

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 215/2018
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: rinnovo della locazione ad uso non abitativo ai signori Giuliano ed Alberto Boselli del cascinello e della legnaia situati in località Vallesinella (p.ed. 126 e 154 C.C. Ragoli II), dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2024 (sei anni).

Il giorno **08/11/2018** alle ore **20.00**, a Tre Ville, 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;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: Giovanella Alberto (giustificato)

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: rinnovo della locazione ad uso non abitativo ai signori Giuliano ed Alberto Boselli del cascino e della legnaia situati in località Vallesinella (p.ed. 126 e 154 C.C. Ragoli II), dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2024 (sei anni).

La Comunità delle Regole è proprietaria delle p.ed. 126 e 154 C.C. Ragoli II, situate in località Vallesinella, rispettivamente costituite da un cascino ad uso deposito e da una legnaia.

Con contratto del 2 gennaio 2013 detti edifici sono stati locati dall'1 gennaio 2013 al 31 dicembre 2018 ai sig.ri Giuliano ed Alberto Boselli, residenti a Vobarno (BS). Il canone annuo attuale è di 916,27 €.

In vista della scadenza di detto contratto i signori Boselli, con nota del 20 giugno 2018 (prot. 1836/2018) hanno chiesto il rinnovo di detta locazione.

All'art. 17 della L.P. 23/1990 è previsto che per i contratti da cui derivino entrate il contraente venga individuato mediante il sistema dell'asta pubblica salvo che l'amministrazione motivatamente scelga di adottare un altro procedimento previsto nella medesima legge.

Nel caso in questione si ritiene opportuno derogare al sistema dell'asta pubblica a favore della trattativa diretta, ai sensi dell'art. 21, c. 4, della medesima L.P., in considerazione del valore esiguo del canone annuo nonché del fatto che i conduttori in questione, nel corso del rapporto locativo, hanno sempre adempiuto correttamente a tutte le obbligazioni contrattuali a loro carico.

Specificamente, si ritiene opportuno stabilire le seguenti condizioni principali per la locazione:

- canone annuo iniziale di 930,00 € (quantificato sulla base del canone attuale, sopra indicato, aggiornato a 928,18 € sulla base degli indici ISTAT ed arrotondato); a partire dalla seconda annualità detto canone sarà soggetto ad aggiornamento secondo gli indici ISTAT solo se positivi;
- pagamento del canone in rate trimestrali anticipate;
- periodo di locazione di sei anni, dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2024, senza possibilità di rinnovo o proroga tacita;
- garanzia pari al 50% del canone annuo iniziale, costituita da deposito cauzionale infruttifero o fideiussione;
- imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a carico dei conduttori.

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

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;
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", e 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";
- 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. 8/2018 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018" nonché le successive variazioni;
- 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. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di rinnovare, per le motivazioni esposte in premessa, la locazione ad uso non abitativo ai signori Giuliano ed Alberto Boselli del cascino e della legnaia situati in località Vallesinella (p.ed. 126 e 154 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2024 (sei anni), stabilendo il canone annuo di locazione in 930,00 € nonché le altre condizioni contrattuali specificamente elencate in premessa;
2. di approvare lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale e di incaricare 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 del rapporto contrattuale;
3. di impegnare 55,50 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2018, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, a titolo di quota parte dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
4. di specificare che tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione saranno a carico del conduttore;
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 del conduttore;
6. 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. 183, c. 5, della L.R. 2/2018;
 - 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.

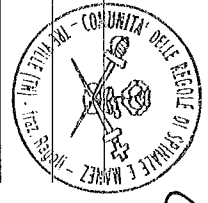
ALLEGATO
alla delibera n. 20 del 08.11.2018 del Consiglio Amministrativo

Amministrativo

IL SEGRETARIO
dot. Giuseppe Bergini

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO



schema del presente contratto.
Tutto ciò premesso

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto.

tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Oggetto

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione ai signori Giuliano ed Alberto Buselli, che accettano, le p. ed. 126 e 154 C.C. Ragoli II, situate il località Vallesinella e rispettivamente costituite da un cascineo ad uso deposito e da una legnaia, per il periodo dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2024 (sei anni). A tale scadenza la locazione cesserà, senza necessità di disdetta, e non sarà rinnovabile o prorogabile tacitamente.

I conduttori potranno recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi, comunicato alla Comunità con raccomandata con avviso di ricevimento. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo per il conduttore di corrispondere alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.

In caso di ritardo rilascio di uno o entrambi gli edifici oggetto di locazione alla scadenza del contratto, i conduttori dovranno corrispondere alla Comunità, oltre al canone di locazione relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 50,00 € (cinquanta virgola zerozero euro), restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno subito. In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo degli edifici.

II _____ 2018, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----
> Comunità delle Regole di Spinale e Manez, con sede a Tre Ville (TN),
Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente
rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a
Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in
esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 171/2018,
che si richiama: -----
> sig. Giuliano Buselli, nato a _____ il _____ ed ivi residente in
n. _____, c.f. _____, e sig. Alberto Buselli, nato a _____ il _____
e residente a _____ in _____ n. _____, c.f. _____, di
seguito indicati congiuntamente anche solo come "conduttori". -----
Premesso:
a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria delle
p.ed. 126 e 154 C.C. Ragoli II, situate il località Vallesinella,
rispettivamente costituite da un cascineo ad uso deposito e da una
legnaia: -----
b) che con contratto del 2 gennaio 2013 detti edifici sono stati locati dall'1
gennaio 2013 al 31 dicembre 2018 ai sig.ri Giuliano ed Alberto Buselli; --
c) che i signori Buselli, con nota del 20 giugno 2018 (prot. 1836/2018)
hanno chiesto alla Comunità il rinnovo di detta locazione: -----
d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n.
_____/2018, ha accolto detta richiesta, rinnovando la locazione per il
periodo dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2024 ed approvando lo

Le parti evidenziano che i due edifici sono già detenuti dai conduttori. -----	
I due edifici oggetto di locazione sono totalmente privi di arredi: la Comunità riconosce che gli arredi e le attrezzature attualmente ivi presenti sono tutti di proprietà dei conduttori. -----	
I conduttori danno atto che i due edifici sono in buono stato di manutenzione e si impegnano a riconsegnarli in tale stato al termine della locazione. -----	
Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che nella p.ed. 154 (legnaia) non è presente alcun impianto e che gli impianti presenti nella p.ed. 126 (cascinello) sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione. -----	
Le parti, come sopra costituite, evidenziano che gli edifici oggetto di locazione sono esclusi dall'ambito di applicazione della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici in quanto locali "in cui non è necessario garantire un comfort abitativo", ai sensi del D.M. 26 giugno 2009 (allegato A "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"). -----	
Al termine della locazione i conduttori dovranno riconsegnare i due edifici, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libero da persone e cose. -----	
I due edifici sono censiti al catasto fabbricati come di seguito indicato: -----	
a) cascinello: C.C. 302, p.ed. 126, foglio 13, zona censuaria 4, categoria C/7, classe 1, consistenza 16 m ² , superficie 16 m ² , rendita 33,05 €, dati derivanti da variazione n. 324.001.1987 del 5 febbraio 1987 in atti dal 5 novembre 1996; -----	
b) legnaia: C.C. 302, p.ed. 154, foglio 13, zona censuaria 4, categoria C/7, classe 1, consistenza 8 m ² , superficie 8 m ² , rendita 16,53 €, dati derivanti	

da variazione n. 2864.001.2009 del 6 novembre 2009 in atti dal 28 dicembre 2009. -----	
Art. 2 – Canone	
Il canone di locazione annuo per il periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2019 è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 930,00 € (novecentotrenta virgola zerozero euro) oltre all'i.v.a. 22%. -----	
A partire dal secondo anno il canone di locazione sarà aggiornato applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra il settembre dell'anno corrente e lo stesso mese dell'anno precedente, comunque solo qualora detta variazione fosse positiva. -----	
Il canone annuo dovrà essere pagato, mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità, in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 gennaio, l'1 aprile, l'1 luglio e l'1 settembre di ogni anno. -----	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione comporterà, per i conduttori, 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 effettuato il pagamento, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora. -----	
Il mancato pagamento di un'intera annualità del canone di locazione costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----	
Art. 3 – Spese di gestione	
Tutte le spese di gestione dei due edifici oggetto di locazione (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle per pulizia, eventuale fornitura di	

energia elettrica, etc.) saranno a totale carico dei conduttori. -----	
Art. 4 – Destinazione d'uso e divieto di sublocazione e cessione	
Entrambi gli edifici oggetto di locazione potranno essere utilizzati unicamente quali depositi. I conduttori non potranno mutare tale destinazione d'uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. -----	
I conduttori non potranno sublocare uno o entrambi gli edifici, anche solo parzialmente o gratuitamente, né potranno 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. 5 – Innovazioni e manutenzioni	
I conduttori si obbligano a custodire e conservare gli edifici oggetto di locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. -----	
I conduttori non potranno apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, agli edifici 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, miglioia o ristrutturazione all'interno dei due edifici. 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. -----	

All'esterno degli edifici non potranno essere apposti cartelli o insegne. -----	
Ai sensi dell'art. 1576 Cod. Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico dei conduttori. -----	
Art. 6 – Responsabilità	
I conduttori saranno responsabili di eventuali deterioramenti o danni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, spandimento di acqua, etc.) arrecati agli edifici oggetto di locazione, inclusi gli infissi e impianti ivi presenti, per colpa propria e delle persone da loro autorizzate ad accedervi. -----	
Inoltre, i conduttori saranno ritenuti responsabili di tutti i danni derivati a terzi, inclusa la Comunità, in ragione dell'utilizzo dei due edifici. I conduttori, pertanto, sollevano e rendono 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. -----	
Art. 7 – Accesso agli edifici	
La Comunità, previo accordo con i conduttori, potrà accedere ai due edifici oggetto di locazione al fine di assicurarsi della loro buona conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale, per effettuare lavori o controlli di propria competenza nonché, nei tre mesi precedenti il termine della locazione, per farli visitare da soggetti interessati a prenderli in locazione. -----	
Art. 8 – Garanzia	
A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali la Comunità potrà richiedere ai conduttori una fidejussione o deposito cauzionale infruttifero di 465,00 € (quattrocentosessantacinque virgola zerozero euro). -----	

Qualora richiesta, detta fidejussione potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati, per responsabilità dei conduttori, ai due edifici oggetto di locazione come pure per il mancato pagamento di canoni e per il mancato pagamento della penale per il rilascio tardivo. -----	
In caso di utilizzo, totale o parziale, della garanzia, questa dovrà essere integralmente riconsistuita dai conduttori entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata riconsituzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità. -----	
La garanzia sarà svincolata, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico dei conduttori. -----	
Art. 9 – Spese contrattuali e registrazione	
L'imposta di registro relativa al presente contratto è suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico dei conduttori. -----	
La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con conseguente rimborso da parte dei conduttori delle spese a suo carico come sopra previste. -----	
Art. 10 – 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 rientrano i due edifici oggetto di locazione (in tal senso si richiama il parere legale dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, conservato agli atti della Comunità, prot. 931/1999). -----	
Art. 11 – Disposizioni finali	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. -----	
Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti connessi al presente contratto. -----	
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali. -----	
Letto, confermato e sottoscritto. -----	
Comunità delle Regole sig. Giuliano Boselli	
di Spinale e Manez	
Il Presidente – sig. Luca Cerana sig. Alberto Boselli	
Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "Art. 1 – Oggetto", "Art. 2 – Canone", "Art. 4 – Destinazione d'uso e divieto di sublocazione e cessione", "Art. 6 – Responsabilità" ed "Art. 8 – Garanzia". -----	

Comunità delle Regole

sig. Giuliano Boselli

di Spinale e Manez

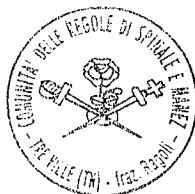
Il Presidente – sig. Luca Cerana

sig. Alberto Boselli

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

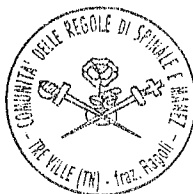


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 24/11/2018**, in quanto non 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 13/11/2018 al 23/11/2018**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani