



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 176
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione a B&B Service di Biccai Gabriella con sede a Padova e al sig. Alessandro Aldrighetti, regoliere, degli appartamenti n. 4 e 6, rispettivamente, della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **VENTISETTE** del mese di **SETTEMBRE** 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 Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Ballardini Elio (giustificato)

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

OGGETTO: locazione a B&B Service di Biccai Gabriella con sede a Padova e al sig. Alessandro Aldrighetti, regoliere, degli appartamenti n. 4 e 6, rispettivamente, della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio.

Con deliberazione n. 164/2016 del 6 settembre 2016 ed a seguito di un'asta pubblica andata deserta, il Comitato Amministrativo ha deciso di indire il secondo esperimento d'asta per la locazione degli appartamenti n. 4 e n. 6 della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio, edificio interamente di proprietà della Comunità delle Regole, per il periodo di quattro anni 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, con una precedenza assoluta a favore dei regolieri in possesso di determinati requisiti.

I canoni di locazione annui a base di gara sono stati fissati con il provvedimento sopra citato a 6.000,00 € per l'appartamento n. 4 e a 6.600,00 € per l'appartamento n. 6.

Il bando di tale nuova asta è stato pubblicato in data 7 settembre 2016 (prot. 2314/2016) e prevedeva due termini diversi per la presentazione delle offerte relative ai due lotti dell'asta, precisamente le 12.00 del 22 settembre per l'appartamento n. 4 e le 12.00 del 26 settembre per l'appartamento n. 6.

Entro detti termini, per ciascun lotto è pervenuta un'unica offerta e, in entrambi i casi, da soggetti privi dei requisiti previsti nel bando d'asta per l'attivazione della precedenza assoluta di cui sopra.

Specificamente, il 26 settembre 2016 la locazione dell'appartamento n. 4 è stata aggiudicata all'impresa B&B Service di Biccai Gabriella con sede a Padova, la quale ha offerto l'importo di 6.001,00 € quale canone annuo di locazione (offerta prot. 2490/2016 e verbale di gara prot. 2547/2016).

Inoltre, lo stesso giorno la locazione dell'appartamento n. 6 è stata aggiudicata al sig. Alessandro Aldrighetti, regoliere (privo dei requisiti previsti nel bando d'asta per la precedenza assoluta), il quale ha offerto l'importo di 6.800,00 € quale canone annuo di locazione (offerta prot. 2530/2016 e verbale di gara prot. 2554/2016).

Pertanto, a seguito delle verifiche di legge sulla sussistenza dei requisiti dichiarati dagli aggiudicatari 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 dei conduttori.

Per l'appartamento n. 4 la nuova locazione potrà decorrere già dall'1 ottobre 2016, in quanto la locazione precedentemente in essere è terminata il 31 agosto scorso.

Invece, per l'appartamento n. 6 la nuova locazione potrà decorrere dall'1 novembre 2016, in quanto quella attualmente in essere terminerà il 31 ottobre prossimo.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- Udita 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;
- 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" nonché le deliberazioni

del Comitato Amministrativo n. 151/2016 del 26 agosto 2016 e 167/2016 del 15 settembre 2016 di variazione delle previsioni di bilancio in via d'urgenza;

- 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 dei contratti di locazione già nei prossimi giorni;
- 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 locare, per le motivazioni specificamente espresse in premessa, all'impresa B&B Service di Biccai Gabriella con sede a Padova, l'appartamento n. 4 della Casa la Meridiana a Madonna di Campiglio (sub. 4 e 14 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II), per il periodo dall'1 ottobre 2016 al 30 settembre 2020, rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone annuo in 6.001,00 € e richiamando tutte le condizioni previste nel bando d'asta del 7 settembre 2016 (prot. 2314/2016);
2. di locare, per le motivazioni specificamente espresse in premessa, al sig. Alessandro Aldrighetti, regoliere, l'appartamento n. 6 della Casa la Meridiana a Madonna di Campiglio (sub. 6 e 21 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II), per il periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020, rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone annuo in 6.800,00 € e richiamando tutte le condizioni previste nel bando d'asta del 7 settembre 2016 (prot. 2314/2016);
3. di approvare, a tali fini, lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
4. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere i due contratti 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 del contratto e l'imposta di bollo sarà a totale carico dei conduttori;
5. di impegnare 510,00 € 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;
6. 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;
7. 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;
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 la sottoscrizione dei contratti di locazione già nei prossimi giorni;
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.

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

n. reg. atti privati

€, e per l'appartamento n. 6 a 6.600,00 €, stabilendo una precedenza

assoluta a favore dei regolieri in possesso di determinati requisiti (bando

del 7 settembre 2016, prot. 2314/2016);

c) che in data 26 settembre 2016 la locazione dell'appartamento n. ___ è

stata aggiudicata a _____, unica offerente, la quale ha

offerto l'importo di _____ € quale canone annuo di locazione (offerta prot.

_____/2016 e verbale di gara prot. ____/2016);

d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, prendendo atto dei

risultati dell'asta di cui sopra, con deliberazione n. ____/2016 del 27

settembre 2016 ha deciso di locare l'appartamento n. ___ a

_____ per il periodo dal _____ al _____,

prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

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.

Art. 1 – Oggetto

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà

in locazione a _____, accetta, l'appartamento,

incluso un posto macchina, catastalmente individuato come sub. ____ (ed il

posto macchina sub. ____) della p.ed. 153 C.C. Ragoli II, situato nella Casa La

Meridiana, a Madonna di Campiglio, in Via Mandron n. 11 (Comune di Tre

Ville, Frazione Palù), di proprietà della Comunità stessa, per il periodo di

quattro anni e precisamente dal _____ al _____, prorogabile per

ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998, il conduttore potrà recedere dal

II _____ 2016, a Tre Ville (TN), 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. ____/2016 del 27 settembre 2016, che si richiama: -----

➤ _____, c.f. _____, legalmente

rappresentata da _____, nato a _____ il _____

e residente a _____, di seguito indicata anche

solo come "conduttore". -----

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della

Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II); --

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

164/2016 del 06 settembre 2016 ed a seguito di un'asta pubblica andata

deserta, ha deciso di indire il secondo esperimento d'asta per la locazione

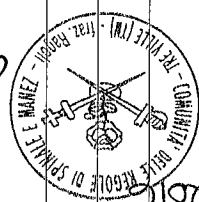
degli appartamenti n. 4 e 6 della Casa La Meridiana, per il periodo di

quattro anni 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, per l'appartamento n. 4, a 6.000,00



don. Giuseppe Zeffirino
SEGRETIARIO

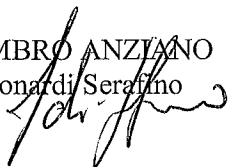
ALLEGATO
alle deliberazioni n. 176 del 27.09.2016

<p>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. -----</p>		<p>L'appartamento è dato in locazione privo di arredi. -----</p>	
<p>La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998. -----</p>		<p>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. -----</p>	
<p>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. -----</p>		<p>Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che gli impianti presenti nell'appartamento sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione. -----</p>	
<p>In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'appartamento locato. -----</p>		<p>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. -----</p>	
<p>L'immissione del conduttore nella detenzione dell'appartamento locato è effettuata in data -----</p>		<p>L'appartamento in questione è censito al catasto fabbricati nel seguente modo (dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999): -----</p>	
<p>L'appartamento locato è composto da un atrio, un soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno, una cantina al piano seminterrato e cortile, per complessivi ----- m² calpestabili. Il posto macchina locato è di ----- m² calpestabili. -----</p>		<p>➤ l'appartamento: C.C. 302, p.ed. 153, sub. __, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza __ vani, superficie __ m², rendita €; indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano ____</p>	
<p>-----</p>		<p>➤ il posto macchina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. __, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza __ m², superficie __ m², rendita €; indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano S1. -----</p>	
<p>-----</p>		<p>Art. 2 – Canone</p> <p>Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in _____ € (_____ virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti l' _____, l' _____, l' _____ e l' _____ di ogni anno. A partire dal secondo anno detto canone sarà _____</p>	

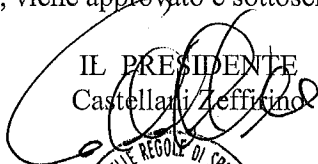
<p>risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità.</p>		<p>titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di sanitari e tubature, spandimento di acqua, derivanti da detenzione di animali, etc.)</p>
<p>Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</p> <p>Il conduttore si obbliga a custodire e conservare l'appartamento locato avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.</p>		<p>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>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 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>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 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>Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun 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>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>Art. 7 – Responsabilità</p> <p>Il conduttore sarà responsabile di eventuali deterioramenti o danni (quali, a</p>		<p>Art. 9 – Garanzia</p> <p>A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali il conduttore ha prestato un deposito cauzionale infittifero/fidejussione di _____.</p> <p>Detta garanzia sarà restituita al conduttore, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento</p>

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

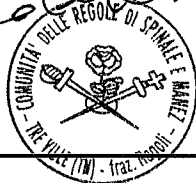
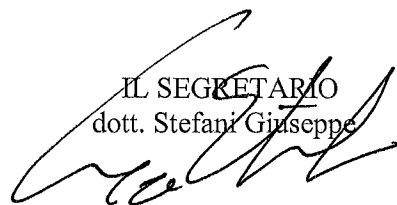
IL MEMBRO ANZIANO
Leonardi Serafino



IL PRESIDENTE
Castellani Zeffirino



IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

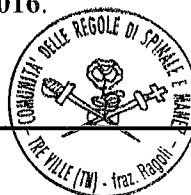
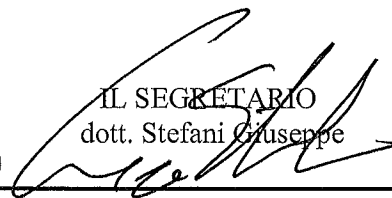


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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 **30.09.2016** per rimanervi fino al giorno **10/10/2016**.

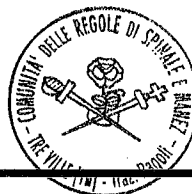
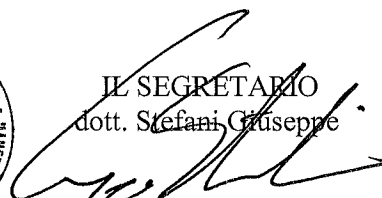
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



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 n. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **11/10/2016**, 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 n. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

