



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 256/2018
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: transazione stragiudiziale con il sig. Norberto Maestri relativa al credito vantato dalla Comunità delle Regole per canoni di locazione, spese di gestione ed interessi per il tardivo pagamento derivanti dalla locazione dell'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana tra il 2008 e il 2015.

Il giorno **20/12/2018** alle ore **20.40**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinalè e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: Bolza Daniele (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: transazione stragiudiziale con il sig. Norberto Maestri relativa al credito vantato dalla Comunità delle Regole per canoni di locazione, spese di gestione ed interessi per il tardivo pagamento derivanti dalla locazione dell'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana tra il 2008 e il 2015.

La Comunità delle Regole è attualmente creditrice nei confronti del sig. Norberto Maestri, residente a Mantova, di 1.424,02 € relativi a canoni di locazione, spese di gestione ed interessi per il tardivo pagamento derivanti dalla locazione dell'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana, a Madonna di Campiglio, nel periodo dall'1 settembre 2008 al 24 maggio 2015.

Specificamente, negli ultimi anni del rapporto locativo il sig. Maestri ha lamentato più volte la mancata realizzazione di alcune manutenzioni straordinarie dell'appartamento locato, in particolare l'insonorizzazione di alcune pareti confinanti con altri appartamenti e la sostituzione di una finestra velux sulla quale erano presenti infiltrazioni d'acqua. A seguito della cessazione del rapporto locativo, avvenuto nel maggio 2015 per il subentro di un terzo nella locazione, il sig. Maestri, a più riprese, ha evidenziato alla Comunità di non voler saldare il proprio debito ritenendo di aver subito notevoli disagi per la mancata realizzazione delle manutenzioni straordinarie di cui sopra.

La fideiussione di 2.508,75 € prestata da Banca Popolare di Sondrio scpa a favore del sig. Maestri, ancora detenuta dalla Comunità (prot. 141/2012), non può essere aggredita "in conto pigione" per espressa previsione contrattuale.

In considerazione del rifiuto al pagamento da parte del sig. Maestri ed a seguito di diversi solleciti di pagamento, nell'aprile del 2017 è stato dato mandato a Trentino Riscossioni spa, società partecipata anche dalla Comunità delle Regole, di effettuare la riscossione coattiva del credito sulla base delle previsioni del contratto di locazione a suo tempo stipulato tra le parti.

Peraltro, avendo riscontrato l'effettiva sussistenza di alcuni problemi di insonorizzazione dell'appartamento già locato al sig. Maestri, lamentati anche dal nuovo conduttore del medesimo appartamento nonché dal conduttore di quello a fianco, tra maggio e giugno del 2017 sono stati effettuati alcuni lavori di manutenzione straordinaria finalizzati ad eliminare tali problemi.

Negli ultimi mesi il sig. Maestri ha incaricato un legale di assisterlo nella controversia con la Comunità delle Regole il quale ha ingiunto alla Comunità delle Regole di interrompere il procedimento di riscossione coattiva (prot. 1465/2018), pena l'attivazione di una causa in sede civile.

Dalle considerazioni sopra esposte risulta evidente che l'instaurazione di una controversia giurisdizionale potrebbe non avere un esito completamente positivo per la Comunità delle Regole: invero, anche se il credito vantato nei confronti del sig. Maestri è oggettivo, sulla base delle previsioni contrattuali, la realizzazione delle manutenzioni straordinarie di insonorizzazione da parte della Comunità dopo che il sig. Maestri le aveva chieste (alcuni anni prima) potrebbe far dedurre che, effettivamente, quest'ultimo abbia subito un disagio per una mancanza della Comunità stessa.

Sulla base di tale incertezza dell'esito di un'eventuale causa, a seguito di un approfondito esame della questione, nei giorni scorsi è stata proposta al sig. Maestri una transazione stragiudiziale della controversia (prot. 3973/2018), ponendo le seguenti condizioni:

- a) il pagamento di 712,01 € (pari al 50% del credito di cui sopra) omnicomprendivi da parte del sig. Maestri entro il 21 dicembre 2018, con versamento sul conto di tesoreria della Comunità;
- b) la restituzione via p.e.c. di una copia della proposta di transazione sottoscritta dal sig. Maestri per accettazione.

Entrambe le condizioni sopra indicate sono state effettivamente adempiute dal sig. Maestri nei giorni scorsi (prot. 3984/2018: il pagamento dell'importo richiesto è stato confermato telefonicamente dal tesoriere).

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra indicate, si ritiene opportuno effettuare la transazione stragiudiziale sopra descritta: conseguentemente, dovrà essere contabilmente

eliminato il residuo attivo di 712,01 € derivante dal rapporto locativo già in essere con il sig. Maestri e potrà essere svincolata la fideiussione di cui sopra.

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;
- 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, in modo da consentire l’immediato svincolo della fideiussione di cui sopra;
- 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;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa e, in particolare, nell’incertezza dell’esito di un’eventuale causa attivata dalla controparte, una transazione stragiudiziale con il sig. Norberto Maestri, residente a Mantova, in relazione al credito di 1.424,02 € vantato dalla Comunità delle Regole per canoni di locazione, spese di gestione ed interessi per il tardivo pagamento derivanti dalla locazione dell’appartamento n. 8 della Casa La Meridiana, a Madonna di Campiglio, nel periodo dall’1 settembre 2008 al 24 maggio 2015, prendendo atto che il sig. Maestri, nei giorni scorsi, ha versato 712,01 € (pari al 50% del credito di cui sopra) sul conto di tesoreria della Comunità;
2. di rinunciare a riscuotere la restante parte del credito, pari ad ulteriori 712,01 €, e di evidenziare che il relativo residuo attivo derivante dal rapporto locativo già in essere con il sig. Maestri dovrà essere eliminato dall’Assemblea Generale prima dell’approvazione del conto consuntivo 2018;
3. di evidenziare che, a seguito della presente transazione stragiudiziale, dovranno cessare da entrambe le parti le reciproche pretese ed azioni connesse al rapporto locativo sopra citato;
4. di svincolare la fideiussione di 2.508,75 € prestata da Banca Popolare di Sondrio scpa a favore del sig. Maestri mediante comunicazione formale a tale istituto di credito ed al medesimo sig. Maestri;
5. di inviare una copia del presente provvedimento al sig. Maestri, evidenziando che il medesimo ha già sottoscritto per accettazione la proposta di transazione stragiudiziale (prot. 3984/2018);
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;
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, in modo da consentire l’immediato svincolo della fideiussione di cui sopra;

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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

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 20/12/2018**, 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 21/12/2018 al 31/12/2018**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani