rimborsate dal conduttore alla Comunità in due rate, un acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio - 30 giugno), da pagare entro il 15 febbraio del periodo di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consumativo annuale e l'acconto, da pagare indicativamente entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento:	
➤ gasolio per riscaldamento e acqua calda sanitaria: la ripartizione sarà effettuata sulla base dei dati che risulteranno dagli appositi misuratori; ----	
➤ acqua: la ripartizione sarà effettuata sulla base dei dati che risulteranno dagli appositi misuratori;	
➤ manutenzione della caldaia: la spesa verrà ripartita in parti uguali tra le quattro unità immobiliari dell'edificio;	
➤ energia elettrica relativa alle parti comuni: la spesa verrà ripartita in parti uguali tra le quattro unità immobiliari dell'edificio;	
➤ manutenzione degli impianti e delle parti comuni (incluso lo sgombero neve): la spesa verrà ripartita in parti uguali tra le quattro unità immobiliari dell'edificio;	
➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie.	
Invece, tutte le altre spese di gestione dell'appartamento, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle per energia elettrica, telefono, saranno	

a totale carico del conduttore previa intestazione delle relative utenze.	
Art. 4 - Ritardi nei pagamenti	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione o delle spese di gestione anticipate dalla Comunità comporterà, per il conduttore, il pagamento sulle somme non pagate di un interesse di mora pari all'Euribor 360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere pagata la rata, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora.	
Il mancato pagamento di un'annualità di canone costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità.	
Art. 5 - Destinazione d'uso	
L'appartamento locato è ad esclusivo uso abitativo e il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.	
Il conduttore non potrà sublocare l'appartamento, anche solo parzialmente o gratuitamente, né potrà cedere a terzi il presente contratto.	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità.	
Art. 6 - Innovazioni e manutenzioni	
Il conduttore si obbliga a custodire e conservare l'appartamento locato avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, ai locali e agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che venissero eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza	

obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno al conduttore, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
Il conduttore non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione all'interno dell'appartamento locato o sulle parti dell'edificio di uso comune.	
Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo al conduttore anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod. Civ.	
Il conduttore non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno dell'appartamento locato o sulle parti dell'edificio di uso comune.	
Ai sensi dell'art. 1576 Cod. Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che saranno a carico del conduttore.	
Art. 7 – Responsabilità	
Il conduttore sarà responsabile di eventuali deterioramenti o danni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di sanitari e tubature, spandimento di acqua, derivanti da detenzione di animali, etc.) arrecati all'appartamento locato, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, per colpa propria e delle persone da lui autorizzate ad entrare nell'appartamento.	
Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi, inclusa la Comunità, in ragione dell'utilizzo dell'appartamento locato. Il conduttore, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi i quali	

fossero o si ritenessero danneggiati in conseguenza di detto utilizzo.	
Infine, il conduttore dovrà osservare scrupolosamente il "regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lui noto.	
Art. 8 – Accesso all'appartamento	
La Comunità, previo accordo con il conduttore, potrà accedere all'appartamento locato al fine di assicurarsi della sua buona conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché per effettuare lavori o controlli di propria competenza.	
Art. 9 – Deposito cauzionale	
A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali il conduttore ha prestato una fidejussione bancaria di 3.538,00 € (tremilaquacentotrentotto virgola zerozero euro).	
Della garanzia sarà restituita al conduttore, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore.	
La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati, per responsabilità del conduttore, all'appartamento locato nonché agli infissi e agli impianti ivi presenti come pure per il mancato pagamento di canoni di locazione, per il mancato rimborso di spese di gestione e per il mancato pagamento della penale per la riconsegna tardiva.	
In caso di utilizzo, totale o parziale, della garanzia, questa dovrà essere opportunamente reintegrata dal conduttore entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata reintegrazione della garanzia entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456	

