



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 137
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione mediante asta pubblica degli appartamenti n. 4 e 6 della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II).

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **QUATTRO** del mese di **AGOSTO** alle **ore 18:00** 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: locazione mediante asta pubblica degli appartamenti n. 4 e 6 della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II).

La Comunità delle Regole è proprietaria della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) situata a Madonna di Campiglio, costituita da dieci appartamenti, attualmente tutti locati.

Il 31 agosto ed il 31 ottobre prossimi termineranno i contratti di locazione relativi, rispettivamente, agli appartamenti n. 4 e 6 ed i relativi conduttori, contattati con note del 29 gennaio 2016 (prot. 260/2016 e 261/2016) e sentiti telefonicamente, hanno comunicato di non avere intenzione di rinnovare il rapporto locativo in essere.

Pertanto, risulta opportuno individuare i nuovi conduttori dei due appartamenti.

A tal riguardo l'Assemblea Generale, all'epoca della costruzione della Casa La Meridiana e precisamente con deliberazione n. 12/2000, stabilì che la locazione di tutti gli appartamenti presenti nell'edificio avrebbe dovuto avvenire con precedenza a favore dei regolieri in possesso di determinati requisiti, sulla base del fatto che la costruzione dell'edificio fu parzialmente finanziata con i proventi della vendita di un terreno edificabile situato a Palù (come evidenziato nelle deliberazioni dell'Assemblea Generale n. 12/1997 e 5/1998). Con il medesimo provvedimento l'Assemblea Generale stabilì che, in caso di mancanza di richieste da parte di regolieri aventi tali requisiti, gli appartamenti avrebbero potuto essere locati a chiunque (regoliere o meno).

Specificamente, i requisiti previsti nella deliberazione n. 12/2000 per la precedenza riconosciuta ai regolieri sono i seguenti:

- a) non essere proprietari di abitazioni situate a Madonna di Campiglio (sia sul C.C. Ragoli II che sul C.C. Pinzolo);
- b) impegno a trasferire la residenza, con il proprio nucleo familiare, nell'appartamento oggetto di locazione;
- c) non essere conduttori di altro appartamento ad uso abitativo di proprietà della Comunità delle Regole;
- d) non essere uno degli acquirenti del terreno edificabile (nel 1997 catastalmente individuato come neo p.f. 27/64 C.C. Ragoli II) i proventi della cui vendita sono stati utilizzati dalla Comunità delle Regole per finanziare parzialmente la costruzione della Casa La Meridiana.

In aggiunta a tali requisiti l'Assemblea Generale stabilì che i contratti di locazione avrebbero dovuto avere durata quadriennale nonché il divieto di sublocazione.

Conseguentemente, per individuare i nuovi conduttori dei due appartamenti in questione risulta necessario effettuare un'asta pubblica, ai sensi della L.P. 23/1990, suddivisa in due lotti (uno per ciascun appartamento), con criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo fissato a base di gara e con precedenza a favore dei regolieri in possesso dei requisiti sopra elencati da a) a d).

I canoni di locazione annui richiesti agli attuali conduttori degli appartamenti n. 4 e 6 sono pari, rispettivamente, a 7.369,60 € e 8.042,50 €.

L'appartamento n. 4 è situato a piano terra, è costituito da un atrio, un soggiorno con zona cottura, una stanza e un bagno (per una superficie netta complessiva di circa 42 m²) e dispone di un cortile esterno, una cantina ed un posto macchina interno a piano seminterrato.

L'appartamento n. 6 è situato a piano primo, è costituito da un atrio, un soggiorno con zona cottura, una stanza e un bagno (per una superficie netta complessiva di circa 43 m²) e dispone di un poggiolo, una cantina ed un posto macchina interno a piano seminterrato.

Entrambi gli appartamenti sono messi in locazione privi degli arredi.

In considerazione dell'andamento attuale del mercato locativo a Madonna di Campiglio e della consistenza dei due appartamenti, sopra descritta, si ritiene equo stabilire le basi di gara in misura pressoché identica ai canoni di locazione attuali, solo arrotondandoli alla decina superiore, ossia 7.370,00 € per l'appartamento n. 4 e 8.050,00 € per l'appartamento n. 6.

Per entrambi gli appartamenti il periodo di locazione sarà di quattro anni, decorrenti dalla data del contratto o dalla scadenza del rapporto locativo attualmente in essere (se successiva), rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il canone di locazione dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate e lo stesso sarà aggiornato, 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.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale pari al 50% del canone di locazione annuo offerto dall'aggiudicatario.

L'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore.

Il bando dell'asta pubblica, da predisporre secondo lo schema in uso, dovrà contenere le prescrizioni sopra indicate e dovrà essere pubblicato per almeno quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché, per estratto, su un quotidiano locale. Tale ultima attività, necessaria ai sensi dell'art. 18, c. 2, della L.P. 23/1990, comporterà una spesa stimata in circa 500,00 €.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- Uditata la relazione sopra riportata;
 - esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
 - vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
 - 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 la pubblicazione del bando d'asta nel più breve tempo possibile;
 - 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 locare, per le motivazioni espresse in premessa ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2000, gli appartamenti n. 4 e 6 della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) mediante un'asta pubblica, ai sensi della L.P. 23/1990, suddivisa in due lotti (uno per ciascun appartamento), con criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo fissato a base di gara e con precedenza a favore dei regolieri in possesso dei seguenti requisiti tassativi:
 - a) non essere proprietari di abitazioni situate a Madonna di Campiglio (sia sul C.C. Ragoli II che sul C.C. Pinzolo);
 - b) impegno a trasferire la residenza, con il proprio nucleo familiare, nell'appartamento oggetto di locazione;
 - c) non essere conduttori di altro appartamento ad uso abitativo di proprietà della Comunità delle Regole;

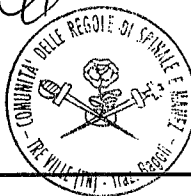
- d) non essere uno degli acquirenti del terreno edificabile (nel 1997 catastalmente individuato come neo p.f. 27/64 C.C. Ragoli II) i proventi della cui vendita sono stati utilizzati dalla Comunità delle Regole per finanziare parzialmente la costruzione della Casa La Meridiana;
2. di stabilire, per le motivazioni espresse in premessa, le basi di gara dei due lotti dell'asta pubblica come di seguito precisato:
 - a) 7.370,00 € per l'appartamento n. 4;
 - b) 8.050,00 € per l'appartamento n. 6;
 3. di stabilire che, per entrambi gli appartamenti oggetto di locazione:
 - a) il periodo di locazione sarà di quattro anni, decorrenti dalla data del contratto o dalla scadenza del rapporto locativo attualmente in essere (se successiva), rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
 - b) il canone di locazione dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate e lo stesso sarà aggiornato, 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;
 - c) a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale pari al 50% del canone di locazione annuo offerto dall'aggiudicatario;
 - d) l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;
 4. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il bando dell'asta pubblica, sulla base dello schema in uso, da pubblicare per almeno quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché, per estratto, su un quotidiano locale;
 5. di impegnare 500,00 € al capitolo 300 del bilancio di previsione 2016, sul quale sussiste lo stanziamento necessario;
 6. 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;
 7. 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 pubblicazione del bando d'asta nel più breve tempo possibile;
 8. 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

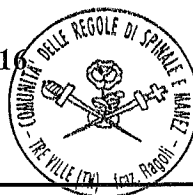
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

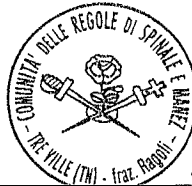
- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
 - sul portale telematico www.albotelematico.tn.it
- dal giorno **08/08/2016** per rimanervi fino al giorno **18/08/2016**



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 **19/08/2016**, 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