



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 123/2019
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso non abitativo di parte del magazzino sub. 52 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), all'impresa Norma Inama & C. sas.

Il giorno **20.06.2019** alle ore **20.00**, 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;***
- ***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: locazione ad uso non abitativo di parte del magazzino sub. 52 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), all'impresa Norma Inama & C. sas.

Il 30 giugno 2019 cesserà la locazione ad uso non abitativo all'impresa Norma Inama & C. sas di parte (circa 30 m²) del magazzino sub. 52 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), sottoscritto il 26 giugno 2013 e modificato con atto del 14 novembre 2014. Il conduttore ha richiesto verbalmente una nuova locazione a trattativa diretta. Il canone annuo attuale è di 1.847,12 €.

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 negli anni scorsi 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.

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 per il periodo dall'1 luglio 2019 al 30 giugno 2025 (sei anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978.

Conseguentemente, con nota del 13 giugno 2019 (prot. 1958/2019) sono state comunicate alla conduttrice le principali condizioni per l'eventuale nuovo contratto, tra cui il canone annuo di 2.000,00 € (quindi con aumento di circa l'8% rispetto al canone attuale). Tali condizioni sono state accettate il 20 giugno 2019 (prot. 3893/2019).

Specificamente, 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 75% 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 500,00 €;
- 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.

Si ritiene opportuno incaricare il Segretario ed il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di verificare la necessità di aggiornare lo stato catastale dell'unità immobiliare in questione.

La quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole per l'intera durata del contratto (ossia sei anni) sarà di 117,00 €.

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";

- ai sensi del quale “i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni”;
- vista la L.P. 23/1990 “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento”;
- 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;
- 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” 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 alla regolarità 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,

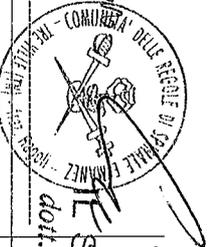
DELIBERA

1. di rinnovare, per le motivazioni esposte in premessa, la locazione ad uso non abitativo di parte circa (30 m²) del magazzino sub. 52 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), con l’impresa Norma Inama & C. sas, stabilendo il canone annuo di locazione in 2.000,00 € e il periodo locativo dall’1 luglio 2019 al 30 giugno 2025 (sei anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell’art. 28 della L. 392/1978;
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 75% 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 500,00 €;
 - 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 incaricare il Segretario ed il Responsabile dell’Ufficio Tecnico di verificare la necessità di aggiornare lo stato catastale dell’unità immobiliare in questione;
5. di impegnare 117,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2019, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, quale quota a carico della Comunità delle Regole dell’imposta di registro;
6. di specificare che tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione saranno a carico del conduttore;
7. 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;

8. 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;
9. 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.

ALLEGATO
alla delib. 123 del 20.06.2019

del Court. Avv. ius Not.



SECRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ		2019 (prot. 3893/2019);	
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO		d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. _____/2019 del 20 giugno 2019 ha deciso di locare al conduttore l'unità immobiliare in questione dall'1 luglio 2019 al 30 giugno 2025 (sei anni), periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, approvando lo schema del presente contratto; _____	
II _____ 2019, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: _____		Tutto ciò premesso	
> 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. _____/2019, che si richiama; _____		e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,	
> Norma Inama & C. sas, c.f. 01319880223, con sede a Pinzolo, Frazione Madonna di Campiglio, Viale Dolomiti di Brenta n. 25, legalmente rappresentata dalla sig.ra Norma Inama, nata il _____ a _____, di seguito indicato anche solo come "conduttore". -		tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.	
Premesso:		Art. 1 - Oggetto	
a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio situato a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville (TN), Frazione Palù, Piazzale Brenta n. 9, denominato "Centro Commerciale di Palù"; _____		La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione a Norma Inama & C. sas che, come sopra rappresentata, accetta, circa 30 m ² del sub. 52 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio situato a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville (TN), Frazione Palù, di proprietà della Comunità stessa. _____	
b) che il 30 giugno 2019 cesserà la locazione ad uso non abitativo all'impresa Norma Inama & C. sas di parte (circa 30 m ²) del magazzino sub. 52 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, sottoscritto il 26 giugno 2013 e modificato con atto del 14 novembre 2014; _____		L'unità immobiliare in questione è costituita da un unico locale, destinato a magazzino, situato a piano seminterrato con accesso da Via della Sega. _____	
c) che con nota del 13 giugno 2019 (prot. 1958/2019) la Comunità ha comunicato al conduttore le principali condizioni per l'eventuale nuovo contratto di locazione, accettate dal conduttore con nota del 20 giugno _____		Il periodo di locazione è stabilito, di comune accordo tra le parti, dall'1 luglio 2019 al 30 giugno 2025, prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978. _____	
		Il conduttore potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi, comunicato alla Comunità con posta elettronica certificata, 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. -----	
Alla prima scadenza contrattuale la Comunità potrà negare la proroga di cui all'art. 28 della L. 392/1978 esclusivamente nei casi indicati all'art. 29 della medesima legge. -----	
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, resterà salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'unità immobiliare. -----	
Le parti evidenziano che il conduttore detiene già l'unità immobiliare locata, senza soluzione di continuità con il contratto di locazione citato in premessa. -	
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, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, è in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarla in tale stato al termine della locazione. -----	
Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che l'unico impianto presente nell'unità immobiliare locata è quello elettrico e	

che lo stesso è conformi alle norme vigenti all'epoca della sua realizzazione. -	
Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'unità immobiliare, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libreria da persone e cose, pulita e integrita a nuovo. -----	
L'unità immobiliare in questione è censita al catasto fabbricati come di seguito indicato: C.C. 302, p.ed. 88, sub. __, foglio 8, zona censuaria 4, categoria __, classe __, consistenza __ m ² , superficie __ m ² , rendita __ €, dati derivanti da __ n. __ del __ in atti dal -----	
Art. 2 – Canone	
Il canone di locazione annuo complessivo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 2.000,00 € (duemila virgola zerozero euro). Detto canone annuo dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 luglio, l'1 ottobre, l'1 gennaio e l'1 aprile di ogni anno compreso nel periodo locativo. --	
A partire dal secondo anno il canone di locazione annuo sarà aggiornato applicando il 75% 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 aprile rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. -----	
Art. 3 – Spese di gestione	
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: -----	
➤ energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----	
➤ pulizia delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----	
➤ manutenzione degli impianti e delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----	
➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie: -----	
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. -----	
Art. 4 – Ritardi nei pagamenti	
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 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. -----	
Art. 5 – Destinazione d'uso, divieto di sublocazione e cessione	

L'unità immobiliare locata potrà essere utilizzata dal conduttore esclusivamente quale magazzino: pertanto, il conduttore non potrà mutare tale destinazione d'uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. -----	
Il conduttore non potrà sublocare l'unità immobiliare locata, anche solo parzialmente o gratuitamente, né potrà cedere a terzi il presente contratto fatta salva l'eccezione indicata all'art. 36 della L. 392/1978. -----	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----	
Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni	
Il conduttore si obbliga a custodire e conservare l'unità immobiliare locata avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. -----	
Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, al locale 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 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'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 giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod. Civ. -----	

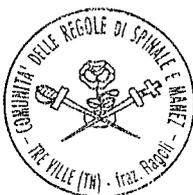
Gli eventuali cartelli o insegne all'esterno dell'unità immobiliare locata o sulle parti dell'edificio di uso comune commesse all'attività commerciale del conduttore potranno essere apposti esclusivamente previa autorizzazione scritta della Comunità.	
Ai sensi dell'art. 1576 Cod. Civ. la Comunità dovrà 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 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 la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere al conduttore una fidejussione di 500,00 € (cinquecento virgola zerozero euro).	
Qualora richiesta, detta fidejussione potrà essere utilizzata 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 riconsituita dal conduttore entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata riconsituzione 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 – 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	

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

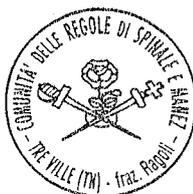


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 20.06.2019**, 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 25.06.2019 al 05.07.2019**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani