



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 91/2020
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: presa d'atto del recesso anticipato dell'impresa B&B Service di Biccai Gabriella dalla locazione dell'appartamento n. 4 della Casa La Meridiana ed esperimento di un'asta pubblica per la locazione del medesimo appartamento con precedenza a favore dei regolieri aventi determinati requisiti.

Il giorno **14.05.2020** alle ore **20.30**, 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**
- **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: presa d'atto del recesso anticipato dell'impresa B&B Service di Biccai Gabriella dalla locazione dell'appartamento n. 4 della Casa La Meridiana ed esperimento di un'asta pubblica per la locazione del medesimo appartamento con precedenza a favore dei regolieri aventi determinati requisiti.

Con nota inviata via p.e.c. il 2 marzo scorso (prot. 612/2020), la sig.ra Gabriella Biccai, titolare dell'impresa individuale B&B Service di Padova, ha comunicato di voler recedere dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 4 della Casa la Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II), stipulato il 7 novembre 2016 (prot. 2960/2016) alla scadenza naturale del contratto, ossia al 30 settembre 2020.

Ai sensi dell'art. 1 del contratto di locazione il conduttore può recedere con un preavviso di almeno sei mesi 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". In tal senso, le motivazioni espresse verbalmente dalla sig.ra Gabriella Biccai sono tali da consentire il recesso. Il conduttore dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole l'imposta di registro relativa al recesso anticipato dalla locazione, pari a 67,00 €.

La locazione cesserà il 30 settembre 2020 (prima scadenza naturale del contratto) salvo che la Comunità delle Regole, prima di tale data, individui un nuovo conduttore.

L'Assemblea Generale, all'epoca della costruzione della Casa La Meridiana e precisamente con deliberazione n. 12/2000, stabilì che la locazione di tutti gli appartamenti presenti nell'edificio avrebbe dovuto avvenire con precedenza a favore dei regolieri in possesso di determinati requisiti, sulla base del fatto che la costruzione dell'edificio fu parzialmente finanziata con i proventi della vendita di un terreno edificabile situato a Palù (come evidenziato nelle deliberazioni dell'Assemblea Generale n. 12/1997 e 5/1998). Con il medesimo provvedimento l'Assemblea Generale stabilì che, in caso di mancanza di richieste da parte di regolieri aventi tali requisiti, gli appartamenti avrebbero potuto essere locati a chiunque (regoliere o meno).

Specificamente, i requisiti previsti nella deliberazione n. 12/2000 per la precedenza riconosciuta ai regolieri sono i seguenti:

- a) non essere proprietari di abitazioni situate a Madonna di Campiglio (sia sul C.C. Ragoli II che sul C.C. Pinzolo);
- b) impegno a trasferire la residenza, con il proprio nucleo familiare, nell'appartamento oggetto di locazione;
- c) non essere conduttori di altro appartamento ad uso abitativo di proprietà della Comunità delle Regole;
- d) non essere uno degli acquirenti del terreno edificabile (nel 1997 catastalmente individuato come neo p.f. 27/64 C.C. Ragoli II) i proventi della cui vendita sono stati utilizzati dalla Comunità delle Regole per finanziare parzialmente la costruzione della Casa La Meridiana.

In aggiunta a tali requisiti l'Assemblea Generale stabilì che i contratti di locazione avrebbero dovuto avere durata quadriennale nonché il divieto di sublocazione.

Per individuare il nuovo conduttore dell'appartamento in questione si ritiene opportuno effettuare un'asta pubblica, ai sensi della L.P. 23/1990, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo fissato a base di gara e con precedenza a favore dei regolieri in possesso dei requisiti sopra elencati da a) a d).

Il canone di locazione annuo pagato dall'attuale conduttore è pari a 6.170,52 €: sulla base delle attuali condizioni del mercato delle locazioni a Madonna di Campiglio, si ritiene opportuno fissare la base d'asta, pari al canone di locazione annuo, a 7.000,00 €.

L'appartamento n. 4 è situato a piano terra, è costituito da un atrio, un soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno, un cortile esterno, una cantina ed un posto macchina interno a piano seminterrato (per una superficie complessiva di 74,05 m²).

L'appartamento è completamente privo degli arredi.

Il periodo di locazione sarà di quattro anni, periodo rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni (ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998).

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.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale infruttifero o una fideiussione (a scelta dell'aggiudicatario) di importo pari al 50% del canone di locazione annuo offerto dall'aggiudicatario.

L'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore.

Il bando dell'asta pubblica, da predisporre secondo lo schema in uso, dovrà contenere le prescrizioni sopra indicate e dovrà essere pubblicato per almeno quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché, per estratto, su un quotidiano locale. Tale ultima attività, necessaria ai sensi dell'art. 18, c. 2, della L.P. 23/1990, comporterà una spesa stimata in circa 600,00 €.

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. 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. 26/2019 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2020" 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 pubblicazione del bando d'asta già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e contabile, entrambi espressi dal Segretario, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di prendere atto del recesso anticipato dell'impresa B&B Service di Biccai Gabriella dalla locazione dell'appartamento n. 4 della Casa La Meridiana (prot. 612/2020) precisando quanto segue:
 - il conduttore dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole l'imposta di registro relativa al recesso anticipato, pari a 67,00 €
 - la locazione cesserà il 30 settembre 2020 (scadenza naturale del contratto) salvo che la Comunità delle Regole, prima di tale data, individui un nuovo conduttore;
2. di locare, per le motivazioni espresse in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2000, l'appartamento n. 4 di cui sopra mediante un'asta pubblica, ai sensi della L.P. 23/1990, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo fissato a base di gara e con precedenza a favore dei regolieri in possesso dei seguenti requisiti tassativi:

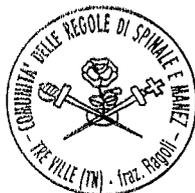
- a) non essere proprietari di abitazioni situate a Madonna di Campiglio (sia sul C.C. Ragoli II che sul C.C. Pinzolo);
 - b) impegno a trasferire la residenza, con il proprio nucleo familiare, nell'appartamento oggetto di locazione;
 - c) non essere conduttori di altro appartamento ad uso abitativo di proprietà della Comunità delle Regole;
 - d) non essere uno degli acquirenti del terreno edificabile (nel 1997 catastalmente individuato come neo p.f. 27/64 C.C. Ragoli II) i proventi della cui vendita sono stati utilizzati dalla Comunità delle Regole per finanziare parzialmente la costruzione della Casa La Meridiana;
3. di stabilire il canone di locazione annuo a base di gara in 7.000,00 € nonché le seguenti condizioni contrattuali:
 - a) il periodo di locazione sarà di quattro anni, periodo rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni (ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998);
 - b) 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;
 - c) a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale infruttifero o una fideiussione (a scelta dell'aggiudicatario) di importo pari al 50% del canone di locazione annuo offerto dall'aggiudicatario;
 - d) l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;
 4. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il bando dell'asta pubblica, sulla base dello schema in uso, da pubblicare per almeno quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché, per estratto, su un quotidiano locale;
 5. di impegnare 600,00 € al capitolo 300 del bilancio di previsione 2020, sul quale sussiste lo stanziamento necessario;
 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 degli adempimenti contabili e fiscali ivi compresa la richiesta di rimborso dell'imposta di registro già versata fino alla scadenza del contratto di locazione oggetto di recesso anticipato;
 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 pubblicazione del bando d'asta 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.

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 14.05.2020**, 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 18.05.2020 al 28.05.2020**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani