



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 219
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: cessazione della locazione al sig. James Luchini dell'appartamento n. 3 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) e locazione del medesimo appartamento al sig. Massimo Lucchini.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **VENTIQUATTRO** del mese **di NOVEMBRE** alle **ore 18:30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino **PRESIDENTE**
Castellani Gioachino
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Leonardi Serafino (giustificato)

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

OGGETTO: cessazione della locazione al sig. James Luchini dell'appartamento n. 3 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) e locazione del medesimo appartamento al sig. Massimo Lucchini.

Con deliberazione n. 149/2016 il Comitato Amministrativo ha deciso di rinnovare i contratti di locazione relativi a sei appartamenti della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II), per il periodo di quattro anni (prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998), facendo decorrere i nuovi contratti dalla scadenza di quelli all'epoca in essere, senza soluzione di continuità dei rapporti locativi.

Tra questi contratti era incluso quello relativo all'appartamento n. 3 (a piano terra), da stipulare con il sig. James Lucchini, residente a Gavardo (BS), per il periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020 verso il corrispettivo di 7.523,80 €. Il sig. Lucchini aveva chiesto il rinnovo della locazione, alle medesime condizioni già vigenti, con nota dell'1 marzo 2016 (prot. 568/2016). Conseguentemente, nelle scorse settimane è stato chiesto al sig. Lucchini l'adempimento di quanto necessario per stipulare il nuovo contratto di locazione.

Peraltro, a seguito di alcuni contatti telefonici intercorsi con gli uffici della Comunità delle Regole, con nota di data odierna (prot. 3139/2016) il sig. Lucchini ha chiesto l'autorizzazione della Comunità delle Regole alla cessione del contratto di locazione in questione, vigente dall'1 novembre scorso, al sig. Massimo Lucchini, residente a Muscoline (BS), a far data dal 28 novembre 2016 (ultimo giorno di contratto domenica 27 novembre 2016). Tale richiesta è stata motivata informalmente sulla base di mutate esigenze familiari rispetto ai mesi scorsi, tali da rendere problematico l'utilizzo dell'appartamento in parola.

All'art. 17 della L.P. 23/1990 è previsto che per i contratti da cui derivino entrate il contraente venga individuato mediante il sistema dell'asta pubblica salvo che l'amministrazione, motivatamente, scelga di adottare un altro procedimento previsto nella medesima legge.

Nella locazione in questione si ritiene opportuno derogare al sistema dell'asta pubblica reputando verosimile che, alle attuali condizioni economiche, un'eventuale asta per la locazione dell'appartamento n. 3 andrebbe deserta. Invero, l'attuale andamento del mercato delle locazioni ad uso abitativo a Madonna di Campiglio ha comportato una sensibile riduzione dei canoni, come riscontrato dall'Amministrazione nelle aste per la locazione di appartamenti effettuate nel 2016, alcune aggiudicate ad un canone annuo inferiore anche del 40% rispetto a quello praticato per il medesimo appartamento fino al 2015. Le motivazioni di ciò sono legate, soprattutto, alla congiuntura economica negativa perdurante da alcuni anni nonché alla presenza, sul mercato immobiliare di Madonna di Campiglio, di numerosi appartamenti di recente costruzione con prestazioni energetiche migliori rispetto a quelle degli appartamenti di proprietà della Comunità delle Regole, circostanza che si riflette sulle spese di gestione. Similmente, anche negli affitti commerciali e negli affitti d'azienda è stato rilevato un sensibile decremento dei canoni nell'area di Madonna di Campiglio e della Val Rendena..

Sulla base di tali considerazioni nonché del fatto che il sig. Massimo Lucchini è già stato, fino al settembre 2014, conduttore di un appartamento nel medesimo edificio e che lo stesso ha sempre adempiuto in modo puntuale ai propri obblighi contrattuali, si ritiene opportuno accogliere la richiesta sopra citata.

Pertanto, il contratto in essere con il sig. James Luchini, vigente dall'1 novembre 2016, cesserà il 27 novembre 2016.

Dal 28 novembre 2016 e fino al 27 novembre 2020 (periodo prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998), l'appartamento n. 3 della Casa La Meridiana sarà locato al sig. Massimo Lucchini alle medesime condizioni stabilite nella deliberazione n. 149/2016 sopra citata e precisamente:

- a) canone annuo di locazione di 7.523,80 €;
- a) l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;

- a) 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;
- b) a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale o una fideiussione pari al 50% del canone di locazione iniziale;
- c) l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore.

Lo schema del contratto di locazione in questione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

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 approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole 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 successive variazioni delle previsioni di bilancio;
- 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 nuovo 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;

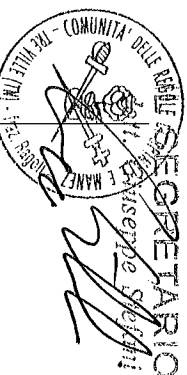
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di cessare al 27 novembre 2016, per le motivazioni esposte in premessa, la locazione al sig. James Luchini (c.f. LCCMSI57H22D940M), residente a Gavardo (BS), dell'appartamento n. 3 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II), evidenziando che saranno imputate al sig. James Lucchini il canone di locazione e le spese di gestione previste nella deliberazione n. 149/2016, come confermato dall'interessato nella richiesta citata in premessa (prot. 3139/2016);
2. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, il medesimo appartamento n. 3 della Casa La Meridiana al sig. Massimo Lucchini (c.f. LCCMSM62R02D940C), residente a Muscoline (BS), dal 28 novembre 2016 al 27 novembre 2020 (periodo prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998), alle medesime condizioni stabilite nella deliberazione n. 149/2016 sopra citata e precisamente:
 - a) canone annuo di locazione di 7.523,80 €;
 - 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 o una fideiussione pari al 50% del canone di locazione iniziale;

3. di approvare lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sottoscrizione del contratto sulla base dello schema approvato ed autorizzando, fin d'ora, le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali;
4. di impegnare 300,00 € 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 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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria dell'accertamento al capitolo 200 dei bilanci di previsione degli anni di competenza delle entrate derivanti dal contratto di locazione in parola;
6. 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 nuovo contratto di locazione già nei prossimi giorni;
7. 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 deliber. 219 del. del. 11. 2016



n. reg. atti privati

Art. 1 - Oggetto

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il _____ 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, di seguito indicata anche solo come

“Comunità”, in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. ____/2016 del 24 novembre 2016, che si richiama: -----

> sig. Massimo Lucchini, nato a _____ il _____ e residente a

_____, c.f. _____, il quale interviene nel presente atto in nome

ed interesse propri, di seguito indicato 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.

_____/2016 e per le motivazioni ivi indicate, ha stabilito di locare

l'appartamento n. 3 della Casa La Meridiana al sig. Massimo Lucchini, al

canone annuo di 7.523,80 € e per il periodo dal 28 novembre 2016 al 27

novembre 2020 (prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della

L. 431/1998), approvando lo schema del presente contratto. -----

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.

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

in locazione al sig. _____, che accetta, l'appartamento n. 3 della

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

Via Mandron n. 11 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù), di proprietà della

Comunità stessa, per il periodo di quattro anni e precisamente dal 28

novembre 2016 al 27 novembre 2020, 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

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. -----

La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della

L. 431/1998. -----

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.	
In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'appartamento locato.	
L'immissione del conduttore nella detenzione dell'appartamento locato è effettuata in data odierna, con la consegna delle chiavi.	
L'appartamento locato è composto da _____, per complessivi _____ m ² calpestabili.	
L'appartamento è arredato solo parzialmente: specificamente, sono presenti _____.	
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.	
Ai sensi del D.M. 3/7/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che gli impianti presenti nell'appartamento sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
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.	
L'appartamento in questione è censito al catasto fabbricati nel seguente modo (dati derivanti da accertamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999):	
➤ l'appartamento: C.C. 302, p.ed. 153, sub. _____, foglio 8, zona censuaria 4, categoria _____, consistenza _____ vani, superficie _____ m ² , rendita _____	
€; indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano _____;	
➤ il posto macchina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. _____, foglio 8, zona censuaria 4,	

categoria _____, classe _____, consistenza _____ m ² , superficie _____ m ² , rendita _____ €, indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano S1.	
Art. 2 – Canone	
Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 7.523,80 € (settemilacinquecentoventitre virgola otanta euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti il _____ 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 _____.	
Art. 3 – Spese di gestione	
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) e g.p.l. uso cottura (eventuale).	
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 di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consuntivo annuale e l'acconto versato, da pagare nel corso dell'autunno (indicativamente entro il 30 novembre) dell'anno successivo a quello di riferimento:	
➤ riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio) e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto: per la parte "consumo volontario" (70%) la ripartizione delle spese sarà effettuata con	

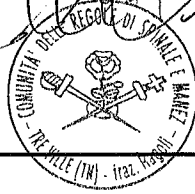
Ai sensi dell'art. 1576 Cod. Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.	
Art. 7 – Responsabilità	
Il conduttore sarà responsabile di eventuali deterioramenti o danni (quali, a titolo esemplificativo e non 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.	
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.	
Infine, il conduttore dovrà osservare scrupolosamente il "regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lui noto.	
Art. 8 – Accesso all'appartamento	
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.	

Art. 9 – Garanzia	
A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali la Comunità potrà richiedere al conduttore una fidejussione di _____ € (_____ euro).	
Qualora richiesta, detta fidejussione potrà essere utilizzata 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 il rilascio tardivo.	
In caso di utilizzo, totale o parziale, della garanzia, questa dovrà essere integralmente ricostituita dal conduttore entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata ricostituzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
La garanzia sarà svincolata, 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.	
Art. 10 – Registrazione e spese contrattuali	
La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, in un'unica soluzione per il periodo di quattro anni, e l'imposta di registrazione sarà suddivisa a metà tra le parti. L'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore.	
Pertanto, il conduttore si impegna a rimborsare alla Comunità, mediante bonifico bancario, le spese a proprio carico per la registrazione e l'imposta di	

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL MEMBRO ANZIANO
Simoni Bruno

IL PRESIDENTE
Castellani Zeffirino



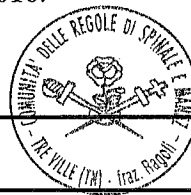
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

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 **29/11/2016** per rimanervi fino al giorno **09/12/2016**.

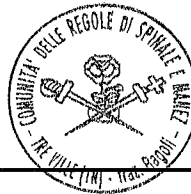
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



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 **10/12/2016**, 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