



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 123/2020
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione al sig. Andrea Calcagni dell'appartamento n. 4 della Casa La Meridiana dall'1 luglio 2020 al 30 giugno 2024 (quattro anni), periodo rinnovabile, prima della scadenza, per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **18.06.2020** alle ore **20.30**, 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***
- ***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 al sig. Andrea Calcagni dell'appartamento n. 4 della Casa La Meridiana dall'1 luglio 2020 al 30 giugno 2024 (quattro anni), periodo rinnovabile, prima della scadenza, per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

L'asta pubblica per la locazione dell'appartamento n. 4 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II), di cui alla deliberazione n. 91/2020, è stata aggiudicata al sig. Andrea Calcagni, residente a Verona, al canone di locazione annuo di 8.179,00 € (la base d'asta era stata stabilita a 7.000,00 €).

Oltre all'offerta del sig. Calcagni sono state presentate altre due offerte (verbale prot. 1327/2020) e poiché i concorrenti che hanno presentato offerta non sono regolieri, non è stata attivata la precedenza assoluta prevista nella deliberazione sopra citata e nel bando d'asta del 18 maggio 2020 (prot. 1097/2020).

La locazione attualmente in corso per l'appartamento n. 4 cesserà il 30 settembre 2020; peraltro l'attuale conduttore si è detto disponibile ad interrompere la propria locazione già il 30 giugno prossimo, in modo da iniziare la nuova locazione dall'1 luglio 2020.

Pertanto, la nuova locazione avrà durata dall'1 luglio 2020 al 30 giugno 2024 (quattro anni), periodo rinnovabile, prima della scadenza, per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Lo schema del contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Come previsto nel bando d'asta, l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti (327,00 € a carico della Comunità delle Regole) mentre quella di bollo sarà a totale carico del nuovo conduttore.

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. 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. 26/2019 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2020" 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 di locazione 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;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni specificamente esposte in premessa, al sig. Andrea Calcagni, residente a Verona, l'appartamento n. 4 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II)

per il periodo dall'1 luglio 2020 al 30 giugno 2024 (quattro anni), periodo rinnovabile, prima della scadenza, per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 8.179,00 €, prendendo atto dei risultati dell'asta pubblica (verbale prot. 1327/2020) e richiamando tutte le condizioni previste nel bando d'asta del 18 maggio 2020 (prot. 1097/2020);

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 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 nuovo conduttore;
4. di impegnare 327,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2020, 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. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto di locazione 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.

ALLEGATO

alla delibera del Comitato Amministrativo n. 123/2020 del 18.06.2020

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il giugno 2020, 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. 123/2020;

> sig. **Andrea Calcagni**, 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 della

Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II); --

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

91/2020 ha deciso di effettuare un'asta pubblica per la locazione

dell'appartamento n. 4 della Casa La Meridiana, per il periodo di quattro

anni 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

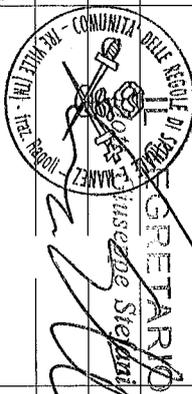
annuo a base di gara stabilito in 7.000,00 €, con una precedenza assoluta a

favore dei regolieri in possesso di determinati requisiti (Bando del 18

maggio 2020, prot. 1097/2020); -----

c) che il 5 giugno 2020 la locazione dell'appartamento n. 4 è stata

aggiudicata al sig. Andrea Calcagni, il quale ha offerto l'importo di



8.179,00 € quale canone annuo di locazione (offerta prot. 1296/2020 e

verbale di gara prot. 1327/2020); -----

che il Comitato Amministrativo della Comunità, prendendo atto dei

risultati dell'asta di cui sopra, con deliberazione n. 123/2020 ha deciso di

locare l'appartamento n. 4 al sig. Calcagni per il periodo dall'1 luglio

2020 al 30 giugno 2024 (quattro anni), prorogabile per ulteriori quattro

anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, ed ha approvato 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 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. Andrea Calcagni, che accetta, l'appartamento n. 4 della

Casa La Meridiana, situata a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre

Ville, in Via Mandron n. 11 (sub. 4 e 14 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II), per il

periodo dall'1 luglio 2020 al 30 giugno 2024 (quattro anni), 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 eventualmente subito. -----	
	In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'unità immobiliare locata. -----	
	L'immissione del conduttore nella detenzione dell'unità immobiliare locata è effettuata in data odierna mediante consegna di una copia delle chiavi di entrata dell'edificio e dell'appartamento. -----	
	L'appartamento è costituito nel seguente modo: -----	
	➤ a piano terra: un atrio, un soggiorno con zona cottura, una stanza e un bagno, per una superficie netta complessiva di 41,25 m ² ; -----	
	➤ a piano terra: un cortile esterno di 16,65 m ² ; -----	
	➤ a piano seminterrato: una cantina di 3,65 m ² ; -----	
	➤ a piano seminterrato: un posto auto interno di 12,50 m ² . -----	
	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 quale li ha acquistati direttamente dal conduttore precedente.	
	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 riconsegnarla 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'appartamento in questione è censito al catasto fabbricati nel seguente modo (dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999): -----	
	➤ l'appartamento: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 4, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 56 m ² , rendita 858,61 €, indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano T. -----	
	➤ il posto macchina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 14, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m ² , superficie 14 m ² , rendita 86,61 €, indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano S1. -----	
	Art. 2 – Canone	
	Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 8.179,00 € (ottomilacentosettantamove virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 luglio, l'1 ottobre, l'1 gennaio e l'1 aprile di ogni anno. A partire dal secondo anno detto canone	

<p>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 aprile.</p> <p style="text-align: center;">Art. 3 – Spese di gestione</p> <p>Saranno a totale carico del conduttore, previa intestazione delle relative utenze, le spese per energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, g.p.l. uso cottura, telefono fisso (eventuale).</p> <p>Invece, le spese di gestione 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 versato, da pagare indicativamente entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento:</p> <p>➤ riscaldamento e acqua calda e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto (centralizzato funzionante a gasolio); per la parte "consumo volontario" la ripartizione delle spese sarà effettuata con appositi misuratori mentre per la parte "consumo involontario" la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 88,570/1000);</p> <p>➤ pulizia delle parti comuni, manutenzione degli impianti e delle parti comuni, energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 75,224/1000);</p> <p>➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle</p>	
---	--

<p>disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie (ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti).</p> <p>Infine, saranno a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'appartamento e delle sue pertinenze rientranti nella locazione, ai sensi del Codice Civile.</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 – Ritardi nei pagamenti</p> <p>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'Eurbor 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.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 – Destinazione d'uso</p> <p>L'unità immobiliare locata è ad esclusivo uso abitativo e il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.</p> <p>Il conduttore non potrà sublocare l'appartamento, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto.</p> <p>La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p style="text-align: center;">Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</p> <p>Il conduttore si obbliga a custodire e conservare l'unità immobiliare locata</p>	
---	--

avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. -----	
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 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 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'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 alla Comunità e a terzi 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 di tutti gli obblighi contrattuali il conduttore, in data _____, ha effettuato un deposito infruttifero di 4.089,50 € (quattromilaottantanove virgola cinquanta euro) sul conto corrente della Comunità; detto deposito non darà diritto ad interessi per il conduttore e non sarà soggetto ad adeguamento ISTAT. -----	
Tale 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	

<p>specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "Art. 1 -</p>	
<p>Oggetto", "Art. 4 - Ritardi nei pagamenti", "Art. 5 - Destinazione d'uso",</p>	
<p>"Art. 6 - Innovazioni e manutenzioni", "Art. 7 - Responsabilità", "Art. 9 -</p>	
<p>Garanzia", _____</p>	
<p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez Il Conduuttore</p>	
<p>Il Presidente - sig. Luca Cerana sig. Andrea Calcagni</p>	
<p>_____</p>	

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 18.06.2020**, 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 23.06.2020 al 03.07.2020**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani