



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 189/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ai sig.ri Claudia e Mario Simoni di parte della p.f. 1163/1 C.C. Montagne, situata in Val Manez, da utilizzare quale transito, area di sosta per veicoli ed area di deposito per la legna da ardere.

Il giorno **02.09.2021** 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;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: Bolza Daniele (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: locazione ai sig.ri Claudia e Mario Simoni di parte della p.f. 1163/1 C.C. Montagne, situata in Val Manez, da utilizzare quale transito, area di sosta per veicoli ed area di deposito per la legna da ardere.

Alcuni anni fa la Comunità delle Regole ha autorizzato i sig.ri Claudia e Mario Simoni, regolieri di Montagne, a realizzare sulla p.f. 1163/1 C.C. Montagne, costituita da boschi e pascoli di proprietà della Comunità delle Regole situati sulla destra orografica della Val Manez, una stradina per accedere alla p.ed. 163 C.C. Montagne, costituita da un edificio rustico, e alle p.f. 1102 e 1103 C.C. Montagne, costituite da un prato attiguo a detto edificio e confinante con la p.f. 1163/1 sopra citata.

A seguito di tale autorizzazione, con contratto del 27 agosto 2013 la Comunità delle Regole ha concesso in uso ai sig.ri Simoni circa 300 m² della p.f. 1163/1 fino al 31 agosto 2021.

Il canone di concessione pagato dai sig.ri Simoni per il periodo 1 settembre 2020 – 31 agosto 2021 era di 96,20 €.

Nelle scorse settimane i sig.ri Simoni hanno chiesto informalmente la nuova locazione dell'area in parola al fine del suo utilizzo quale transito, area di sosta per veicoli ed area di deposito per la legna da ardere. La superficie dell'area richiesta dai sig.ri Simoni è di 310 m², come individuata in un'apposita planimetria (prot. 2067/2021).

Considerate le finalità di utilizzo dell'area e la sua limitatissima estensione rispetto al patrimonio silvo – pastorale della Comunità delle Regole sul C.C. Montagne, si ritiene opportuno accogliere la richiesta dei sig.ri Simoni, stabilendo il periodo di locazione in sette anni a partite dalla data di sottoscrizione del contratto e in 100,00 € il canone di locazione annuo iniziale, soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno.

Lo schema del contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, inclusa la planimetria sopra citata. Tutte le spese di contratto saranno a carico dei conduttori.

Poiché la locazione comporta l'utilizzo in via esclusiva dell'area da parte dei conduttori, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico per il periodo della locazione. Peraltro, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. in quanto tale periodo è inferiore a nove anni.

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";
- 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 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";
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 "Esame ed approvazione in via d'urgenza del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021", ratificata dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 6/2021, 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 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 locare, per le motivazioni esposte in premessa, ai sig.ri Claudia e Mario Simoni un'area di 310 m² della p.f. 1163/1 C.C. Montagne, situata in Val Manez, da utilizzare quale transito, area di sosta per veicoli ed area di deposito per la legna da ardere, stabilendo il periodo di locazione in sette anni a partite dalla data di sottoscrizione del contratto e in 100,00 € il canone di locazione annuo iniziale, soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno;
2. di approvare, a tal fine, lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la relativa planimetria, prot. 2067/2021) e di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di locazione sulla base di detto schema, autorizzando le modifiche marginali ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che tutte le spese di contratto saranno a carico dei conduttori;
3. di incaricare l'Ufficio Ragioneria di introitare al capitolo 100 dei bilanci di previsione degli anni di competenza le entrate derivanti dalla locazione;
4. di sospendere, per le motivazioni espresse nelle premesse ed ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico gravante sull'area in parola per il periodo della locazione, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
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;
6. 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 già nei prossimi giorni;
7. 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. 189/2021 del Comitato Amministr. del 02.09.2021

IL SEGRETARIO

Giuseppe Stefani




alla Comunità la nuova locazione dell'area in parola;

Il settembre 2021, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:

e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 2021, ha deciso di locare ai sig.ri Simoni l'area in parola per sette

Comunità delle Regole di Spinale e Manez, c.f. 00324520220, con sede a Tre Ville, Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a Tione di

anni, approvando lo schema del presente contratto.

Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 2021;

Tutto ciò premesso
e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,

sig.ra Claudia Simoni, nata il a c.f. residente a Frazione a Via n. e sig. Mario Simoni, nato a c.f. residente a Frazione Via n. di seguito indicati cumulativamente anche solo come "conduttori".

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

art. 1 - Oggetto

che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della p.f. 1163/1 C.C. Montagne, situata in Val Manez e costituita da boschi;

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione ai sig.ri Claudia e Mario Simoni, che accettano, l'area di 310 m² della p.f. 1163/1 C.C. Montagne, situata in Val Manez, specificamente individuata nella planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, dalla data odierna al settembre 2028 (sette anni), al fine del suo utilizzo quale transito, area di sosta per veicoli ed area di deposito per la legna da ardere.

Premesso:

a) che i sig.ri Claudia e Mario Simoni sono comproprietari, in ragione di 1/2 ciascuno, della p.ed. 163 C.C. Montagne, costituita da un edificio rustico, e delle p.f. 1102 e 1103 C.C. Montagne, costituite da un prato attiguo a detto edificio e confinante con la p.f. 1163/1 sopra citata;

Alla scadenza del termine finale sopra indicato il contratto cesserà senza bisogno di alcuna disdetta né potrà essere prorogato o rinnovato tacitamente.

c) che alcuni anni fa la Comunità delle Regole ha autorizzato i sig.ri Simoni a realizzare sulla p.f. 1163/1 una stradina per accedere alle loro proprietà sopra indicare nonché un'area di sosta in prossimità della p.ed. 163 e che, con contratto del 27 agosto 2013, la Comunità ha concesso in uso ai sig.ri Simoni un'area di circa 300 m² della p.f. 1163/1 fino al 31 agosto 2021;

I conduttori potranno 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. Il recesso senza preavviso comporterà, per i conduttori, l'obbligo di pagare alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.

d) che nelle scorse settimane i sig.ri Simoni hanno chiesto informalmente

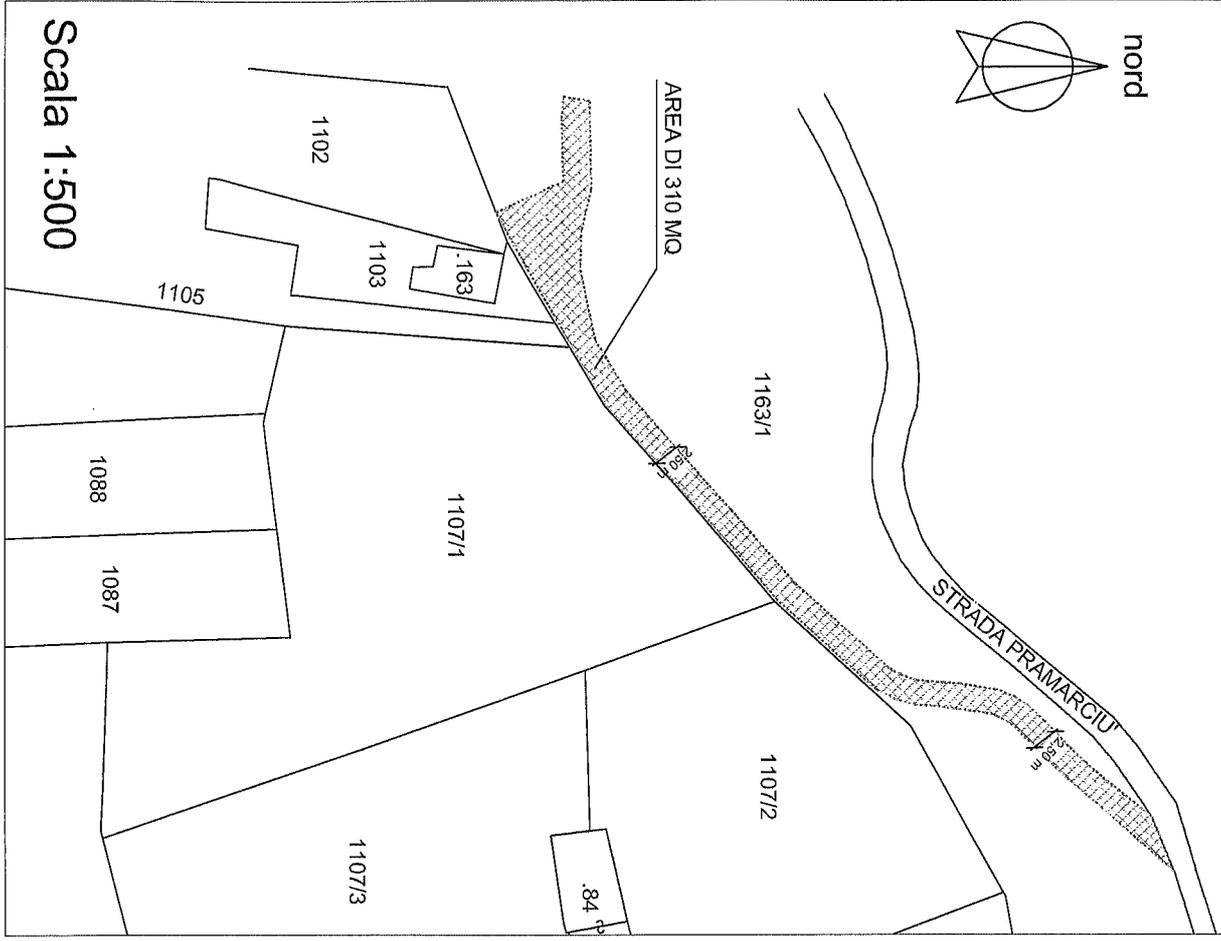
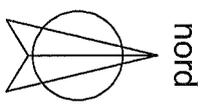
In caso di rilascio ritardato dell'area alla scadenza del contratto i conduttori dovranno corrispondere alla Comunità, oltre al canone di locazione relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 30,00 € (trenta virgola zerozero

| | |
|--|--|
| euro), restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno eventualmente subito. | |
| In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di agire in giudizio per ottenere il riascio coattivo dell'area locata. | |
| art. 2 – Canone | |
| Il canone di locazione per il primo anno è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 100,00 € (cento virgola zerozero euro). A partire dal secondo anno | |
| detto canone sarà incrementato annualmente con 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 giugno dell'anno precedente e giugno dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà positiva). | |
| Il canone di locazione dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in un'unica rata scadente il 30 settembre di ogni anno compreso nel periodo contrattuale. | |
| 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 due canoni annui, anche non consecutivi, costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità. | |
| art. 3 – Innovazioni e manutenzioni | |
| I conduttori dovranno custodire e conservare l'area locata avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. | |

| | |
|--|--|
| I conduttori non potranno apportare alcuna modifica o innovazione all'area locata, anche se migliorativa, 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 alcun indennizzo o compenso ai conduttori, i quali vi rinunciano espressamente sin d'ora. | |
| I conduttori non potranno esporre cartelli o insegne sull'area locata fatta eccezione per un singolo cartello concernente l'utilizzo esclusivo dell'area (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, "Divieto di transito"). | |
| La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area locata dovrà essere effettuata a cura e spese dei conduttori. | |
| La Comunità potrà occupare temporaneamente l'area locata per il taglio di piante su aree attigue e tale occupazione non comporterà alcun indennizzo a favore dei conduttori. | |
| art. 4 – Divieti | |
| L'area locata non potrà essere utilizzata per scopi diversi da quelli espressamente indicati all'art. 1: pertanto, non sarà ammesso il deposito di materiale diverso dalla legna da ardere. | |
| I conduttori non potranno sublocare l'area, anche solo parzialmente, né potranno cedere a terzi il presente contratto. | |
| La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità. | |
| art. 5 – Responsabilità | |
| I conduttori saranno responsabili di eventuali danni all'area locata (quale, a | |

ALLEGATO A

C.C. MONTAGNE



Scala 1:500

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 02.09.2021**, 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 07.09.2021 al 17.09.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani