

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 128/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: proroga dall'1 maggio al 31 ottobre 2024 dell'affitto ai condomini Residenza del Conte e Residenza Lares di un'area della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II destinata ad isola ecologica privata.

Il giorno **29.05.2024** alle ore **13.30** nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- **Cerana Luca, Presidente;**
- **Bolza Daniele;**
- **Leonardi Emanuela;**
- **Bertolini Onorio.**

Risultano **assenti** i signori: Simoni Cristian e Pretti Daniela (giustificati)

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: proroga dall'1 maggio al 31 ottobre 2024 dell'affitto ai condomini Residenza del Conte e Residenza Lares di un'area della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II destinata ad isola ecologica privata.

Con contratto del 30 aprile 2016 la Comunità delle Regole ha affittato ai condomini Residenza del Conte e Residenza Lares un'area di circa 33 m² della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, situata a Palù a lato di Via Conte Spina, da destinare ad isola ecologica privata per il periodo dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2024. Il canone complessivo pagato dai due condomini per il periodo 1 maggio 2023 – 30 aprile 2024 è stato di 1.126,30 €.

In prossimità del termine finale del contratto con nota del 22 marzo scorso (prot. 693/2024) è stato comunicato ai due condomini affittuari, tramite Agenzia Immobiliare Panizza srl (amministratore di entrambi i condomini), che l'affitto non sarebbe stato prorogato né rinnovato in quanto l'Assemblea Generale della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 8/2023, ha deciso di destinare le attigue p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II alla realizzazione di due edifici residenziali (vincolati a residenza ordinaria ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015), costituendo altrettanti diritti di superficie di durata novantennale a favore di terzi e che la presenza dell'isola ecologica realizzata nel 2016 dai due condomini avrebbe inciso negativamente su tale iniziativa. Peraltro, con la medesima nota è stato proposto ai due condomini un nuovo affitto di pari superficie situata a circa 20 m dall'isola ecologica attuale.

Infine, con la stessa comunicazione è stato indicato ai due condomini affittuari, a prescindere dall'accettazione della proposta del nuovo affitto, che l'isola ecologica avrebbe dovuto essere demolita completamente entro il 30 giugno 2024 o, in caso di accettazione della proposta di cui sopra, entro il 30 novembre 2024 (ai sensi dell'art. 1 del contratto sopra citato).

Con nota del 7 aprile (prot. 815/2024) Agenzia Immobiliare Panizza srl ha chiesto una proroga del contratto in parola di almeno novanta giorni, ossia sino al 31 luglio 2024, al fine di consentire alle due assemblee condominiali sia la valutazione della proposta del nuovo affitto sia l'individuazione di soluzioni alternative (quale la realizzazione dell'isola ecologica privata su un'area di proprietà condominiale).

A tale richiesta, con nota del 15 aprile scorso (prot. 862/2024) è stata evidenziata la disponibilità della Comunità delle Regole a prorogare l'affitto in parola sino al 31 ottobre 2024, quantificando il canone di affitto per il periodo di proroga (sei mesi) in 600,00 € e precisando che entro il nuovo termine l'isola ecologica attuale dovrà essere demolita.

Infine, con nota del 16 aprile (prot. 905/2024) Agenzia Immobiliare Panizza srl, pur accettando implicitamente le condizioni della proroga, ha rinnovato la richiesta alla Comunità delle Regole di rinnovare l'affitto dell'area in questione. A quest'ultima richiesta si ritiene opportuno rispondere negativamente, ribadendo le considerazioni già evidenziate ai due condomini affittuari con la nota del 22 marzo, sopra riportate.

La formalizzazione della proroga avverrà con sottoscrizione di una copia del presente provvedimento da parte dell'amministratore dei due condomini affittuari, con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico di questi ultimi.

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;
- 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. 19/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024" 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 formalizzazione della proroga dell'affitto 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 prorogare, per le motivazioni esposte in premessa, dall'1 maggio al 31 ottobre 2024 l'affitto ai condomini Residenza del Conte e Residenza Lares di un'area di circa 33 m² della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II destinata ad isola ecologica privata, di cui al contratto stipulato il 30 aprile 2016, specificando le seguenti condizioni contrattuali:
 - a) il canone di affitto per il periodo di proroga sarà pari a 600,00 €, da pagare in un'unica rata entro il 31 agosto 2024 con bonifico sul conto corrente della Comunità delle Regole;
 - b) entro il 31 ottobre 2024 l'isola ecologica dovrà essere completamente demolita, con la rimozione di tutti i materiali risultanti (inclusa la piattaforma in c.a. ed i cordoli in pietra) e la rimessa in pristino dell'area;
 - c) la proroga sarà formalizzata con sottoscrizione di una copia del presente provvedimento da parte dell'amministratore dei due condomini affittuari, con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico di questi ultimi;
2. 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 dei due condomini affittuari;
3. 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 formalizzazione della proroga dell'affitto già nei prossimi giorni;
4. 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
Daniele Bolza



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 29.05.2024**, 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 31.05.2024 al 10.06.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani