



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 5/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: presa d'atto del recesso anticipato del sig. Marius Adrian Bocor dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso.

Il giorno **14.01.2021** alle ore **20.30**, il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito in videoconferenza (in considerazione dell'emergenza sanitaria Covid 19 attualmente in corso).

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 del sig. Marius Adrian Bocor dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso.

Con e-mail dell'11 gennaio scorso (prot. 60/2021) il sig. Marius Adrian Bocor ha comunicato di voler recedere anticipatamente dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso, stipulato il 9 dicembre 2019 (prot. 4066/2019, in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 177/2019). Il termine finale della locazione previsto nel contratto è il 30 settembre 2023.

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, il sig. Bocor ha comunicato di essere rimasto senza occupazione a causa dell'attuale emergenza sanitaria Covid19 – Coronavirus.

Pertanto, si ritiene opportuno terminare il contratto in data odierna, chiedendo al sig. Bocor di liberare l'appartamento nel più breve tempo possibile (attualmente non è utilizzato).

Il canone annuo di locazione attualmente in essere è pari a 5.359,04 €. Peraltro, il sig. Bocor risulta in ritardo con il pagamento del canone nonché delle spese di gestione (queste ultime da pagare direttamente al Condominio), soprattutto a causa dell'emergenza sanitaria in corso e della conseguente crisi economica generale. Specificamente, il debito non pagato dal sig. Bocor risulta attualmente il seguente:

€	4.243,19	canone di locazione per il periodo 1 aprile 2020 – 14 gennaio 2021
€	3.901,39	spese di gestione fino al 30 settembre 2020
€	8.144,58	debito totale

A tale importo si aggiungono le spese di gestione per il periodo 1 ottobre 2020 – 14 gennaio 2021, non ancora quantificate, gli interessi di mora e l'imposta di registro per il recesso anticipato (67,00 €, spesa interamente a carico del conduttore e da impegnare con il presente provvedimento).

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali derivanti dalla locazione (inclusi il pagamento del canone e delle spese di gestione), alla stipula del contratto il sig. Bocor ha presentato una fideiussione bancaria di 2.679,52 € (pari al 50% del canone di locazione annuo, prot. 4065/2019).

Pertanto, a seguito dell'escussione di detta garanzia, il sig. Bocor risulterà debitore di 5.532,06 € (inclusa l'imposta di registro per il recesso), oltre alle spese di gestione per il periodo 1 ottobre 2020 – 14 gennaio 2021 (non ancora quantificate) e agli interessi di mora.

Nelle prossime settimane si solleciterà il sig. Bocor a pagare tale debito residuo.

Per quanto concerne la nuova locazione dell'appartamento, si ritiene opportuno rinviare ad un futuro provvedimento l'indizione di un'asta, a seguito del venir meno delle restrizioni alla circolazione delle persone derivanti dall'emergenza sanitaria in corso.

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 del Comitato Amministrativo n. 323/2020 "esame ed approvazione in via d'urgenza del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021";
- 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 far cessare la locazione in data odierna;
- 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 prendere atto del recesso anticipato del sig. Marius Adrian Bocor dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso (prot. 60/2021) precisando che la locazione cesserà in data odierna e che il conduttore dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole l'imposta di registro relativa al recesso anticipato, pari a 67,00 €;
2. di prendere atto che il sig. Bocor risulta debitore degli importi indicati in premessa (per canoni di locazione, spese di gestione ed interessi di mora) e di incaricare, pertanto, il Presidente e l'Ufficio Ragioneria di escutere la fideiussione bancaria di 2.679,52 € presentata dal conduttore a garanzia degli obblighi contrattuali (prot. 4065/2019) nonché di sollecitare il pagamento del debito residuo;
3. di rinviare ad un futuro provvedimento l'indizione di un'asta per la nuova locazione dell'appartamento in parola, a seguito del venir meno delle restrizioni alla circolazione delle persone derivanti dall'emergenza sanitaria in corso;
4. di impegnare 67,00 € al capitolo 4800 del bilancio di previsione 2021, sul quale sussiste la disponibilità necessaria;
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 far cessare la locazione in data odierna;
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
Giovanella Alberto

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 14.01.2021**, 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 19.01.2021 al 29.01.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read "G. Stefani".