



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 44
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: definizione in via transattiva stragiudiziale della vertenza relativa al mancato pagamento del canone di locazione e delle relative spese di gestione dell'appartamento sub. 10 presso il Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **VENTIQUATTRO** del mese **di MARZO** alle **ore 17:30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino PRESIDENTE
Leonardi Serafino
Castellani Gioachino
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: -----

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: definizione in via transattiva stragiudiziale della vertenza relativa al mancato pagamento del canone di locazione e delle relative spese di gestione dell'appartamento sub. 10 presso il Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio.

Con deliberazione n. 115/2010 del 23 giugno 2010 il Comitato Amministrativo decise di attivare nei confronti del sig. Dario Pedretti una causa legale per lo sfratto per morosità e l'emissione del decreto ingiuntivo a seguito del mancato pagamento del canone di locazione e delle relative spese di gestione dell'appartamento sub. 10 presso il Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole, contratto n. 208 del 10 marzo 2005). Dell'assistenza legale a favore della Comunità delle Regole fu incaricato l'avv. Tullio Marchetti, con studio a Tione di Trento.

Il credito complessivo vantato dalla Comunità delle Regole nei confronti del sig. Pedretti era di 11.454,64 €, come di seguito specificato:

Canone di locazione 2010 (intera annualità)	€ 9.345,06
Spese di gestione dall'1 luglio 2009 al 30 giugno 2010	€ 1.257,05
Spese di gestione dall'1 luglio 2010 al 23 gennaio 2011	€ 759,53
Imposta di registro (seconda annualità dopo il rinnovo)	€ 93,00
Totale credito	€ 11.454,64

In data 26 ottobre 2010 il Tribunale di Trento emise il decreto ingiuntivo n. 102/2010 per il pagamento del credito in parola.

L'impegno di spesa assunto con il provvedimento sopra citato fu di 891,27 €, derivanti dall'incarico all'avv. Marchetti. In seguito tale impegno di spesa fu integrato, con deliberazione del Comitato Amministrativo n. 263/2010, con ulteriori 2.298,16 €, di cui 1.853,50 € per l'incarico al legale e 444,66 € per imposta di registro sul decreto ingiuntivo.

A seguito dell'opposizione del sig. Pedretti al decreto ingiuntivo sopra citato, il Comitato Amministrativo, con deliberazione n. 40/2011, decise di resistere in giudizio affidando un nuovo incarico all'avv. Marchetti ed impegnando una spesa complessiva di 4.996,64 €.

Inoltre, nel 2011 la Comunità delle Regole escusse l'intera fideiussione presentata dal sig. Pedretti a garanzia dell'esatto adempimento dei propri obblighi contrattuali, pari a 2.181,61 €. Pertanto, il credito effettivo della Comunità delle Regole scese a 9.273,03 €.

Il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo si estinse per tardività e le relative spese furono addebitate alla controparte.

Continuando a mancare il pagamento del debito da parte del sig. Pedretti, con deliberazione n. 25/2012 il Comitato Amministrativo decise di notificargli, sempre tramite l'avv. Marchetti, un atto di precetto in rinnovazione e, in caso di ulteriore mancato adempimento, di procedere al pignoramento di beni immobili di proprietà del sig. Pedretti e precisamente:

- la quota di ½ di un rustico situato in montagna sul C.C. Tione I, con circa 4.000 di terreno incolto di pertinenza;
- la quota di ⅓ di una porzione materiale (su quattro complessive) di un rustico situato in montagna sul C.C. Tione I;
- la quota di ⅓ di circa 6.000 m² di bosco situato in montagna sul C.C. Tione I.

Per tali nuove azioni legali con il provvedimento citato fu impegnata una spesa complessiva di 7.000,00 €.

Infine, avendo attivato la procedura di esecuzione immobiliare, sono sorte ulteriori spese per l'incarico allo studio legale delegato dal Tribunale, per la pubblicazione delle aste giudiziarie e per imposta di registro, per complessivi 3.483,88 €.

A seguito del giudizio di divisione degli immobili sopra detti sono state effettuate quattro diverse aste giudiziarie per la loro vendita, tutte andate deserte (aste del 19 febbraio 2015, 29 maggio 2015, 23 ottobre 2015 e 29 gennaio 2016).

All'inizio di febbraio 2016 il sig. Pedretti è deceduto. Pertanto, il credito della Comunità delle Regole è ora nei confronti dell'asse ereditario.

Nelle scorse settimane il sig. Nicola Pedretti, figlio del sig. Dario Pedretti, ha informalmente proposto alla Comunità delle Regole la definizione in via transattiva stragiudiziale dell'intera vertenza tramite versamento a proprio carico di un importo da concordare. A seguito di una trattativa concernente l'entità dell'importo e le modalità di pagamento, il sig. Nicola Pedretti si è dichiarato disponibile a pagare alla Comunità delle Regole 15.000,00 € onnicomprensivi in quindici rate mensili costanti.

In merito a tale proposta è stato sentito l'avv. Marchetti il quale, con nota dell'11 marzo 2016 (prot. 676/2016) ha evidenziato come, a proprio avviso, detta proposta sia da accettare in considerazione dell'incertezza dell'esito delle aste giudiziarie degli immobili di cui sopra. Effettivamente, qualora le basi di gara calassero ulteriormente a seguito di esperimenti andati deserti, com'è probabile che avvenga, il potenziale ricavo rapportato alla quota di proprietà del sig. Pedretti potrebbe essere inferiore all'importo ora proposto per la transazione. Invero, l'ubicazione di detti immobili, la loro attuale destinazione (anche in relazione al fatto che uno di essi è solo una porzione di edificio) ed il loro stato di conservazione sono tali da renderli poco appetibili sul mercato immobiliare. Infine, il pignoramento di ulteriori beni mobili eventualmente presenti nell'asse ereditario (ad esempio liquidità su conti bancari, automobile, etc.) comporterebbe nuove spese giudiziarie a fronte di un incerto ricavo economico.

Con la medesima nota sopra citata, inoltre, l'avv. Marchetti ha determinato il proprio corrispettivo per gli incarichi conferitigli, sulla base dell'attività svolta sino ad ora e delle spese sostenute, in 7.834,01 € (contributo previdenziale ed i.v.a. inclusi), importo in parte già pagato e sensibilmente inferiore agli impegni di spesa a suo tempo effettuati e sopra richiamati.

Pertanto, le spese giudiziarie complessive a carico della Comunità delle Regole nella vertenza in parola risultano pari a 11.762,55 €, come di seguito riepilogate:

Descrizione	Importo effettivo
Corrispettivo avv. Marchetti	€ 7.834,01
Imposta di registro annotazione pignoramento immobiliare	€ 168,00
Imposta di registro decreto ingiuntivo sfratto	€ 444,66
Acconto studio legale delegato per l'esecuzione immobiliare	€ 1.268,80
Costi di pubblicazione 1^ asta giudiziaria	€ 406,74
Costi di pubblicazione 2^, 3^ e 4^ asta giudiziaria	€ 1.247,82
Saldo studio legale delegato per l'esecuzione immobiliare	€ 392,52
	€ 11.762,55

L'importo proposto per la transazione stragiudiziale della vertenza, ossia 15.000,00 €, oltre a coprire l'intero credito effettivo ancora sussistente a seguito dell'escussione della fideiussione, pari a 9.273,03 €, coprirebbe poco meno del 50% delle spese giudiziarie sopra indicate: la parte residua, pari a 6.035,58 € rimarrebbe a carico della Comunità delle Regole.

Ciò considerato, reputando pienamente condivisibili le motivazioni indicate dall'avv. Marchetti nella nota sopra citata, ribadite anche verbalmente, si ritiene opportuno accogliere la proposta di transazione stragiudiziale: invero, si reputa assai probabile che la prosecuzione della vertenza comporterebbe ulteriori spese giudiziarie a fronte di un ricavo economico non superiore a quello

proposto attualmente nell'ambito della transazione, in quanto, per le ragioni sopra indicate connesse alla scarsa appetibilità degli immobili in parola, l'esecuzione immobiliare potrebbe concludersi positivamente solo a seguito di ulteriori ribassi delle basi d'asta e un eventuale pignoramento di beni mobili sarebbe costoso (per il sequestro giudiziario, l'asta, etc.) con un ricavo economico potenzialmente molto basso.

Il pagamento, da parte del sig. Nicola Pedretti, dell'importo di transazione (15.000,00 € onnicomprensivi) dovrà avvenire in quindici rate mensili costanti, specificando che, in caso di ritardo superiore a dieci giorni nel pagamento anche di una sola rata, la Comunità delle Regole potrà attivare una causa giudiziaria nei confronti del medesimo sig. Pedretti per il pagamento del credito residuo rispetto all'importo di transazione, oltre alla quota di spese giudiziarie che con il presente provvedimento si rinuncia a chiedere in via transattiva (pari a 6.035,58 €) e agli interessi legali su tali somme a partire dalla data del presente provvedimento.

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 di Spinale e Manez approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002 del 7 maggio 2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 30/2015 del 28 dicembre 2015 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire, già nei prossimi giorni, la sottoscrizione di una copia del presente provvedimento, a titolo di accordo transattivo stragiudiziale;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
- all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di definire, per le motivazioni esposte in premessa, in via transattiva stragiudiziale la vertenza tra la Comunità delle Regole e il sig. Dario Pedretti, recentemente deceduto, in relazione al mancato pagamento del canone di locazione e delle relative spese di gestione dell'appartamento sub. 10 presso il Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole, contratto n. 208 del 10 marzo 2005), come dettagliatamente descritta in premessa, accogliendo in tal senso la proposta presentata informalmente nei giorni scorsi dal sig. Nicola Pedretti, figlio del sig. Dario Pedretti, anche sulla base del parere dato in merito dall'avv. Tullio Marchetti con nota dell'11 marzo 2016 (prot. 676/2016), documento che si richiama ed approva, alle condizioni di seguito elencate ed evidenziando che, come precisato in premessa, il credito effettivo attuale della Comunità delle Regole nei confronti dell'asse ereditario del sig. Dario Pedretti è di 9.273,03 € e le spese giudiziarie a carico della Comunità medesima nella vertenza sono pari a 11.762,55 €:
 - a) il sig. Nicola Pedretti dovrà pagare alla Comunità delle Regole 15.000,00 € onnicomprensivi in quindici rate mensili costanti, ciascuna pari a 1.000,00 €, a partire da aprile 2016 e sino a giugno 2017;
 - b) ciascuna rata mensile dovrà essere pagata entro la metà del mese di riferimento, con bonifico sul conto di tesoreria della Comunità delle Regole;

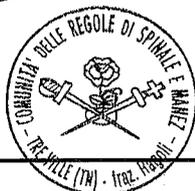
- c) in caso di ritardo superiore a dieci giorni nel pagamento anche di una sola rata, la Comunità delle Regole potrà attivare una causa giudiziaria nei confronti del sig. Pedretti per il pagamento del credito residuo a quel momento rispetto all'importo di transazione, oltre alla quota di spese giudiziarie che con il presente provvedimento si rinuncia a chiedere in via transattiva (pari a 6.035,58 €) e agli interessi legali su tali somme a partire dalla data del presente provvedimento;
- d) con il presente provvedimento entrambe le parti rinunciano alle reciproche azioni giudiziarie e pretese sorte nell'ambito della vertenza descritta in premessa e si impegnano a richiedere al rispettivo legale di realizzare, per quanto di competenza, le azioni necessarie per la completa estinzione dei procedimenti giudiziari in essere;
2. di richiedere al sig. Nicola Pedretti la sottoscrizione di una copia conforme all'originale del presente provvedimento, quale accordo transattivo stragiudiziale;
 3. di prendere atto, sulla base della nota sopra citata dell'avv. Marchetti, che il corrispettivo complessivo a questi spettante per gli incarichi affidatigli dal Comitato Amministrativo nell'ambito della vertenza in parola con le deliberazioni n. 115/2010, 263/2010, 40/2011 e 25/2012 è pari a 7.834,01 € complessivi (contributo previdenziale ed i.v.a. inclusi) e di incaricare, pertanto, l'Ufficio Ragioneria di liquidare al professionista il corrispettivo non ancora pagatogli, secondo le previsioni del vigente regolamento di contabilità;
 4. di imputare le spese di seguito elencate connesse all'esecuzione immobiliare sui beni del sig. Dario Pedretti all'impegno assunto con la deliberazione n. 25/2012, pari a 7.000,00 €, importo che risulta in gran parte utilizzabile a seguito delle economie di spesa derivanti dall'incarico all'avv. Marchetti, di cui in premessa:
 - 822,77 € per costi di pubblicazione relativi alla terza e quarta asta giudiziaria (fatture emesse da Astalegale.net spa di Monza n. 35253/AL del 23 settembre 2015 e n. 48955/AL del 31 dicembre 2015);
 - 392,52 € per saldo allo studio legale delegato dal giudice per l'esecuzione immobiliare (preavviso di fattura dell'avv. Roberto Gorgazzini di Trento del 16 marzo 2016);
 5. di incaricare l'Ufficio Ragioneria di stornare le economie sugli impegni di spesa assunti con la deliberazione n. 25/2012 a seguito della completa definizione della transazione stragiudiziale in parola;
 6. di evidenziare che il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa;
 7. 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;
 8. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire, già nei prossimi giorni, la sottoscrizione di una copia del presente provvedimento, a titolo di accordo transattivo stragiudiziale;
 9. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Castellani Zeffirino

IL MEMBRO ANZIANO
Leonardi Serafino

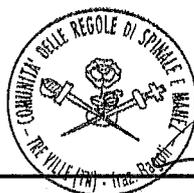
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

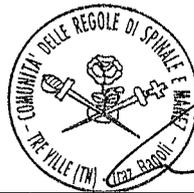
- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
 - sul portale telematico www.albotelematico.tn.it
- dal giorno **29/03/2016** per rimanervi fino al giorno **08/04/2016**.



IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è stata **dichiarata immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.



IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **09/04/2016**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe