

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 248/2020
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso non abitativo di parte del magazzino sub. 52 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), all'impresa La Bottega di Cesare Maestri snc.

Il giorno **29.10.2020** 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: locazione ad uso non abitativo di parte del magazzino sub. 52 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), all'impresa La Bottega di Cesare Maestri snc.

Il 14 novembre 2020 cesserà la locazione ad uso non abitativo all'impresa La Bottega di Cesare Maestri snc di parte (circa 62,50 m²) del magazzino sub. 52 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), sottoscritto il 31 maggio 2013. Il canone annuo attuale è di 3.882,80 €.

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 dalla Comunità delle Regole negli anni scorsi con le varie aste esperite per la locazione di appartamenti ad uso abitativo.

Con nota del 12 ottobre 2020 (prot. 2722/2020) sono state comunicate al conduttore le principali condizioni per l'eventuale nuovo contratto, di seguito indicate:

- canone di locazione annuo di 4.500,00 € (con aumento di circa il 16% rispetto al canone attuale), soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno;
- periodo di locazione di sei anni, dal 15 novembre 2020 al 14 novembre 2026, prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978.

Tali condizioni sono state accettate dall'impresa conduttrice con nota del 28 ottobre 2020 (prot. 2884/2020).

Specificamente, nel nuovo contratto si ritiene opportuno prevedere le seguenti ulteriori 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 75% 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 una fideiussione o un deposito cauzionale infruttifero di 2.250,00 €;
- 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.

Si ritiene opportuno incaricare il Segretario ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di verificare la necessità di aggiornare lo stato catastale dell'unità immobiliare in questione.

La quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole per l'intera durata del contratto (ossia sei anni) sarà di 269,50 €.

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 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 non abitativo di parte circa (62,50 m²) del magazzino sub. 52 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), con l’impresa La Bottega di Cesare Maestri snc, stabilendo il canone annuo di locazione in 4.500,00 € e il periodo locativo dal 15 novembre 2020 al 14 novembre 2026 (sei anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell’art. 28 della L. 392/1978;
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 75% 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 una fideiussione o un deposito cauzionale infruttifero di 2.250,00 €;
 - 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 269,50 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2020, 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 delibera n. 248/2020 del 29.10.2020 del Comitato Amministrativo



| | |
|---|--|
| <p>COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ</p> <p>CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO</p> <p>Il 11 novembre 2020, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----</p> <p>> Comunità delle Regole di Spinalè 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. 248/2020, che si richiama: -----</p> <p>> La Bottega di Cesare Maestri snc, c.f. 01099910224, con sede a Pizzolo, Frazione Madonna di Campiglio, Piazza Righi n. 6, legalmente rappresentata dal sig. Gianluigi Maestri, nato il _____ a _____, di seguito indicata anche solo come "conduttrice", -----</p> <p>Premesso:</p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinalè e Manez è proprietaria dell'intera p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio situato a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville (TN), Frazione Palù, Piazzale Brenta n. 9, denominato "Centro Commerciale di Palù"; -----</p> <p>b) che il 14 novembre 2020 cesserà la locazione ad uso non abitativo all'impresa La Bottega di Cesare Maestri snc di parte (circa 62,50 m²) del magazzino sub. 52 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, sottoscritto il 31 maggio 2013; -----</p> <p>c) che con nota del 12 ottobre 2020 (prot. 2722/2020) la Comunità ha comunicato alla conduttrice le principali condizioni per l'eventuale nuovo contratto di locazione, accettate dalla conduttrice con nota del 28 ottobre</p> | <p>2020 (prot. 2884/2020); -----</p> <p>t) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. 248/2020 ha deciso di locare alla conduttrice l'unità immobiliare in questione dal 15 novembre 2020 al 14 novembre 2026 (sei anni), periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, approvando lo schema del presente contratto; -----</p> <p>Tutto ciò premesso</p> <p>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</p> <p>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</p> <p>Art. 1 - Oggetto</p> <p>La Comunità delle Regole di Spinalè e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione all'impresa La Bottega di Cesare Maestri snc che, come sopra rappresentata, accetta, circa 62,50 m² del sub. 52 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio situato a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville (TN), Frazione Palù, di proprietà della Comunità stessa. -----</p> <p>L'unità immobiliare in questione è costituita da un unico locale, destinato a magazzino, situato a piano seminterrato dell'edificio, con accesso da Via della Sega. -----</p> <p>Il periodo di locazione è stabilito, di comune accordo tra le parti, dal 15 novembre 2020 al 14 novembre 2026 (sei anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978. -----</p> <p>La conduttrice potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi, comunicato alla Comunità con posta elettronica certificata, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà della conduttrice, imprevedibili,</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da renderle particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo per la conduttrice di corrispondere alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso. ----- | |
| Alla prima scadenza contrattuale la Comunità potrà negare la proroga di cui all'art. 28 della L. 392/1978 esclusivamente nei casi indicati all'art. 29 della medesima legge. ----- | |
| In caso di ritardo rilascio dell'unità immobiliare locata alla scadenza del contratto, la conduttrice 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 subito. In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'unità immobiliare. ----- | |
| Le parti evidenziano che la conduttrice detiene già l'unità immobiliare locata, senza soluzione di continuità con il contratto di locazione citato in premessa. - | |
| 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 della conduttrice. ----- | |
| La conduttrice dà atto che l'unità immobiliare, 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 l'unico impianto presente nell'unità immobiliare locata è quello elettrico e | |

| | |
|--|--|
| che lo stesso è conforme alle norme vigenti all'epoca della sua realizzazione. - | |
| Al termine della locazione la conduttrice dovrà riconsegnare l'unità immobiliare, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libera da persone e cose, pulita e tinteggiata a nuovo. ----- | |
| L'unità immobiliare in questione è censita al catasto fabbricati come di seguito indicato: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 52, foglio 8, zona censuaria 4, categoria __, classe __, consistenza __ m ² , superficie __ m ² , rendita __ €, dati derivanti da __ n. __ del __ in atti dal ----- | |
| Art. 2 – Canone | |
| Il canone di locazione annuo complessivo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 4.500,00 € (quattromilacinquecento virgola zerozero euro). Detto canone annuo dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti il 15 novembre, il 15 febbraio, il 15 maggio ed il 15 luglio di ogni anno compreso nel periodo locativo. ----- | |
| A partire dal secondo anno il canone di locazione annuo sarà aggiornato applicando il 75% 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 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. ----- | |
| Art. 3 – Spese di gestione | |
| Le spese di gestione dell'unità immobiliare locata di seguito elencate saranno rimborsate dalla conduttrice alla Comunità in due rate, un acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio – 30 giugno), da pagare entro il | |

| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>15 febbraio del periodo di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consumivo annuale e l'acconto, da pagare indicativamente entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento: -----</p> <p>➤ energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----</p> <p>➤ pulizia delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----</p> <p>➤ manutenzione degli impianti e delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----</p> <p>➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie. -----</p> <p>Invece, tutte le altre spese di gestione dell'unità immobiliare locata (in particolare quelle per energia elettrica) saranno a totale carico della conduttrice previa intestazione delle relative utenze. -----</p> | | <p>L'unità immobiliare locata potrà essere utilizzata dalla conduttrice esclusivamente quale magazzino: pertanto, la conduttrice non potrà mutare tale destinazione d'uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. -----</p> <p>La conduttrice non potrà sublocare l'unità immobiliare locata, anche solo parzialmente o gratuitamente, né potrà cedere a terzi il presente contratto fatta salva l'eccezione indicata all'art. 36 della L. 392/1978. -----</p> <p>La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----</p> | |
| <p>Art. 4 – Ritardi nei pagamenti</p> <p>Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione o delle spese di gestione anticipate dalla Comunità comporterà, per la conduttrice, 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. -----</p> <p>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. -----</p> | | <p>Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</p> <p>La conduttrice si obbliga a custodire e conservare l'unità immobiliare locata avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. -----</p> <p>La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, al locale 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 alla conduttrice, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora. -----</p> <p>La conduttrice 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 alla conduttrice anche qualora gli stessi si protrarranno oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod. Civ. -----</p> | |
| <p>Art. 5 – Destinazione d'uso, divieto di sublocazione e cessione</p> | | | |

| | |
|---|--|
| Gli eventuali cartelli o insegne all'esterno dell'unità immobiliare locata o sulle parti dell'edificio di uso comune connesse all'attività commerciale della conduttrice potranno essere apposti esclusivamente previa autorizzazione scritta della Comunità. ----- | |
| Ai sensi dell'art. 1576 Cod. Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico della conduttrice. ----- | |
| Art 7 – Responsabilità | |
| La conduttrice 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 lei autorizzate ad accedervi. ----- | |
| Inoltre, la conduttrice sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi, inclusa la Comunità, in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare locata. La conduttrice, 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. ----- | |
| Art. 8 – Accesso all'unità immobiliare | |
| La Comunità, previo accordo con la conduttrice, 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 degli obblighi contrattuali la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere alla conduttrice una fidejussione o un deposito cauzionale infulifero di 2.250,00 € (duemiladuecentocinquanta virgola zerozero euro). | |
| Qualora richiesta, detta garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati, per responsabilità della conduttrice, all'unità immobiliare locata 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 il rilascio tardivo. ----- | |
| In caso di utilizzo, totale o parziale, della garanzia, questa dovrà essere integralmente riconsituita dalla conduttrice 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 della conduttrice. ----- | |
| 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 della conduttrice. ----- | |
| La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con conseguente rimborso da parte della conduttrice delle spese a suo carico come sopra previste. ----- | |

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

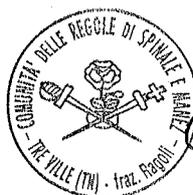


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 29.10.2020**, 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 03.11.2020 al 13.11.2020**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani