

ORIGINALE



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 58
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto al “Condominio Residenza del Conte” e al “Condominio Lares”, situati a Madonna di Campiglio, di parte della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II per la realizzazione di un’isola ecologica coperta, dall’1 maggio 2016 al 30 aprile 2024 (otto anni).

L’anno **DUEMILASEDICI** il giorno **QUATTORDICI** del mese **di APRILE** alle **ore 19:00** 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: affitto al “Condominio Residenza del Conte” e al “Condominio Lares”, situati a Madonna di Campiglio, di parte della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II per la realizzazione di un’isola ecologica coperta, dall’1 maggio 2016 al 30 aprile 2024 (otto anni).

Negli anni scorsi il Comune di Ragoli (ora Comune di Tre Ville) ha riorganizzato il sistema di raccolta dei rifiuti nella frazione di Palù (Madonna di Campiglio), prevedendo che le cosiddette “grandi utenze”, tra le quali rientrano i condomini con quindici o più unità abitative, si dotino di una propria isola ecologica.

A seguito di ciò, nel 2008 i Condomini “Residenza al Conte” e “Lares” hanno richiesto alla Comunità delle Regole la concessione in uso di una porzione della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità medesima, da destinare ad isola ecologica. L’area in questione, di 30,55 m² ed originariamente costituita da prato, è stata concessa in uso con contratto del 28 maggio 2008 (n. 315 reg. atti priv.) per il periodo dall’1 maggio 2008 al 30 aprile 2016 verso il corrispettivo di 1.000,00 € una tantum e 458,25 € da versare annualmente.

Con nota pervenuta l’1 marzo 2016 (prot. 566/2016), i medesimi condomini hanno chiesto il rinnovo della concessione in uso del terreno in questione, non disponendo di proprie aree da destinare utilmente ad isola ecologica, manifestando, inoltre, l’intenzione di realizzare una tettoia a copertura di detta isola ecologica nonché una recinzione a graticci, al fine di evitare l’abbandono di rifiuti da parte di terzi estranei ai condomini.

La tettoia e la sua recinzione sarebbero realizzate sulla base del progetto a firma del p.i. Marco Panciera di data 24 febbraio 2016.

L’area oggetto della nuova richiesta è di circa 33,22 m², come stimata dal geom. Marco Valenti, tecnico della Comunità delle Regole e specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Dal punto di vista edilizio – urbanistico la realizzazione di un’isola ecologica coperta è espressamente prevista all’art. 46, c. 23 e 24, delle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Ragoli (ora frazione del Comune di Tre Ville). Specificamente, in detta norma è previsto che “tali isole ecologiche sono parificate agli impianti tecnologici e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini”. La copertura dell’isola ecologica con una tettoia non qualifica la struttura come edificio.

Considerando le finalità della richiesta, l’indisponibilità di altre aree da destinare allo scopo da parte dei due condomini nonché il fatto che l’area in questione non sarebbe, attualmente, utilizzata per altri scopi da parte della Comunità delle Regole, si ritiene opportuno accogliere la richiesta, affittando detta area ai due condomini richiedenti per il periodo di otto anni, ossia dall’1 maggio 2016 al 30 aprile 2024.

In ogni caso, al termine dell’affitto la Comunità delle Regole potrà decidere di mantenere le strutture realizzate sull’area in questione, senza dover pagare ai due condomini alcun corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, oppure, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere la rimessa in pristino dell’area, a cura e spese dei due condomini, con la completa rimozione delle strutture che saranno realizzate.

Il medesimo geom. Valenti, con relazione di stima dell’1 aprile 2016 (prot. 822/2016) ha stimato il corrispettivo per l’autorizzazione a realizzare la copertura dell’isola ecologica in 1.000,00 € (una tantum) ed il canone d’affitto annuo in 950,00 € (da aggiornare annualmente sulla base degli indici ISTAT).

Lo schema di contratto di affitto è allegato sub B al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

Considerato l’uso esclusivo dell’area in questione da parte dei due condomini derivante dal contratto di affitto, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico su di essa. 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 il periodo di detta sospensione è inferiore a nove anni.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- Udata la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- esaminata la planimetria nella quale è individuata l'area oggetto di affitto, allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- esaminato lo schema di contratto di affitto allegato sub B al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati);
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- vista la L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico";
- 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 "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 la stipulazione del contratto di affitto entro l'1 maggio 2016;
- 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;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

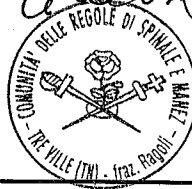
1. di affittare, per le motivazioni espresse nelle premesse, al "Condominio Residenza del Conte" e al "Condominio Lares", entrambi situati a Madonna di Campiglio nella Frazione di Palù (rispettivamente p.ed. 151 e p.ed. 146 C.C. Ragoli II), l'area di 33,22 m² della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II, come individuata nella planimetria allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, al solo fine di realizzare un'isola ecologica coperta ad uso esclusivo di detti condomini, come da richiesta citata in premessa (prot. 566/2016), per il periodo dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2024 (otto anni);
2. di stabilire, sulla base della relazione di stima del geom. Marco Valenti, tecnico della Comunità delle Regole, citata in premessa (prot. 822/2016):
 - il corrispettivo per l'autorizzazione a realizzare la copertura dell'isola ecologica in 1.000,00 € (una tantum), da pagarsi prima della stipulazione del contratto di affitto;
 - il canone d'affitto annuo in 950,00 € (da aggiornare annualmente sulla base degli indici ISTAT), da pagarsi in rate annuali anticipate;
3. di evidenziare che, al termine dell'affitto, la Comunità delle Regole potrà decidere di mantenere le strutture realizzate sull'area in questione, senza dover pagare ai due condomini alcun corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, oppure, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere la rimessa in pristino dell'area, a cura e spese dei due condomini, con la completa rimozione delle strutture che saranno realizzate;
4. di approvare lo schema di contratto di affitto allegato sub B al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), evidenziando che detto documento contiene l'individuazione degli impegni a carico degli affittuari e le altre condizioni sulla base delle quali dovrà svolgersi il rapporto contrattuale;

5. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di affitto sulla base dello schema sopra approvato autorizzando, fin d'ora, le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non modifichino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che saranno a carico degli affittuari tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa;
6. 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 della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II oggetto di affitto per tutto il periodo contrattuale, ossia dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2024 (otto anni), 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;
7. di specificare che tutte le autorizzazioni edilizie ed urbanistiche necessarie per la realizzazione della copertura dell'isola ecologica dovranno essere acquisite a cura e spese dei due Condomini e che tutti i lavori necessari per la realizzazione dell'isola ecologica coperta saranno effettuati a cura e spese dei due condomini;
8. di dare atto che dal presente provvedimento non deriva alcuna spesa a carico della Comunità delle Regole e che le entrate derivanti dall'affitto in questione saranno accertate e riscosse al capitolo 100 del bilancio di previsione, incaricando di ciò l'Ufficio Ragioneria;
9. 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 la stipulazione del contratto di affitto entro l'1 maggio 2016;
10. 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



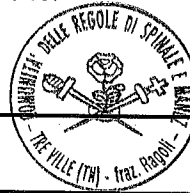
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

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

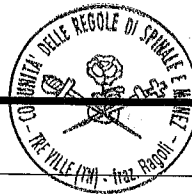
dal giorno **19/04/2016** per rimanervi fino al giorno **29/04/2016**.



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 **30/04/2016**, 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

ESTRATTO MAPPA: 1:1000 - C.C. RAGOLI II

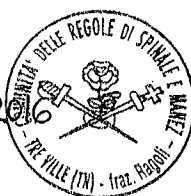


MADONNA DI CAMPGLIO, 01/04/2016

ALEGATO A alla delib. n° 58 del. 14.04.2016

IL SEGRETARIO

don. Giuseppe Stefani



IL TECNICO

(Perito Edile PANCIERA Marco)

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA

Il giorno 11 aprile 2016, tra le parti di seguito indicate: _____

> **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Ville (TN),

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.iva 00159040229,

legalmente rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a

Ragoli (TN) il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione

Ragoli, in Via Nuova n. 2, pensionato, di seguito indicata anche solo

come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. 11/2016, che si richiama: _____

> **Condominio Residenza del Conte**, con sede a Tre Ville, Frazione Palù,

in Via _____, c.f. _____, e **Condominio Lares**, con sede a

Tre Ville, Frazione Palù, in Via _____, c.f. _____, entrambi

legalmente rappresentati dal sig. _____, nato a _____ il

_____ e residente a _____ in Via _____

amministratore di entrambi i condomini in esecuzione delle rispettive

deliberazioni _____

di seguito indicati unitamente anche solo come "affittuari". _____

Premesso:

a) che negli anni scorsi il Comune di Ragoli (ora Comune di Tre Ville) ha

riorganizzato il sistema di raccolta dei rifiuti nella frazione di Palù a

Madonna di Campiglio, prevedendo che le cosiddette "grandi utenze", tra

le quali rientrano i condomini con quindici o più unità abitative, si dotino

di una propria isola ecologica: _____

b) che, conseguentemente e a seguito di specifica richiesta dei Condomini

n. reg. atti privati

Residenza del Conte e Lares, entrambi situati nella Frazione di Palù, la

Comunità, con contratto del 28 maggio 2008 (n. 315 reg. atti priv.), ha

concesso in uso a questi una porzione della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II,

situata nei pressi dei due condomini, da destinare ad isola ecologica,

dall'1 maggio 2008 al 30 aprile 2016; _____

c) che con nota pervenuta l'1 marzo 2016 (prot. 566/2016), i medesimi

condomini hanno chiesto il rinnovo della concessione in uso del terreno in

questione, non disponendo di proprie aree da destinare utilmente ad isola

ecologica, manifestando, inoltre, l'intenzione di realizzare una tettoia a

copertura di detta isola ecologica nonché una recinzione, al fine di evitare

l'abbandono di rifiuti da parte di terzi estranei ai condomini; _____

d) che l'area oggetto della nuova richiesta è di circa 33,22 m², come

specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente

contratto quale parte integrante e sostanziale; _____

e) che dal punto di vista edilizio - urbanistico la realizzazione di un'isola

ecologica coperta è espressamente prevista all'art. 46, c. 23 e 24, delle

norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Ragoli (ora frazione del

Comune di Tre Ville); specificamente, in detta norma è previsto che "tali

isole ecologiche sono parificate agli impianti tecnologici e non sono

soggette al rispetto delle distanze dai confin.", inoltre, la copertura

dell'isola ecologica con una tettoia non qualifica la struttura come

edificio; _____

f) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n.

11/2016 del 11 aprile 2016, ha deciso di affittare, per le motivazioni

specificamente indicate in detto provvedimento, l'area in questione ai due

ALLEGATO B alla delib. n. 14.04.2016



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

<p>condomini richiedenti dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2024, stabilendo il corrispettivo per l'autorizzazione a realizzare la copertura dell'isola ecologica in 1.000,00 € (una tantum) ed il canone d'affitto annuo in 950,00 € (da aggiornare annualmente sulla base degli indici ISTAT) nonché alle condizioni specificate nel presente contratto. _____</p> <p>Tutto ciò premesso</p> <p>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</p> <p>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</p> <p>Art. 1 – Oggetto</p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Menez, come sopra rappresentata, dà in affitto ai Condomini Residenza del Conte e Lares, che, come sopra rappresentati, accettano, l'area di 33,22 m² della p.f. 27/47 C.C. Ragoli II specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, da destinare ad isola ecologica, dall'1 maggio 2008 al 30 aprile 2016 (otto anni), periodo non prorogabile o rinnovabile tacitamente. _____</p> <p>L'area data in affitto potrà essere utilizzata esclusivamente per la realizzazione di un'isola ecologica ad uso esclusivo dei due affittuari (ossia dei rispettivi condomini). La fruizione dell'isola ecologica non potrà essere ampliata, in nessun caso, a terzi estranei ai Condomini Residenza del Conte e Lares. Inoltre, il presente contratto non potrà essere ceduto a terzi, nemmeno parzialmente. _____</p> <p>Nell'ambito del presente contratto di affitto gli affittuari sono autorizzati a realizzare, a proprie cura e spese, una tettoia a copertura dell'isola ecologica nonché una recinzione; specificamente, dette opere dovranno essere realizzate</p>	<p>come previste nel progetto a firma del p. i. Marco Panciera di data 24 febbraio 2016 (prot. 566/2016). _____</p> <p>Per la realizzazione di dette opere così come per la gestione dell'isola ecologica gli affittuari dovranno ottenere, a proprie cura e spese, tutte le autorizzazioni edilizie, urbanistiche ed amministrative (nessuna esclusa) previste nelle norme legislative e regolamentari vigenti, presso il Comune di Tre Vile nonché, eventualmente, presso gli altri enti competenti. _____</p> <p>Al termine dell'affitto, la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà decidere di mantenere tutte le strutture realizzate dagli affittuari sull'area in questione, senza dover pagare a questi alcun corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, oppure potrà chiedere agli stessi la rimessa in pristino dell'area, a loro cura e spese, con la completa rimozione delle strutture ivi realizzate. _____</p> <p>Art. 2 – Corrispettivo</p> <p>Sulla base della relazione di stima del geom. Marco Valenti, tecnico della Comunità delle Regole, di data 1 aprile 2016 (prot. 822/2016), le parti, di comune accordo, stabiliscono in 1.000,00 € (mille virgola zerozero euro) il corrispettivo una tantum per l'autorizzazione a realizzare la copertura dell'isola ecologica. Le parti evidenziando che detto importo è stato già pagato dagli affittuari, con la quota di 1/2 ciascuno, con bonifici bancari di data _____ aprile 2016 sul conto corrente di tesoreria della Comunità. _____</p> <p>Inoltre, sulla base della medesima relazione di stima sopra citata, le parti, di comune accordo, stabiliscono il canone d'affitto annuo in 950,00 € (novecentocinquanta virgola zerozero euro) da pagarsi in rate annuali anticipate scadenti ciascuna entro il 10 maggio di ogni anno. A partire dal</p>
--	--

b) l'ampliamento della fruizione dell'isola ecologica a terzi estranei ai Condomini Residenza del Conte e Iares;	
c) la realizzazione di lavori diversi da quelli previsti nel progetto citato all'art. 1;	
d) il mancato ripristino dell'area al termine del periodo di affitto, qualora richiesto dalla Comunità agli affittuari ai sensi dell'art. 1;	
e) il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone d'affitto e dei relativi interessi di mora, secondo le scadenze indicate all'art. 2;	
f) la cessione a terzi del presente contratto, anche solo parziale;	
g) la mancata reintegrazione della garanzia di cui all'art. 5 del presente contratto entro il termine ivi indicato;	
In caso di attivazione della clausola risolutiva espressa la Comunità esecerà totalmente, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 5 del presente contratto;	
Art. 7 – Spese contrattuali	
Tutte le spese derivanti dal presente contratto, nessuna esclusa, sono a carico degli affittuari. Peraltro, la registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità (in un'unica soluzione per il periodo di otto anni). A tal fine gli affittuari hanno già versato alla Comunità le spese per le imposte di registro e di bollo;	
Ai fini fiscali il valore del presente contratto di affitto è 8.600,00 € (ossia 1.000 € una tantum + 950,00 € x otto anni), importo non soggetto ad I.V.a. ---	
Art. 8 – Disposizioni finali	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. Anche a tal fine le parti eleggono domicilio presso le rispettive	

sedì, sopra indicate;	
Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti connessi al contratto di affitto. ---	
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto e nel relativo allegato le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali;	
Letto, confermato e sottoscritto;	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez	
Il Presidente - sig. Zeffirino Castellani	
Condominio Residenza del Conte Condominio Iares	
L'Amministratore - sig. _____	L'Amministratore - sig. _____
Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente i contenuti degli art. "1 – Oggetto", "2 – Corrispettivo", "5 – Garanzia", "6 – Clausola risolutiva espressa" e "7 – Spese contrattuali" del presente contratto;	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez	
Il Presidente - sig. Zeffirino Castellani	
Condominio Residenza del Conte Condominio Iares	
L'Amministratore - sig. _____	L'Amministratore - sig. _____