



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 201
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione al sig. Francesco Sbocchi dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso (p.ed. 86 C.C. Ragoli II).

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **VENTI** del mese di **SETTEMBRE** 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
Bertelli Luigi
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Gioachino Castellani (giustificato)

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

OGGETTO: locazione al sig. Francesco Sbocchi dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso (p.ed. 86 C.C. Ragoli II).

Con deliberazione n. 174/2017 il Comitato Amministrativo ha deciso di indire il quarto esperimento di asta pubblica per la locazione dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), per il periodo dall'1 ottobre 2017 al 30 settembre 2021, 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 4.500,00 € (bando del 5 settembre 2017, prot. 2725/2017).

Il 18 settembre scorso tale asta è stata aggiudicata al sig. Francesco Sbocchi, residente a Madonna di Campiglio, sul Comune di Tre Ville, risultato l'unico offerente, il quale ha offerto 4.823,00 € quale canone di locazione annuo (offerta prot. 2901/2017 e verbale di gara prot. 2930/2017).

Pertanto, a seguito delle verifiche di legge sulla sussistenza dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara (prot. 2968/2017) 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 (192,50 € a carico della Comunità delle Regole) quella di bollo sarà a totale carico del conduttore.

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. 16/2016 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2017" nonché le successive variazioni alle 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 contratto 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 dalla 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 specificamente esposte in premessa, al sig. Francesco Sbocchi, c.f. SBCFNC70E27E472L, l'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso a Madonna di Campiglio (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), per il periodo dall'1 ottobre 2017 al 30 settembre 2021, rinnovabile, prima della scadenza, per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone annuo di locazione in 4.823,00 € e richiamando tutte le condizioni previste nel bando d'asta del 5 settembre 2017 (prot. 2725/2017);
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 bollo sarà a totale carico del conduttore;

4. di impegnare 192,50 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2017, 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 delle Regole, 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.

<p>COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ</p> <p>CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO</p> <p>II settembre 2017, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: --</p> <p>> 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. Zelfirino 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. 201/2017 del 20 settembre 2017, che si richiama: -----</p> <p>> sig. Francesco Sbocchi, nato a _____ il _____, c.f. _____, residente a Madonna di Campiglio, Comune di Tre Ville, in Via _____ n. _____, il quale interviene nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicato anche solo come "conduttore": -----</p> <p>Premesso:</p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso, catastalmente individuato come sub. 21 (appartamento al piano terra) e sub. 14 (posto macchina interno nel seminterrato) della p.ed. 86 C.C. Ragoli II, situato a Madonna di Campiglio, sul Comune di Tre Ville, in Via Vallesinella n. 41, -----</p> <p>b) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. 174/2017, ed a seguito di tre aste pubbliche andate deserte, ha deciso di indire il quarto esperimento d'asta per la locazione di detto appartamento</p>	<p>per il periodo di quattro anni decorrenti dall'1 ottobre 2017 al 30 settembre 2021, 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 4.500,00 € (bando del 5 settembre 2017, prot. 2725/2017); -----</p> <p>c) che tale asta, in data 18 settembre 2017, è stata aggiudicata al sig. Francesco Sbocchi, risultato l'unico offerente, il quale ha offerto 4.823,00 € quale canone di locazione annuo (prot. 2930/2017); -----</p> <p>d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, prendendo atto dei risultati dell'asta di cui sopra, con deliberazione n. 201/2017 del 30 settembre 2017 ha deciso di locare l'appartamento in questione al sig. Francesco Sbocchi. -----</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 Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione al sig. Francesco Sbocchi, che accetta, l'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso, catastalmente individuato come sub. 21 (appartamento al piano terra) e sub. 14 (posto macchina interno nel seminterrato) della p.ed. 86 C.C. Ragoli II, del, situato a Madonna di Campiglio, sul Comune di Tre Ville, in Via Vallesinella n. 41, per il periodo dall'1 ottobre 2017 al 30 settembre 2021, rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. -----</p>	<p>ALLEGATO</p> <p>alle deliberazioni del 20.09.2017</p> <p>20.09.2017</p> <p>Il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole di Spinale e Manez</p> <p>dot. Giuseppe Stefanini</p>
--	---	--

<p>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. -----</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>In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'appartamento locato. -----</p> <p>L'immissione del conduttore nella detenzione dell'appartamento oggetto di locazione sarà effettuata il _____ 2017, con la consegna delle chiavi. -----</p> <p>L'appartamento locato è costituito da un ingresso, un soggiorno con zona cottura, una stanza ed un bagno, per una superficie netta complessiva di circa 42 m². Inoltre, dispone di un terrazzo di circa 20 m², una cantina a piano terra ed un posto macchina interno a piano seminterrato. -----</p> <p>L'appartamento è parzialmente arredato (è incluso il mobile cucina con gli</p>	
---	--

<p>eletrodomestici). -----</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>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 e pulito. -----</p> <p>L'appartamento in questione è censito al catasto fabbricati nel seguente modo: ➤ l'appartamento: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 21, foglio 9, p.m. 3, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 55 m², rendita 801,80 €, indirizzo Madonna di Campiglio, piano 1 (dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992). ----- ➤ il posto macchina interno: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 14, foglio 9, p.m. 3, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie 14 m², rendita 86,61 €, indirizzo Madonna di Campiglio, piano T (dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992). -----</p> <p style="text-align: center;">Art. 2 - Canone</p> <p>Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 4.823,00 € (quattromilasettecentoventitre virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 ottobre, l'1 gennaio, l'1 aprile e l'1 luglio 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 (prendendo a riferimento il mese di luglio rispetto allo stesso mese dell'anno</p>	
---	--

	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. -----	
	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.	
	Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun	
	indennizzo al conduttore anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti	
	giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584	
	Cod. Civ. -----	
	Il conduttore non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno	
	dell'appartamento locato o sulle parti dell'edificio di uso comune. -----	
	Ai sensi dell'art. 1576 Cod. Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le	
	riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che saranno	
	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. -----	
	Art. 9 – Deposito cauzionale	
	A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali il conduttore	
	ha presentato una fidejussione bancaria di 2.411,50 €	
	(duemilaquattrocentoundici virgola cinquanta euro) emessa da _____	
	con sede a _____ (n. _____).	
	Detta garanzia sarà restituita 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. -----	
	La garanzia 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 la riconsegna tardiva. ---	
	In caso di utilizzo, totale o parziale, della garanzia, questa dovrà essere	
	opportunamente reintegrata dal conduttore entro quindici giorni dalla richiesta	

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. Francesco Spocchi	
.....	

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL MEMBRO ANZIANO
Bruno Simoni

IL PRESIDENTE
Zeffirino Castellani

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

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 **22/09/2017** per rimanervi fino al giorno **02/10/2017**.

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

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. Giuseppe Stefani

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **03/10/2017**, 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. Giuseppe Stefani