

ORIGINALE



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 226
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad Alpentour srl, con sede a Pinzolo, dell'appartamento sub. 2 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II).

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **DICOTTTO** del mese di **OTTOBRE** 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
Gioachino Castellani
Bertelli Luigi
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: locazione ad Alpentour srl, con sede a Pinzolo, dell'appartamento sub. 2 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II).

Con deliberazione n. 190/2017 il Comitato Amministrativo ha deciso di indire un'asta pubblica per la locazione dell'appartamento sub. 2 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II), a Madonna di Campiglio, per il periodo indicativo dall'1 novembre 2017 al 30 aprile 2019 (diciotto mesi) senza possibilità di rinnovo automatico ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998 o di proroga tacita (in considerazione della futura necessità di ristrutturare completamente detto edificio), stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base di gara fissato a 9.200,00 € (bando del 21 settembre 2017, prot. 2996/2017).

Il 9 settembre scorso tale asta è stata aggiudicata ad Alpentour srl, con sede a Pinzolo (frazione Madonna di Campiglio), risultata l'unica offerente, la quale ha offerto un canone di locazione annuo pari a 9.600,00 € (offerta prot. 3239/2017 e verbale di gara prot. 3272/2017).

Pertanto, a seguito delle verifiche di legge sulla sussistenza dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara (prot. 3380/2017 e 3395/2017), risulta necessario approvare lo schema di contratto di locazione, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, autorizzando il Presidente alla sua sottoscrizione. L'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti (144,00 € a carico della Comunità delle Regole) 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

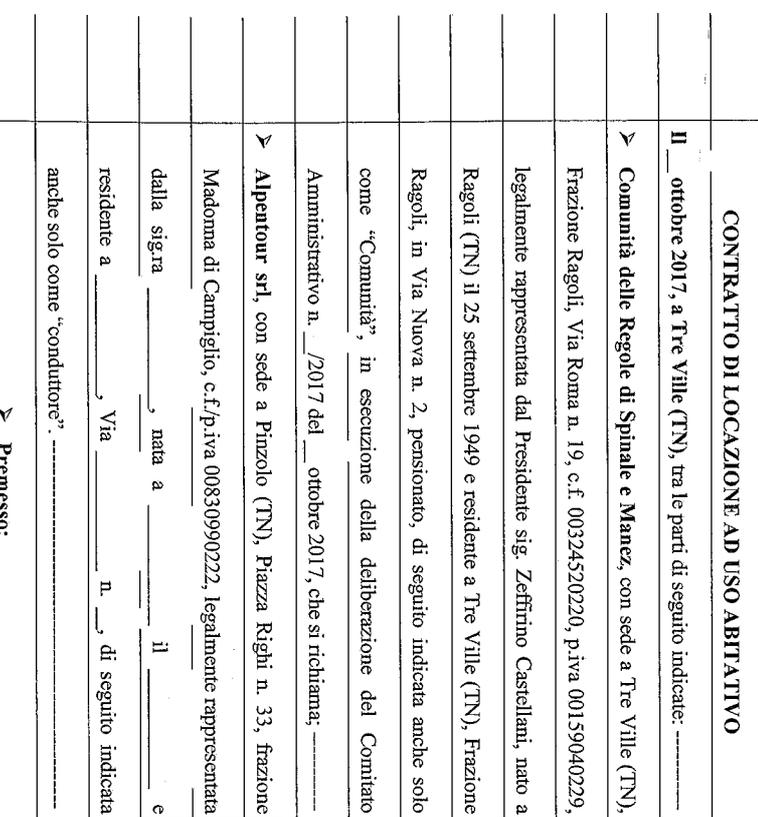
1. di locare, per le motivazioni specificamente esposte in premessa, ad Alpentour srl, con sede a Pinzolo, l'appartamento sub. 2 della Casa Forestale di Palù (p.ed. 79 C.C. Ragoli II), a Madonna di Campiglio, per il periodo dall'1 novembre 2017 al 30 aprile 2019 (diciotto mesi) senza possibilità di rinnovo automatico ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998 o di proroga tacita, stabilendo il canone annuo di locazione in 9.600,00 € e richiamando tutte le condizioni previste nel bando d'asta del 21 settembre 2017 (prot. 2996/2017);
2. di approvare, a tal fine, lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
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 e specificando che l'imposta di registro sarà suddivisa ugualmente tra le parti e l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;

4. di impegnare 144,00 € 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;
5. 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;
6. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento nonché di quanto altro necessario per il buon esito della pratica;
7. 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;
8. 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.

ALLEGATO

alla deliberazione del 22/6 del 18.10.2017 del Consiglio Amministrativo.

<p>COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ</p> <p>CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO</p> <p>Il __ ottobre 2017, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----</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. __/2017 del __ ottobre 2017, che si richiama: -----</p> <p>➤ Alpentour srl, con sede a Pinzolo (TN), Piazza Righi n. 33, frazione Madonna di Campiglio, c.f./p.iva 00830990222, legalmente rappresentata dalla sig.ra _____, nata a _____ il _____ e residente a _____, Via _____ n. __, di seguito indicata anche solo come "conduttore". -----</p> <p>➤ Premesso:</p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'appartamento catastalmente individuato come sub. 2 della p.ed. 79 C.C. Ragoli II, situato al primo piano della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio; -----</p> <p>b) che l'edificio in cui si trova l'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>c) che tali lavori saranno realizzati, indicativamente, a partire dalla primavera 2019, in considerazione dei tempi necessari per la loro</p>	 <p>IL SEGRETARIO Gott. Giuseppe Sissani</p>	
<p>programmazione e progettazione e che, pertanto, la Comunità intende locare l'appartamento sub 2 non oltre il 30 aprile 2019; -----</p> <p>d) 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": 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>e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. 190/2017, ha deciso di indire un esperimento d'asta per la locazione di detto appartamento per il periodo indicativo dall'1 novembre 2017 al 30 aprile 2019 (dieciotto mesi) senza possibilità di rinnovo automatico ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998 o di proroga tacita, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base di gara fissato a 9.200,00 € (bando del 22 settembre 2017, prot. 2996/2017); -----</p> <p>f) che tale asta, in data 9 ottobre 2017, è stata aggiudicata ad Alpentour srl, risultata l'unica offerente, la quale ha offerto l'importo di 9.600,00 € (offerta prot. 3239/2017 e verbale di gara prot. __/2017); -----</p> <p>g) che il Comitato Amministrativo della Comunità, prendendo atto dei risultati dell'asta di cui sopra, con deliberazione n. __/2017 del __ ottobre 2017 ha deciso di locare l'appartamento in questione ad Alpentour srl. ----</p>		

Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 9.600,00 € (novemilaseicento virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto 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 (prendendo a riferimento il mese di agosto rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) e solo qualora detta variazione fosse positiva.-----	
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 consuntivo 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; -----	
Invece, tutte le altre spese di gestione dell'appartamento, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle per energia elettrica, telefono e rifiniti, 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, in data _____ 2017 il conduttore ha presentato una fidejussione bancaria / deposito infruttifero di 4.800,00 € (quattromilaottocento virgola zerozero euro).	
Delta 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 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità. -----	
Art. 10 – Registrazione e spese contrattuali	
La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, in un'unica soluzione per l'intero periodo di locazione, e l'imposta di registrazione sarà suddivisa a metà tra le parti. L'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore. -----	
Pertanto, il conduttore si impegna a rimborsare alla Comunità, mediante bonifico bancario, le spese a proprio carico per la registrazione e l'imposta di bollo. -----	
Art. 11 – Attestato di prestazione energetica	
Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità, come sopra rappresentata, consegna al conduttore una copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'appartamento locato, predisposto dal dott. ing. Marco Pedretti in data 29 ottobre 2013. Il conduttore, pertanto, si dichiara pienamente informato in ordine alle prestazioni energetiche dell'appartamento locato. -----	
Art. 12 – Uso civico	
Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che in relazione ai propri beni immobili e mobili che presentano una destinazione naturale ed economica particolare quali appartamenti e strutture commerciali o ricettive, i diritti dei	

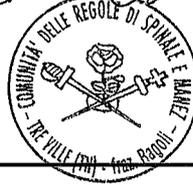
Regolieri sono soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per detti beni, ossia non l'utilizzo collettivo tradizionale ma la loro temporanea concessione in uso a terzi al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei Regolieri stessi: sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria l'attivazione della procedura di sospensione del vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientra l'appartamento oggetto di locazione (in tal senso si richiama il parere legale dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, agli atti prot. 931/1999). -----	
Art. 13 – Disposizioni finali	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. -----	
Agli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio presso l'appartamento locato e la Comunità presso la propria sede legale. -----	
Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a soggetti terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti connessi al rapporto di locazione. -----	
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni contenute nella L. 392/1978, nella L. 431/1998 e nel Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali. -----	
Letto, confermato e sottoscritto. -----	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez Alpentour srl	
Il Presidente – sig. Zeffirino Castellani sig.ra -----	
Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti dichiarano di approvare	

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL MEMBRO ANZIANO
Bruno Simoni



IL PRESIDENTE
Zeffirino Castellani



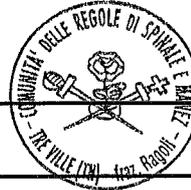
IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani



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 **23/10/2017** per rimanervi fino al giorno **02/11/2017**.

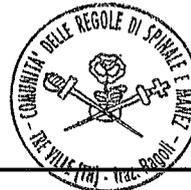


IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

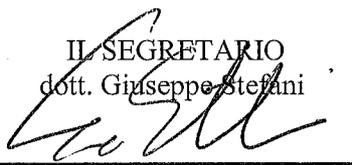


CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

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 DPR Reg. 1 febbraio 2005 n.3/L.

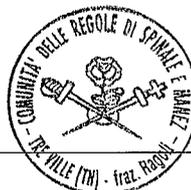


IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **03/11/2017**, 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 DPR Reg. 1 febbraio 2005 n.3/L.



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

