



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 224/2018  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** rinnovo della locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub 12 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), al sig. Edoardo Vales.

Il giorno **22/11/2018** alle ore **20.00**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: Giovanella Alberto (giustificato)

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

**OGGETTO:** rinnovo della locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub 12 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), al sig. Edoardo Vales.

Il 31 dicembre 2018 cesserà la locazione al sig. Edoardo Vales dell'appartamento sub. 12 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), sottoscritto il 9 dicembre 2010 e prorogato automaticamente di ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Tale contratto è stato disdettato dall'Amministrazione entro sei mesi dalla scadenza e l'attuale conduttore, con comunicazione del 7 giugno 2018 (prot. 1638/2018), ha richiesto una nuova locazione a trattativa diretta, alle condizioni attualmente vigenti. Il canone annuo attuale è di 8.635,16 €.

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 a favore della trattativa diretta reputando verosimile che, alle attuali condizioni economiche, le eventuali aste andrebbero deserte. Invero, l'attuale andamento del mercato delle locazioni (ad uso abitativo e non) a Madonna di Campiglio ha comportato una sensibile riduzione dei canoni, come verificato direttamente dall'Amministrazione nel 2015 e 2016 con le varie aste esperite per la locazione di appartamenti ad uso abitativo. Le motivazioni di ciò sono legate, soprattutto, alla congiuntura economica negativa perdurante da alcuni anni nonché alla presenza, sul mercato immobiliare locale, di numerose unità abitative 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.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e rilevato che il conduttore in questione, nel corso del rapporto locativo, ha sempre adempiuto correttamente a tutte le obbligazioni contrattuali a suo carico, si ritiene vantaggioso per la Comunità delle Regole rinnovare il contratto in parola alle condizioni economiche attualmente in essere oltre all'aggiornamento secondo gli indici ISTAT: specificamente, con tale aggiornamento il nuovo canone annuo di locazione sarebbe pari a 8.764,68 €.

La nuova locazione avrà durata per quattro anni, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, e decorrerà dall'1 gennaio 2019, senza soluzione di continuità del rapporto locativo.

Nel nuovo contratto si ritiene opportuno prevedere le seguenti condizioni:

- 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 infruttifero o una fideiussione di valore pari al 50% del canone di locazione annuo 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 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 Manè";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", e preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria";

- 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. 8/2018 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018" nonché le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto in questione 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. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di rinnovare, per le motivazioni esposte in premessa, la locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 12 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), con il sig. Edoardo Vales, stabilendo il canone annuo di locazione in 8.764,68 € e il periodo locativo dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2022 (quattro anni), prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
2. di stabilire le ulteriori condizioni contrattuali di seguito indicate:
  - 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 infruttifero o una fideiussione di valore pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale;
  - c) l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;
3. di approvare lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale e di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di locazione sulla base dello schema sopra approvato, autorizzando le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
4. di impegnare 348,50 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2018, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, a titolo di quota parte dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
5. di specificare che tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione saranno a carico del conduttore;
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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria delle attività connesse alla registrazione del contratto e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte del conduttore;
7. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto in questione 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. 183, c. 5, della L.R. 2/2018;
  - 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 deliberazione n. 2014/2018 del 22.11.2018 del Comitato Amm. 10

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il \_\_\_\_\_ 2018, 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, legalmente

rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a

Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in

esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. \_\_\_\_/2018,

che si richiama: -----

> **sig. Edoardo Vales**, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_

in Via \_\_\_\_\_, 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 dell'intera

p.ed. 88 C.C. Ragoli II del Centro Commerciale, a Madonna di Campiglio

in Piazzale Brenta n. 9 e 12 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù); -----

b) che con contratto del 9 dicembre 2010 la Comunità ha locato al sig.

Edoardo Vales il sub. 12 della p.ed. 88, costituito da un appartamento ad

uso abitativo situato al secondo piano, per il periodo dall'1 gennaio 2011

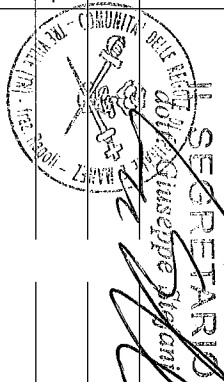
al 31 dicembre 2014, e che tale contratto è stato prorogato

automaticamente, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, sino al 31

dicembre 2018; -----

c) che il sig. Vales con nota del 7 giugno 2018 (prot. 1638/2018) ha chiesto

il rinnovo di detta locazione dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2022,



alle condizioni attualmente vigenti; -----

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

\_\_\_\_\_/2018 ha deciso di rinnovare la locazione in parola, approvando lo

schema del presente contratto, allegato al provvedimento citato quale

parte integrante e sostanziale. -----

**Tutto ciò premesso**

**e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,**

**tra le parti, come e 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 al sig. Edoardo Vales, che accetta, il sub. 12 (appartamento ad

uso abitativo situato ala secondo piano) della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio

situato a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville (TN), Frazione

Palù, Piazzale Brenta n. 12, di proprietà della Comunità stessa, per il periodo

dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2022, prorogabile prima della scadenza

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 ritardo rilascio dell'unità immobiliare locata alla scadenza del	
contratto, il conduttore dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone di	
locazione relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 100,00 €	
(cento virgola zerozero euro), 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'unità immobiliare locata. -----	
Le parti evidenziano che il conduttore detene già l'unità immobiliare oggetto	
di locazione, senza soluzione di continuità con il precedente contratto di	
locazione citato in premessa. -----	
L'unità immobiliare locata è così costituita: -----	
-----	
L'unità immobiliare locata è totalmente priva di arredi: la Comunità riconosce	
che gli arredi e le attrezzature attualmente ivi presenti sono tutti di proprietà	
del conduttore. -----	
Il conduttore dà atto che l'unità immobiliare locata, inclusi gli infissi e gli	
impianti ivi presenti, è in buono stato di manutenzione e si impegna a	
ricongregarla in tale stato al termine della locazione. -----	
Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia	
che gli impianti presenti nell'unità immobiliare locata sono conformi alle	
norme vigenti all'epoca della loro realizzazione. -----	
Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'unità	

immobiliare locata, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso,	
libera da persone e cose, con i locali puliti e tinteggiati a nuovo. -----	
L'unità immobiliare in questione è censita al catasto fabbricati come di	
seguito indicato: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 12, foglio 8, zona censuaria 4,	
categoria A/2, classe 4, consistenza ___ vani, superficie ___ m <sup>2</sup> , rendita ___	
€, dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992, indirizzio	
Madonna di Campiglio, piano __, scala __, -----	
<b>Art. 2 – Canone</b>	
Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in	
8.764,68 € (ottomilasettecentosessantaquattro virgola sessantotto euro). Detto	
canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria	
della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti il ____, il ____, il	
____ e 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	
ottobre. -----	
<b>Art. 3 – Spese di gestione</b>	
Le spese di gestione dell'unità immobiliare locata 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 del periodo di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il	
consuntivo annuale e l'acconto, da pagare indicativamente entro il 30	
novembre successivo al periodo di riferimento: -----	
> riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio), inclusa la	

gestione dell'impianto: la ripartizione sarà effettuata sulla base dei dati che risulteranno dagli appositi misuratori e della tabella millesimale; -----		L'unità immobiliare locata è ad esclusivo uso abitativo e il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. -----	
➤ energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----		Il conduttore non potrà sublocare l'appartamento, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto. -----	
➤ pulizia delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----		La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la	
➤ manutenzione degli impianti e delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----		Comunità. -----	
		<b>Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</b>	
➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie. -----		Il conduttore si obbliga a custodire e conservare l'unità immobiliare locata avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. -----	
Invece, tutte le altre spese di gestione dell'unità immobiliare locata, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle per energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, telefono, saranno a totale carico del conduttore previa intestazione delle relative utenze. -----		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	
<b>Art. 4 – Ritardi nei pagamenti</b>		obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno al conduttore, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora. -----	
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 effettuato il pagamento, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora. -----		Il conduttore non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione all'interno dell'unità immobiliare locata 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 protraggano oltre i venti	
Il mancato pagamento di un'intera annualità del canone di locazione costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----		Cod. Civ. -----	
<b>Art. 5 – Destinazione d'uso</b>		Il conduttore non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno dell'unità immobiliare locata 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 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, etc.) arrecati all'unità immobiliare locata, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, per colpa propria e delle persone da lui autorizzate ad accedervi. -----

Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi, inclusa la Comunità, in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare locata. 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'unità immobiliare**

La Comunità, previo accordo con il conduttore, potrà accedere all'unità immobiliare locata al fine di assicurarsi della sua buona conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale, per effettuare lavori o controlli di propria competenza nonché, nei tre mesi precedenti il termine della locazione, per farla visitare da soggetti interessati a prenderla in locazione. -----

**Art. 9 – Garanzia**

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali il conduttore ha prestato un deposito cauzionale di \_\_\_\_\_ € ( \_\_\_\_\_ virgola \_\_\_\_\_ euro), con bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità. -

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. -----

Il deposito cauzionale potrà essere utilizzato dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati, per responsabilità del conduttore, all'unità immobiliare locata 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 riacquisita dal conduttore entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata restituzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità. -----

**Art. 10 – Spese contrattuali e registrazione**

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

La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per il periodo di quattro anni. -----



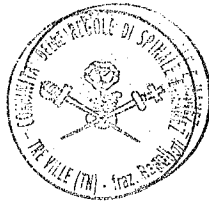


Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani



### ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 22/11/2018**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 27/11/2018 al 07/12/2018**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani