

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 220/2020
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: asta per la locazione dei quattro appartamenti della Casa Forestale di Palù.

Il giorno **01.10.2020** 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: asta per la locazione dei quattro appartamenti della Casa Forestale di Palù.

Nelle scorse settimane si è conclusa la ristrutturazione con ampliamento della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 79 C.C. Ragoli II), il cui progetto esecutivo era stato approvato dal Comitato Amministrativo con deliberazione n. 28/2019. I lavori principali sono stati realizzati tra il maggio 2019 ed il luglio 2020, con una sospensione tra dicembre 2019 e marzo 2020.

La spesa complessiva dell'opera è stata di circa 1.600.000,00 € (i.v.a. inclusa) oltre ai lavori e forniture di completamento (delib. n. 147/2020, 148/2020, 159/2020, 204/2020 e 205/2020), per ulteriori 100.000,00 € circa (i.v.a. inclusa).

Il nuovo edificio è costituito da quattro appartamenti destinati alla locazione ad uso abitativo (n. 1 e 2 a piano terra, n. 3 e 4 entrambi su due piani, il primo e il secondo) e da alcuni locali destinati all'Azienda Faunistica Venatoria Spinale (deposito, autorimesse, cella frigorifera e servizi igienici).

Nei prossimi giorni saranno predisposti tutti i documenti necessari per l'agibilità del nuovo edificio.

Al fine della locazione dei quattro appartamenti, considerato l'alto numero di interessamenti (soprattutto a scopo turistico) manifestati nei mesi scorsi, si ritiene opportuno effettuare un'asta con criterio di aggiudicazione quello del canone di locazione annuo più alto. Al fine di restringere al massimo i tempi di aggiudicazione si ritiene utile effettuare due esperimenti in un'unica asta, effettuando il secondo qualora il primo andasse deserto (per uno o più appartamenti).

I quattro appartamenti, dati in locazione privi di arredi fatta eccezione per i sanitari ed i box doccia nei bagni, si compongono come di seguito indicato:

- appartamento n. 1: situato a piano terra, costituito da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, un bagno, un disbrigo ed un poggiolo esterno, per una superficie utile di circa 61 m² complessivi (escluso il poggiolo), oltre ad una cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato;
- appartamento n. 2: situato a piano terra, costituito da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, un bagno, un disbrigo ed un poggiolo esterno, per una superficie utile di circa 52 m² complessivi (escluso il poggiolo), oltre ad una cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato;
- appartamento n. 3: situato ai piani primo e secondo, costituito da ingresso, soggiorno/cucina, tre camere, due bagni, un disbrigo e tre poggioli esterni, per una superficie utile di circa 75 m² complessivi (esclusi i poggioli), oltre ad una cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato;
- appartamento n. 4: situato ai piani primo e secondo, costituito da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, due bagni, un disbrigo e tre poggioli esterni, per una superficie utile di circa 75 m² complessivi (esclusi i poggioli), oltre ad una cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato.

A seguito di un'analisi del mercato delle locazioni immobiliari a Madonna di Campiglio e dopo aver sentito in merito alcuni operatori commerciali specializzati, si ritiene opportuno stabilire le basi di gara del primo esperimento di asta come di seguito indicato:

- appartamento n. 1: canone di locazione annuo di 18.000,00 €;
- appartamento n. 2: canone di locazione annuo di 18.000,00 €;
- appartamento n. 3: canone di locazione annuo di 27.500,00 €;
- appartamento n. 4: canone di locazione annuo di 23.500,00 €.

Per il secondo esperimento di asta si ritiene opportuno fissare la base di gara con una riduzione del 3,00% rispetto agli importi sopra indicati, per tutti gli appartamenti.

Le principali condizioni contrattuali delle locazioni saranno le seguenti:

- periodo di locazione di quattro anni, indicativamente dall'1 novembre 2020 al 31 ottobre 2024, rinnovabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- pagamento del canone di locazione in rate trimestrali anticipate;

- aggiornamento del canone di locazione, 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;
- deposito cauzionale infruttifero o fideiussione (a scelta del conduttore) di importo pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore;
- imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore.

Il bando d'asta, da predisporre sulla base dello schema in uso, dovrà essere pubblicato per venti giorni sul sito internet della Comunità delle Regole.

Inoltre, un avviso dell'asta dovrà essere pubblicato su un quotidiano locale, ai sensi dell'art. 18, c. 2, della L.P. 23/1990: per tale incombenza è necessario impegnare 1.000,00 €, demandando agli uffici l'individuazione del quotidiano locale. Infine, il medesimo avviso dovrà essere pubblicato agli albi fisici a disposizione nonché nei locali aperti al pubblico (bar, negozi, uffici, etc.) di proprietà della Comunità delle Regole.

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 la successiva variazione;
- 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 e contabile, entrambi espressi dal Segretario, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa, un'asta per la locazione dei quattro appartamenti della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del canone di locazione annuo più alto in aumento rispetto alle basi di gara di seguito indicate:
 - appartamento n. 1: canone di locazione annuo di 18.000,00 €;
 - appartamento n. 2: canone di locazione annuo di 18.000,00 €;
 - appartamento n. 3: canone di locazione annuo di 27.500,00 €;
 - appartamento n. 4: canone di locazione annuo di 23.500,00 €;
 precisando che saranno effettuati due esperimenti in un'unica asta e stabilendo le basi di gara del secondo esperimento con una riduzione del 3,00% rispetto agli importi sopra indicati;

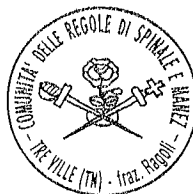
2. di stabilire come di seguito indicato le principali condizioni contrattuali delle locazioni:
 - periodo di locazione di quattro anni, indicativamente dall'1 novembre 2020 al 31 ottobre 2024, rinnovabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
 - pagamento del canone di locazione in rate trimestrali anticipate;
 - aggiornamento del canone di locazione, 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;
 - deposito cauzionale infruttifero o fideiussione (a scelta del conduttore) di importo pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore;
 - imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore;
3. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere:
 - il bando dell'asta, da predisporre da parte del Segretario sulla base dello schema in uso e da pubblicare per almeno venti giorni sul sito internet della Comunità delle Regole;
 - un avviso da pubblicare su un quotidiano locale nonché agli albi fisici a disposizione e nei locali aperti al pubblico (bar, negozi, uffici, etc.) di proprietà della Comunità delle Regole;
4. di impegnare 1.000,00 € al capitolo 300 del bilancio di previsione 2020, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, al fine della pubblicazione dell'avviso dell'asta su un quotidiano locale, incaricando il Segretario e l'Ufficio Ragioneria di tale attività;
5. 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;
6. 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;
7. 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

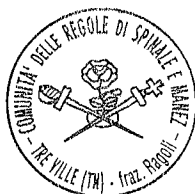
Il Segretario
Giuseppe Stefani



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 01.10.2020**, 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 06.10.2020 al 16.10.2020**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani