



**DELIBERAZIONE n. 243/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: asta per la locazione dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio.

Il giorno **28.10.2021** 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;***
- ***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: asta per la locazione dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio.

Nelle scorse settimane si è conclusa la manutenzione straordinaria dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), a Madonna di Campiglio, la cui perizia di spesa è stata approvata dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 154/2021. I lavori sono stati realizzati tra luglio e ottobre 2021, con una sospensione in agosto, ed hanno comportato una spesa complessiva di circa 31.000,00 €.

Il 25 ottobre scorso il geom. Giacomo Scalfi ha depositato all'Ufficio del Catasto di Tione il nuovo accatastamento dell'appartamento (inclusa una cantina). Nei prossimi giorni saranno predisposti tutti i documenti necessari per l'agibilità del nuovo appartamento (in particolare le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico alle norme vigenti in materia).

Detto appartamento, situato al primo piano dell'edificio, è di circa 43 m² calpestabili ed è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno ed un piccolo poggio. Inoltre, l'appartamento dispone di una cantina ad uso esclusivo di circa 2 m² a piano rialzato e di un posto macchina coperto al piano seminterrato.

L'appartamento è arredato solo in minima parte.

Per la sua locazione si ritiene opportuno effettuare un'asta con criterio di aggiudicazione quello del canone di locazione annuo più alto, prevedendo due esperimenti in un'unica asta (il secondo sarà effettuato solo qualora il primo andasse deserto), in modo da restringere al massimo i tempi di aggiudicazione.

A seguito di un'analisi del mercato delle locazioni immobiliari a Madonna di Campiglio e dopo aver sentito in merito alcuni operatori commerciali specializzati, si ritiene opportuno stabilire il canone di locazione annuo a base di gara in 9.500,00 € per il primo esperimento e in 9.000,00 € per il secondo.

Le principali condizioni contrattuali delle locazioni saranno le seguenti:

- periodo di locazione di quattro anni, indicativamente dall'1 dicembre 2021 al 30 novembre 2025, rinnovabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- pagamento del canone di locazione in rate trimestrali anticipate;
- aggiornamento del canone di locazione, 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;
- deposito cauzionale infruttifero o fideiussione (a scelta del conduttore) di importo pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore;
- imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore.

Il bando d'asta, da predisporre sulla base dello schema in uso, dovrà essere pubblicato per quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole.

Inoltre, un avviso dell'asta dovrà essere pubblicato su un quotidiano locale: per tale incombenza è necessario impegnare 1.000,00 €, demandando agli uffici l'individuazione del quotidiano. Infine, il medesimo avviso dovrà essere pubblicato agli albi fisici sul territorio di Tre Ville a disposizione della Comunità delle Regole.

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 l'art. 1, c. 2, lett. a), del D.L. 76/2020 (convertito con modifiche dalla L. 120/2020), norma vigente anche per i Comuni della Provincia di Trento, ai sensi dell'art. 3, c. 01, della L.P. 2/2020, e per la quale è ammessa la trattativa diretta con il soggetto ritenuto idoneo fino a 150.000,00 € per i lavori e 139.000,00 € per le forniture ed i servizi (importi i.v.a. esclusa);
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la 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 pubblicazione del bando d'asta 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 unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa, un'asta per la locazione dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del canone di locazione annuo più alto in aumento rispetto alla base di gara, effettuando due esperimenti in un'unica asta e fissando la base di gara in 9.500,00 € per il primo esperimento e in 9.000,00 € per il secondo esperimento (da effettuare qualora il primo andasse deserto);
2. di stabilire come di seguito indicato le principali condizioni contrattuali delle locazioni:
 - periodo di locazione di quattro anni, indicativamente dall'1 dicembre 2021 al 31 novembre 2025, rinnovabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
 - pagamento del canone di locazione in rate trimestrali anticipate;
 - aggiornamento del canone di locazione, 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;
 - deposito cauzionale infruttifero o fideiussione (a scelta del conduttore) di importo pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore;
 - imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore;
3. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere:
 - il bando dell'asta, da predisporre da parte del Segretario sulla base dello schema in uso e da pubblicare per almeno quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole;
 - un avviso da pubblicare su un quotidiano locale nonché agli albi fisici sul territorio di Tre Ville a disposizione della Comunità delle Regole;
4. di impegnare 1.000,00 € al capitolo 300 del bilancio di previsione 2021, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, al fine della pubblicazione dell'avviso dell'asta su un quotidiano locale, incaricando il Segretario e l'Ufficio Ragioneria di tale attività;
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 pubblicazione del bando d'asta 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

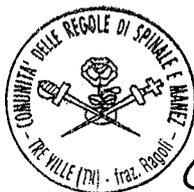
Il membro anziano
Alberto Giovanella

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 28.10.2021**, 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 02.11.2021 al 12.11.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani