



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 201/2019
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione al sig. Elton Gjonedaj dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio dal 17 dicembre 2019 al 16 dicembre 2023.

Il giorno **10.10.2019** alle ore **20.30**, 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: locazione al sig. Elton Gjondedaj dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio dal 17 dicembre 2019 al 16 dicembre 2023.

Il 23 settembre scorso il quinto esperimento di asta pubblica per la locazione dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), di cui alla deliberazione n. 190/2019, è stato aggiudicato al sig. Elton Gjondedaj, residente a San Mauro Torinese (TO), unico offerente, al canone di locazione annuo di 4.600,00 € (la base d'asta era fissata a 4.500,00 €, offerta prot. 3084/2019 e verbale prot. 3275/2019).

Il periodo locativo andrà dal 17 dicembre 2019 al 16 dicembre 2023, e sarà prorogabile, prima della scadenza, per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

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

Come previsto nel bando d'asta, l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti (181,00 € a carico della Comunità delle Regole) mentre quella di bollo sarà a totale carico del nuovo conduttore.

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. 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;
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- 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 di locazione 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;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni specificamente esposte in premessa, al sig. Elton Gjondedaj l'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), per il periodo dal 17 dicembre 2019 al 16 dicembre 2023, prorogabile, prima della scadenza, per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
2. di stabilire il canone di locazione annuo iniziale in 4.600,00 €, prendendo atto dei risultati del quinto esperimento d'asta effettuato per detta locazione (verbale prot. 3275/2019) e richiamando tutte le condizioni previste nel bando d'asta dell'11 settembre 2019 (prot. 2998/2019);

3. di approvare, a tal fine, lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
4. 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 nuovo conduttore;
5. di impegnare 181,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2019, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, a titolo di quota parte dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
6. 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;
7. 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;
8. 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 di locazione nei prossimi giorni;
9. 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 delib. 201/2019 del Comitato Municipale n. 10/10.2019

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il _____ 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 il 22 febbraio 1972 a

Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in
 esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 201/2019,

che si richiama: -----

> **sig. Elton Gjondedaj**, nato il _____ a _____, residente a

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

atto in nome ed interessi propri, di seguito indicato anche solo come

"conduttore". -----

Premesso:

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

dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso (catastalmente

costituito dai sub. 26 e sub. 2 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II), situato a

Madonna di Campiglio in Via Vallesinella n. 41 (Comune di Tre Ville,

Frazione Palù); -----

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

190/2019 ha deciso di effettuare il quinto esperimento di asta pubblica per

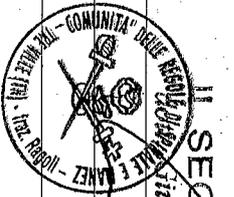
la locazione di detto appartamento per il periodo di quattro anni

decorranti dal 17 dicembre 2019 al 16 dicembre 2023, prorogabile, prima

della scadenza, per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L.

431/1998, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore

più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base di gara



IL SEGRETARIO

Giuseppe Stegatti

[Signature]

stabilito in 4.500,00 € (bando dell'11 settembre 2019, prot. 2998/2019); --

c) che il 23 settembre 2019 tale esperimento d'asta è stato aggiudicato al sig.

Elton Gjondedaj, risultato l'unico offerente, il quale ha offerto 4.600,00 €

quale canone annuo di locazione (offerta prot. 3084/2019 e verbale di

gara prot. 3275/2019); -----

d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, prendendo atto dei

risultati dell'asta di cui sopra, con deliberazione n. 201/2019 ha deciso di

locare l'appartamento in questione al sig. Gjondedaj, ed ha approvato lo

schema del presente contratto, allegato al provvedimento citato quale

parte integrante e sostanziale. -----

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. Elton Gjondedaj, che accetta, l'appartamento n. 8 del

Condominio Vallesinella Rosso, situato a Madonna di Campiglio, nel

Comune di Tre Ville (TN), Frazione Palù, in Via Vallesinella n. 41, (p.ed. 86

C.C. Ragoli II), appartamento di proprietà della Comunità stessa, per il

periodo dal 17 dicembre 2019 al 16 dicembre 2023 (quattro anni), prorogabile

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. -----	
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. -----	
L'immissione del conduttore nella detenzione dell'unità immobiliare locata sarà effettuata il 17 dicembre 2019 con la consegna delle chiavi. -----	
L'unità immobiliare è così costituita: -----	
➤ un ingresso di 1,45 m ² ; -----	
➤ un corridoio di 3,70 m ² ; -----	
➤ un soggiorno di 25,05 m ² (incluso un armadio di 1,40 m ²); -----	
➤ un angolo cottura di 2,65 m ² ; -----	
➤ una stanza di 5,25 m ² ; -----	
➤ un bagno di 3,10 m ² ; -----	
➤ un poggio coperto di 2,20 m ² ; -----	

Pertanto, la superficie netta complessiva dell'appartamento è di circa 41 m ² oltre al poggio. Inoltre, a piano seminterrato sono presenti una cantina di _____ m ² ed un posto auto di _____ m ² , entrambi di uso esclusivo. -----	
L'unità immobiliare locata è totalmente priva di arredi. -----	
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. 37/2008, 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 come di seguito indicato: -----	
➤ appartamento e cantina: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 26, foglio 9, p.m. 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 52 m ² , rendita 801,80 €, dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992: -----	
➤ posto macchina: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 2, foglio 9, p.m. 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m ² , superficie 12 m ² , rendita 73,29 €, dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992: -----	
Art. 2 – Canone	
Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in	

4.600,00 € (quattromillesecento virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti il 17 dicembre, il 17 marzo, il 17 giugno e il 17 settembre 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 settembre.	
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 dovranno essere 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 43,695/1000);	

➤ acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della misurazione effettuata con contaltri (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 43,695/1000);	
➤ spese di amministrazione e altre spese ordinarie: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale (quota 43,695/1000) ma per il 50% saranno a carico della Comunità (pertanto, sarà a carico del conduttore il restante 50%).	
Infine, saranno a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata e delle sue pertinenze rientranti nella locazione, ai sensi del Codice Civile.	
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'unità immobiliare locata, 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	

<p>A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali il conduttore, in data _____, ha costituito un deposito cauzionale infruttifero di 2.300,00 € (duemilatrecento virgola zerozero 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 2.300,00 € (duemilatrecento virgola zerozero euro). _____</p>		<p>pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale. _____</p>	
<p>Tale 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. _____</p>		<p>Il conduttore si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico per le imposte di registro e di bollo. _____</p>	
<p>La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati all'unità immobiliare locata (inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti) per responsabilità del conduttore 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 il rilascio tardivo. _____</p>		<p>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'unità immobiliare locata, predisposto dal dott.ing. Marco Pedretti in data 29 ottobre 2013. Il conduttore, pertanto, si dichiara pienamente informato in ordine alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare. _____</p>	
<p>In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente ricostituita dal conduttore entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata ricostituzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità. _____</p>		<p>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'unità immobiliare locata (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, agli atti della Comunità prot. 931/1999). _____</p>	
<p>Art. 10 – Spese contrattuali e registrazione L'imposta di registro relativa al presente contratto sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore. _____</p>		<p>Art. 13 – Disposizioni finali Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il</p>	
<p>La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con _____</p>			

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 10.10.2019**, 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 15/10/2019 al 25/10/2019**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani