

ORIGINALE



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 148
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione alla sig.ra Raffaella Zanetti, residente a Tre Ville (Frazione Palù) dell'appartamento sub. 9 p.ed. 88 C.C. Ragoli II, situato al primo piano del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta n. 9.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **DICIASSETTE** del mese di **AGOSTO** 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: locazione alla sig.ra Raffaella Zanetti, residente a Tre Ville (Frazione Palù) dell'appartamento sub. 9 p.ed. 88 C.C. Ragoli II, situato al primo piano del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta n. 9.

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'appartamento catastalmente individuato come sub. 9 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, situato al primo piano del Centro Commerciale, a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta n. 9 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù)

Con deliberazione n. 126/2016 del 14 luglio 2016 ed a seguito di due aste pubbliche andate deserte, il Comitato Amministrativo ha deciso di indire il terzo esperimento d'asta per la locazione di detto appartamento per il periodo di quattro anni decorrenti dalla data del contratto, rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base di gara fissato a 5.000,00 € (bando del 18 luglio 2016, prot. 1837/2016).

Tale asta, in data 4 agosto 2016, è stata aggiudicata alla sig.ra Raffaella Zanetti, residente a Tre Ville (Frazione Palù), risultata l'unica offerente, la quale ha offerto l'importo di 5.001,00 € (prot. 1857/2016).

Pertanto, a seguito delle verifiche di legge sulla sussistenza dei requisiti dichiarati dall'aggiudicataria in sede di gara, risulta necessario approvare lo schema di contratto di affitto, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, autorizzando il Presidente alla sua sottoscrizione. L'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre quella di bollo sarà a totale carico della sig.ra Zanetti.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- Udità 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" e preso atto che la spesa derivante dall'incarico in parola, al netto dell'i.v.a., è ampiamente contenuta entro il limite (46.000,00 €) previsto all'art. 21, c. 4, della L.P. 23/1990 per il ricorso alla trattativa diretta con il soggetto ritenuto idoneo;
- 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;
- 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 sottoscrizione del contratto di locazione già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa e contabile, entrambi espressi dal Segretario, 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,

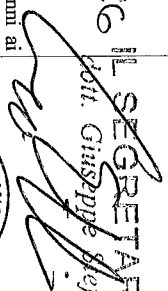
DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni specificamente esposte in premessa, alla sig.ra Raffaella Zanetti, residente a Tre Ville (Frazione Palù) l'appartamento catastalmente individuato come sub. 9 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, situato al primo piano del Centro Commerciale, a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta n. 9 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù), per il periodo di quattro anni decorrenti dalla data del contratto, rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art.

- 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone annuo in 5.001,00 € e richiamando tutte le condizioni previste nel bando d'asta del 18 luglio 2016 (prot. 1837/2016);
2. di approvare, a tal fine, lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
 3. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di locazione sulla base dello schema sopra approvato autorizzando, fin d'ora, le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che l'imposta di registro sarà suddivisa ugualmente tra le parti e l'imposta di registro sarà a totale carico della conduttrice;
 4. di impegnare 199,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2016, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, a titolo di quota parte dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
 5. di incaricare l'Ufficio Ragioneria di introitare al capitolo 200 dei bilanci di previsione degli anni di competenza le entrate derivanti dal contratto di locazione in parola;
 6. di incaricare gli uffici della Comunità, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento nonché 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 sottoscrizione del contratto di locazione già nei prossimi giorni;
 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.

ALLEGATO
alla del n. 218 del 17.8.2016

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani



	n. reg. atti privati	
COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ		
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO		
II agosto 2016, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----		contratto, rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo quale criterio di
> Comunità delle Regole di Spinalè 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. ___/2016 del 17 agosto 2016, che si richiama: -----		aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base di gara fissato a 5.000,00 € (bando del 18 luglio 2016, prot. 1837/2016); -----
		c) che tale asta, in data 4 agosto 2016, è stata aggiudicata alla sig.ra Raffaella Zanetti, risultata l'unica offerente, la quale ha offerto l'importo di 5.001,00 € (prot. 1857/2016); -----
		d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, prendendo atto dei risultati dell'asta di cui sopra, con deliberazione n. ___/2016 del 17 agosto 2016 ha deciso di locare l'appartamento in questione alla sig.ra Zanetti. --
> sig.ra Raffaella Zanetti , nata a _____ il _____ e residente a Tre Ville (TN), _____, c.f. _____, _____, di professione imprenditrice, la quale interviene nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicata anche solo come "conduttore". -----		Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.
Premesso:		Art. 1 - Oggetto
a) che la Comunità delle Regole di Spinalè e Manez è proprietaria dell'appartamento catastalmente individuato come sub. 9 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, situato al primo piano del Centro Commerciale, a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta n. 9 (Comune di Tre Ville, Frazione Paulb); -----		La Comunità delle Regole di Spinalè e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione alla sig.ra Raffaella Zanetti, che accetta, l'appartamento catastalmente individuato come il sub. 9 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, situato al primo piano del Centro Commerciale, a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta n. 9 (Comune di Tre Ville, Frazione Paulb), di proprietà della Comunità stessa, per il periodo di quattro anni e precisamente dalla data del presente contratto fino al _____ agosto 2020, rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. -----
b) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. 126/2016 del 14 luglio 2016 ed a seguito di due aste pubbliche andate deserte, ha deciso di indire il terzo esperimento d'asta per la locazione di detto appartamento per il periodo di quattro anni decorrenti dalla data del		Ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998, il conduttore potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con lettera

raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo equivalente, 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. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo per il conduttore di corrispondere alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.				Il conduttore dà atto che l'appartamento, gli infissi e gli impianti ivi presenti sono in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnare l'unità abitativa in tale stato al termine della locazione.
La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998,				Al sensi del D.M. 371/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che gli impianti presenti nell'appartamento sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.
In caso di ritardata consegna dell'appartamento alla scadenza del contratto, il conduttore dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone di locazione corrispondente al periodo di mancato rilascio, una penale di 100,00 € (cento virgola zerozero euro) per ciascun giorno di ritardo, restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno subito.				Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'appartamento, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libero da persone e cose, pulito e tinteggiato a nuovo.
In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'appartamento locato.				L'appartamento in questione è censito al catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 19, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 54 m ² , rendita 981,27 €, dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992, indirizzo Madonna di Campiglio, piano 1, scala A.
L'immissione del conduttore nella detenzione dell'appartamento locato è effettuata in data odierna, con la consegna delle chiavi.				Art. 2 – Canone
L'appartamento locato è composto da un soggiorno con angolo cottura, un corridoio, una stanza ed un bagno, per complessivi 44,21 m ² calpestabili.				Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 5.001,00 € (cinquemilano virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti il ____ agosto, il ____ novembre, il ____ febbraio e il ____ maggio di ogni anno. A partire dal secondo anno detto canone sarà aggiornato 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, prendendo a riferimento il mese di maggio.
L'appartamento è arredato solo parzialmente: specificamente, sono presenti un mobile uso cucina, i sanitari nei bagni (incluso un box doccia) nonché tutti i corpi illuminanti.				Art. 3 – Spese di gestione

<p>Saranno a totale carico del conduttore, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative a energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, telefono fisso (eventuale). -----</p> <p>Invece, le spese di gestione di seguito elencate saranno rimborsate dal conduttore alla Comunità in due rate, un acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio - 30 giugno), da pagare entro il 15 febbraio dell'anno successivo a quello di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consuativo annuale e l'acconto versato, da pagare nel corso dell'autunno (indicativamente entro il 30 novembre) dell'anno successivo a quello di riferimento: -----</p> <p>> riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio), inclusa la gestione dell'impianto: la ripartizione sarà effettuata sulla base della tabella millesimale. Peraltro, la Comunità si riserva la possibilità di modificare, in futuro, l'impianto termico e le modalità di ripartizione delle relative spese al fine di disporre di un sistema più efficiente di misurazione dei consumi; -----</p> <p>> energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----</p> <p>> pulizia delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----</p> <p>> manutenzione degli impianti e delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----</p> <p>> rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicate; -----</p> <p>Infine, saranno a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria</p>	<p>dell'appartamento, ai sensi del Codice Civile. -----</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 – Ritardi nei pagamenti</p> <p>Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione o delle spese di gestione anticipate dalla Comunità comporterà, per il conduttore, il pagamento sulle somme non pagate di un interesse di mora pari all'Euribor 360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere pagata la rata, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora. -----</p> <p>Il mancato pagamento di un'annualità di canone costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 – Destinazione d'uso</p> <p>L'appartamento locato è ad esclusivo uso abitativo e il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. -----</p> <p>Il conduttore non potrà sublocare l'appartamento, anche solo parzialmente o gratuitamente, né potrà cedere a terzi il presente contratto. -----</p> <p>La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----</p> <p style="text-align: center;">Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</p> <p>Il conduttore si obbliga a custodire e conservare l'appartamento locato avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. -----</p> <p>Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, ai locali e agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che venissero eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza</p>		
---	---	--	--

<p>obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno al conduttore, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.</p> <p>Il conduttore non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione all'interno dell'appartamento locato o sulle parti dell'edificio di uso comune.</p> <p>Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcuna indennizzo al conduttore anche qualora gli stessi si protraggano oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod. Civ.</p> <p>Il conduttore non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno dell'appartamento locato o sulle parti dell'edificio di uso comune.</p> <p>Ai sensi dell'art. 1576 Cod. Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 – Responsabilità</p> <p>Il conduttore sarà responsabile di eventuali deterioramenti o danni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di sanitari e tubature, spandimento di acqua, derivanti da detenzione di animali, etc.) arrecati all'appartamento locato, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, per colpa propria e delle persone da lui autorizzate ad entrare nell'appartamento.</p> <p>Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi, inclusa la Comunità, in ragione dell'utilizzo dell'appartamento locato. Il conduttore, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi i quali</p>	<p>fossero o si ritenessero danneggiati in conseguenza di detto utilizzo.</p> <p>Infine, il conduttore dovrà osservare scrupolosamente il "regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lui noto.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 – Accesso all'appartamento</p> <p>La Comunità, previo accordo con il conduttore, potrà accedere all'appartamento locato al fine di assicurarsi della sua buona conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché per effettuare lavori o controlli di propria competenza nonché, nei tre mesi precedenti il termine della locazione, per farlo visitare da soggetti interessati a prenderlo in locazione.</p> <p style="text-align: center;">Art. 9 – Deposito cauzionale</p> <p>A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali il conduttore ha prestato un deposito cauzionale di 2.500,00 € (duemilacinquecento virgola zerozero euro), con bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità. --</p> <p>Detto deposito non darà diritto ad interessi per il conduttore, non sarà soggetto ad adeguamento ISTAT e sarà restituito al conduttore, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore.</p> <p>Il deposito cauzionale potrà essere utilizzato dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati, per responsabilità del conduttore, all'appartamento locato nonché agli infissi e agli impianti ivi presenti come pure per il mancato pagamento di canoni di locazione, per il mancato rimborso di spese di gestione e per il mancato pagamento della penale per la</p>	
---	--	--

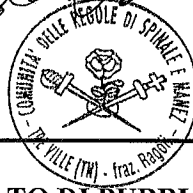
specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "Art. 1 -	
Oggetto", "Art. 2 - Canone", "Art. 4 - Ritardi nei pagamenti", "Art. 5 -	
Destinazione d'uso", "Art. 6 Innovazioni e manutenzione", "Art. 7 -	
Responsabilità", "Art. 9 - Deposito cauzionale" e "Art. 10 - Registrazione e	
spese contrattuali".	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez	Il Conduttore
Il Presidente - Zeffirino Castellani	sig.ra Raffaella Zanetti

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Castellani Zeffirino

IL MEMBRO ANZIANO
Leonardi Serafino

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

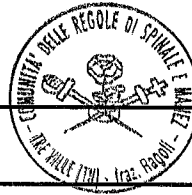


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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 **19/08/2016** per rimanervi fino al giorno **29/08/2016**.

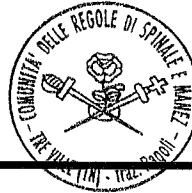
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



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 **30/08/2016**, 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