

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 177/2019
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: rinnovo della locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), al sig. Marius Adrian Bocor.

Il giorno **05.09.2019** 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;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: -----

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 abitativo dell'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), al sig. Marius Adrian Bocor.

Il 30 settembre 2019 cesserà la locazione al sig. Marius Adrian Bocor dell'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), il cui contratto è stato sottoscritto l'8 settembre 2011 e successivamente prorogato automaticamente di ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Tale contratto è stato disdettato dall'Amministrazione entro sei mesi dalla scadenza e l'attuale conduttore ha richiesto una nuova locazione a trattativa diretta, alle condizioni economiche attualmente vigenti. Il canone annuo attuale è di 5.348,34 €.

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.

Nella locazione in questione si ritiene opportuno derogare al sistema dell'asta pubblica a favore della trattativa diretta reputando verosimile che, alle attuali condizioni economiche, le eventuali aste andrebbero deserte. Invero, l'attuale andamento del mercato delle locazioni (ad uso abitativo e non) a Madonna di Campiglio ha comportato una sensibile riduzione dei canoni, come verificato direttamente dall'Amministrazione nei mesi scorsi con le varie aste esperite per la locazione di alcuni appartamenti ad uso abitativo. Le motivazioni di ciò sono legate, soprattutto, alla congiuntura economica negativa perdurante da alcuni anni nonché alla presenza, sul mercato immobiliare locale, di numerose unità abitative di recente costruzione con prestazioni energetiche migliori rispetto a quelle degli appartamenti di proprietà della Comunità delle Regole, circostanza che si riflette sulle spese di gestione.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e rilevato che il conduttore in questione, nel corso del rapporto locativo, ha sostanzialmente adempiuto correttamente alle principali obbligazioni contrattuali a suo carico, si ritiene vantaggioso per la Comunità delle Regole rinnovare il contratto in parola alle condizioni economiche attualmente in essere oltre all'aggiornamento secondo gli indici ISTAT: specificamente, con tale aggiornamento il nuovo canone annuo di locazione sarà pari a 5.359,04 €.

La nuova locazione avrà durata per quattro anni, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, e decorrerà dall'1 ottobre 2019.

Nel nuovo contratto si ritiene opportuno prevedere le seguenti condizioni:

- a) 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;
- b) a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale infruttifero o una fideiussione di valore pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale;
- c) l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore.

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

La quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole per l'intera durata del contratto (ossia quattro anni) sarà di 211,00 €.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- 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 e, in particolare, l'ultimo paragrafo dell'art. 22, ai sensi del quale "i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni";

- vista la L.P. 23/1990 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento”;
- vista la L. 168/2017 “Norme in materia di domini collettivi”, 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” e vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;
- 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. 28/2018 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2019” nonché le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell’Ufficio Ragioneria, ai sensi dell’art. 185 della L.R. 2/2018;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di rinnovare, per le motivazioni esposte in premessa, la locazione ad uso abitativo dell’appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), con il sig. Marius Adrian Bocor, stabilendo il canone annuo di locazione in 5.359,04 € e il periodo locativo dall’1 ottobre 2019 al 30 settembre 2023 (quattro anni), prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell’art. 2 della L. 431/1998;
2. di stabilire le ulteriori condizioni contrattuali di seguito indicate:
 - a) 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;
 - b) a garanzia dell’adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale infruttifero o una fideiussione di valore pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale;
 - c) l’imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l’imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;
3. 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;
4. di impegnare 211,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2019, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, quale quota dell’imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
5. di specificare che tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione saranno a carico del conduttore;
6. 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 relative al rimborso delle spese contrattuali da parte del conduttore;
7. di dichiarare, all’unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
8. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell’art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO
alla deliberazione n. 177/2019 del Comitato Amministrativo del 05.09.2019

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il _____ settembre 2019, 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 a Tione di Trento

(TN) il 22 febbraio 1972, di seguito indicata anche solo come

“Comunità”, in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. 177/2019; -----

> **sig. Marius Adrian Bocor**, nato a _____ il _____ e residente a _____

in Via _____, c.f. _____, il quale interviene nel

presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicato anche solo

come “conduttore”. -----

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria

dell'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso, catastalmente

individuato come sub. 20 (appartamento al piano primo) e sub. 13 (posto

macchina interno al piano terra) della p.ed. 86 C.C. Ragoli II, situato a

Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville, in Via Vallesinella n.

41; -----

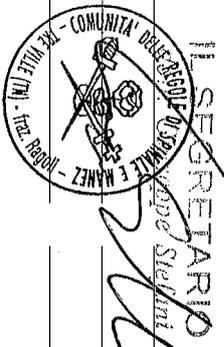
b) che con contratto dell'8 settembre 2011 la Comunità ha locato al sig.

Marius Adrian Bocor l'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella

Rosso, per il periodo dall'1 ottobre 2011 al 30 settembre 2015 e che tale

contratto è stato prorogato automaticamente, ai sensi dell'art. 2 della L.

431/1998, sino al 30 settembre 2019; -----



c) che il sig. Bocor ha chiesto la nuova locazione dell'appartamento in

parola dal'1 ottobre 2019 al 30 settembre 2023, alle medesime condizioni

attualmente vigenti; -----

d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n.

177/2019 ha deciso di accogliere tale richiesta del sig. Bocor, approvando

lo 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 al sig. Marius Adrian Bocor, che accetta, l'appartamento n. 4 del

Condominio Vallesinella Rosso, catastalmente individuato come sub. 20

(appartamento al piano primo) e sub. 13 (posto macchina interno a piano

terra) della p.ed. 86 C.C. Ragoli II, situato a Madonna di Campiglio, nel

Comune di Tre Ville, in Via Vallesinella n. 41, per il periodo dall'1 ottobre

2019 al 30 settembre 2023, periodo rinnovabile prima della scadenza per

ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. -----

Ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998, il conduttore potrà recedere dal

presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con lettera

raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo

equivalente, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi

dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore,

imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da

rendergli particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la

prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo per il conduttore di corrispondere alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso. -----	
La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998. -----	
In caso di ritardato rilascio dell'unità immobiliare locata alla scadenza del contratto, il conduttore dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone di locazione relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 100,00 € (cento virgola zerozero euro), restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno eventualmente subito. -----	
In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'unità immobiliare locata. -----	
Le parti evidenziano che il conduttore detiene già l'unità immobiliare oggetto di locazione, senza soluzione di continuità con il contratto di locazione in scadenza, citato in premessa. -----	
L'unità immobiliare è costituita nel seguente modo: -----	
➤ a piano primo: un ingresso, un soggiorno con zona cottura, una stanza e un bagno, per una superficie netta complessiva di 39,15 m ² ; -----	
➤ a piano primo: un terrazzo scoperto di 27,45 m ² ; -----	
➤ a piano terra: un posto macchina interno di circa 11,05 m ² ; -----	
➤ a piano terra: un ripostiglio di 1,70 m ² . -----	
L'unità immobiliare locata è totalmente priva di arredi: la Comunità riconosce che gli arredi e le attrezzature attualmente ivi presenti sono tutti di proprietà del conduttore. -----	

Il conduttore dà atto che l'unità immobiliare locata, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, è in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarla in tale stato al termine della locazione. -----	
Ai sensi del D.M. 3/7/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che gli impianti presenti nell'unità immobiliare locata sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione. -----	
Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'unità immobiliare locata, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libera da persone e cose, con i locali puliti e tinteggiati a nuovo. -----	
L'unità immobiliare in questione è censita al catasto fabbricati nel seguente modo (dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992): -----	
➤ l'appartamento: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 20, foglio 9, p.m. 4, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 56 m ² , rendita 801,80 €, indirizzo Madonna di Campiglio, piano 1. -----	
➤ il posto macchina interno: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 13, foglio 9, p.m. 4, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m ² , superficie 13 m ² , rendita 79,95 €, indirizzo Madonna di Campiglio, piano T. -----	
Art. 2 – Canone	
Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 5.359,04 € (cinquemilatrecentocinquanta e virgola zeroquattro euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti il 1° ottobre, il 1° gennaio, il 1° aprile e il 1° luglio 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 luglio.	
Art. 3 – Spese di gestione	
Saranno a totale carico del conduttore, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative a energia elettrica, telefono fisso (eventuale) e g.p.l. uso cottura (eventuale).	
Invece, le spese di gestione di seguito elencate saranno rimborsate dal conduttore al Condominio Vallesinella Rosso in due rate, la prima (da pagare indicativamente entro il 15 dicembre) relativa al saldo delle spese dell'esercizio precedente nonché al 50% dell'acconto per l'esercizio in corso e la seconda (da pagare indicativamente entro il 31 maggio), relativa all'altro 50% dell'acconto per l'esercizio in corso (l'esercizio considerato va dall'1 ottobre al 30 settembre).	
➤ gestione dell'impianto di riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio): la parte "consumo volontario", attualmente corrispondente al 70% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della misurazione effettuata con contacalorie mentre la parte "consumo involontario", attualmente corrispondente al 30% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della tabella millesimale (quota ____/1000); ---	
➤ acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della misurazione effettuata con contalibri (con un consumo minimo fisso di 10 m ³ per appartamento);	
➤ energia elettrica relativa alle parti comuni, pulizia delle parti comuni, manutenzione degli impianti e delle parti comuni, rifiuti, servizio idrico e di depurazione ed altre spese minori: la ripartizione delle spese sarà	

effettuata sulla base della tabella millesimale (quota ____/1000); -----	
➤ spese di amministrazione e altre spese ordinarie: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale (quota ____/1000) ma per il 50% saranno a carico della Comunità (pertanto, sarà a carico del conduttore il restante 50%).	
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 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. 5 – Destinazione d'uso	
L'unità immobiliare locata 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, 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'unità immobiliare locata	

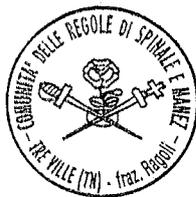
avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, ai locali e agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che venissero eseguite con l'autorizzazione della 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'unità immobiliare locata 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'unità immobiliare locata 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 sono 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, etc.) arrecati all'unità immobiliare locata, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, per colpa propria e delle persone da lui autorizzate ad accedervi.	

Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare locata. 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'unità immobiliare	
La Comunità, previo accordo con il conduttore, potrà accedere all'unità immobiliare locata al fine di assicurarsi della sua 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 farla visitare da soggetti interessati a prenderla in locazione.	
Art. 9 – Garanzia	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali il conduttore, il _____ 2019, ha costituito un deposito cauzionale infruttifero di _____ € (_____ virgola _____ euro) sul conto di tesoreria della Comunità; detto deposito non darà diritto ad interessi per il conduttore e non sarà soggetto ad adeguamento ISTAT.	
ha presentato una fidejussione (n. _____ emessa da _____) di _____ € (_____ virgola _____ euro).	
Tale garanzia sarà restituita al conduttore, al termine della locazione, solo a	

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella



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 05.09.2019**, in quanto 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 10.09.2019 al 20.09.2019**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani