



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 71/2019
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: presa d'atto del recesso anticipato del sig. Renato Valenti dalla locazione dell'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 CC. Ragoli II), ed esperimento di un'asta pubblica per la locazione del medesimo appartamento.

Il giorno **09.05.2019** 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;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: -----

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: presa d'atto del recesso anticipato del sig. Renato Valenti dalla locazione dell'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 CC. Ragoli II), ed esperimento di un'asta pubblica per la locazione del medesimo appartamento.

Con lettera del 29 aprile scorso (prot. 1421/2019) il sig. Renato Valenti ha comunicato il proprio recesso dal contratto di locazione relativo all'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 CC. Ragoli II) a Madonna di Campiglio, stipulato il 21 dicembre 2016 (prot. 3400/2016), con decorrenza dall'1 ottobre 2019 (ultimo giorno di locazione il 30 settembre). Detta locazione avrebbe dovuto cessare il 31 dicembre 2020.

Ai sensi dell'art. 1 del contratto di locazione il conduttore può recedere con un preavviso di almeno sei mesi 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". In tal senso, le motivazioni indicate nella lettera sopra citata sono tali da consentire il recesso del sig. Valenti.

Peraltro, il preavviso del sig. Valenti risulta inferiore ai sei mesi previsti contrattualmente: pertanto, egli dovrà pagare una frazione di canone proporzionata al periodo di mancato preavviso (ossia ventinove giorni) salvo che la Comunità delle Regole lochi l'appartamento in questione già a partire dall'1 ottobre 2019.

Inoltre, in ogni caso il sig. Valenti dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole l'imposta di registro relativa al recesso anticipato dalla locazione, pari a 67,00 €.

Per individuare il nuovo conduttore dell'appartamento in questione è necessario effettuare un'asta pubblica, ai sensi della L.P. 23/1990, con criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo fissato a base di gara.

A tal riguardo, preso atto dei canoni di locazione praticati negli altri appartamenti di proprietà (sia nel Centro Commerciale sia negli altri edifici a Madonna di Campiglio), si ritiene opportuno fissare il canone di locazione annuo a base di gara in 15.000,00 €, anche in considerazione della notevole dimensione (circa 142 m² calpestabili).

L'appartamento è messo in locazione privo degli arredi.

Il periodo di locazione sarà di quattro anni, periodo rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni (ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998).

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.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto un deposito cauzionale infruttifero o una fideiussione (a scelta dell'aggiudicatario) di importo pari al 50% del canone di locazione annuo offerto dall'aggiudicatario.

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

Il bando dell'asta pubblica, da predisporre secondo lo schema in uso, dovrà contenere le prescrizioni sopra indicate e dovrà essere pubblicato per almeno quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché, per estratto, su un quotidiano locale. Tale ultima attività, necessaria ai sensi dell'art. 18, c. 2, della L.P. 23/1990, comporterà una spesa stimata in circa 650,00 €.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- 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 e, in particolare, l'ultimo paragrafo dell'art. 22, ai sensi del quale "i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", 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" e vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;
- vista la L.P. 2/2016 "Recepimento della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, e della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sugli appalti pubblici: disciplina delle procedure di appalto e di concessione di lavori, servizi e forniture e modificazioni della legge provinciale sui lavori pubblici 1993 e della legge sui contratti e sui beni provinciali 1990. Modificazione della legge provinciale sull'energia 2012";
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- 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. 28/2018 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2019";
- 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 pubblicazione del bando d'asta 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 prendere atto del recesso anticipato del sig. Renato Valenti dalla locazione dell'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù (prot. 1421/2019), evidenziando che le motivazioni indicate risultano ammissibili ai sensi dell'art. 1 del contratto (prot. 3400/2016), con decorrenza dall'1 ottobre 2019 (ultimo giorno di locazione il 30 settembre), precisando quanto segue:
 - il preavviso del sig. Valenti risulta inferiore ai sei mesi previsti contrattualmente: pertanto, egli dovrà pagare una frazione di canone proporzionata al periodo di mancato preavviso (ossia ventinove giorni) salvo che la Comunità delle Regole lochi l'appartamento in questione già a partire dall'1 ottobre 2019;
 - il sig. Valenti dovrà rimborsare alla Comunità delle Regole l'imposta di registro relativa al recesso anticipato dalla locazione, pari a 67,00 €;
2. di effettuare un'asta pubblica, per le motivazioni espresse in premessa ed ai sensi della L.P. 23/1990, per la locazione del medesimo appartamento di cui sopra, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo fissato a base di gara di 15.000,00 €;
3. di stabilire le seguenti condizioni contrattuali:
 - a) il periodo di locazione sarà di quattro anni, periodo rinnovabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni (ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998);
 - 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 infruttifero o una fideiussione (a scelta dell'aggiudicatario) di importo pari al 50% del canone di locazione annuo offerto dall'aggiudicatario;
 - d) l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore;
4. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il bando dell'asta pubblica, sulla base dello schema in uso, da pubblicare per almeno quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché, per estratto, su un quotidiano locale;
 5. di impegnare 650,00 € al capitolo 300 del bilancio di previsione 2019, sul quale sussiste lo stanziamento necessario;
 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 degli adempimenti contabili e fiscali ivi compresa l'eventuale richiesta di rimborso dell'imposta di registro già versata fino alla scadenza del contratto di locazione oggetto di recesso anticipato;
 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 pubblicazione del bando d'asta già nei prossimi giorni;
 8. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

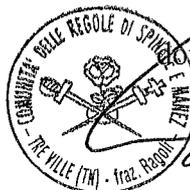
Il Segretario
Giuseppe Stefani



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 09.05.2019**, 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 14.05.2019 al 24.05.2019**.



Il Segretario

ott. Giuseppe Stefani