



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 276/2022
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione al sig. Roberto Pangrazzi di un'area della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, situata a Palù a lato di Via Vallesinella, da utilizzare quale parcheggio privato dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2029.

Il giorno **02.12.2022** alle ore **22.15**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela.***
- ***Bertolini Onorio.***

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. Roberto Pangrazzi di un'area della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, situata a Palù a lato di Via Vallesinella, da utilizzare quale parcheggio privato dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2029.

Con contratto del 27 dicembre 2018 (prot. 4048/2018) la Comunità delle Regole ha locato al sig. Pangrazzi, regoliere residente a Palù, un'area di 28 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, situata a lato di Via Vallesinella, da utilizzare quale parcheggio privato dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2022. Il canone annuo relativo al 2022 è pari a 360,50 €.

In vista del termine finale di detto contratto, con nota dell'8 novembre scorso (prot. 2662/2022) la Comunità ha proposto al sig. Pangrazzi la locazione di un'area di 43 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II (inclusa l'area oggetto del contratto in scadenza, sopra citato) da utilizzare quale parcheggio privato alle seguenti condizioni:

- nuovo periodo contrattuale dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2029 (sette anni);
- canone di locazione annuo iniziale di 540,00 €, soggetto a rivalutazione annuale a partire dal 2023, sulla base dell'indice ISTAT f.o.i.;
- pagamento del canone in un'unica rata entro il 31 gennaio di ogni anno compreso nel periodo contrattuale;
- tutte le spese contrattuali a carico del sig. Pangrazzi, da rimborsare alla Comunità delle Regole a seguito della registrazione del contratto.

Il sig. Pangrazzi ha accettato la proposta della Comunità delle Regole con nota del 25 novembre scorso (prot. 2810/2022).

Lo schema del contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, inclusa la planimetria con l'esatta individuazione dell'area oggetto di locazione.

Considerata la localizzazione dell'area in parola e la sua limitatissima estensione rispetto al patrimonio silvo – pastorale della Comunità delle Regole sul C.C. Ragoli II, la locazione limita in modo del tutto marginale i diritti di uso civico dei regolieri: peraltro, poiché detta locazione comporta l'utilizzo in via esclusiva dell'area da parte del sig. Pangrazzi, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico per il periodo contrattuale. Ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. in quanto tale periodo è inferiore a nove anni.

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";
- 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 lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2022 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2022" 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 stipula 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;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

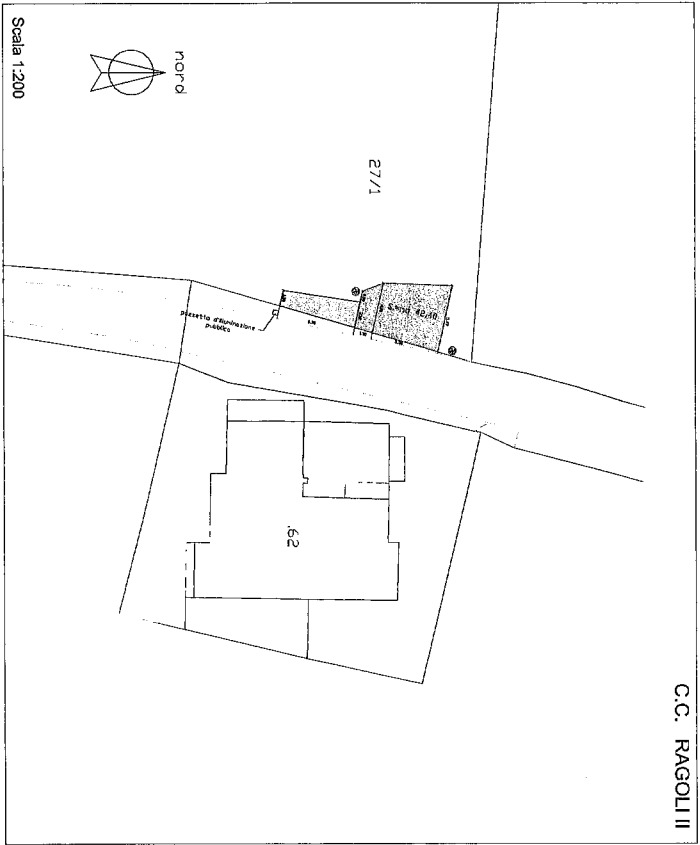
1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, al sig. Roberto Pangrazzi un'area di 43 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, situata a Palù a lato di Via Vallesinella, da utilizzare quale parcheggio privato dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2029 (sette anni), stabilendo in 540,00 € il canone di locazione annuo iniziale, soggetto a rivalutazione annua a partire dal secondo anno;
2. di approvare, a tal fine, lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la relativa planimetria) e di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di locazione sulla base di detto schema, autorizzando le modifiche marginali ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che tutte le spese di contratto saranno a carico del conduttore;
3. di sospendere, per le motivazioni espresse nelle premesse ed ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico gravante sull'area oggetto di locazione per il periodo contrattuale, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
4. 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 della registrazione del contratto di locazione e dell'accertamento dell'entrata derivante sui bilanci di previsione degli esercizi di competenza;
5. 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 stipula del contratto di locazione già nei prossimi giorni;
6. 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.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI AREA

<p>Il 27 dicembre 2022, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:</p>			
<p>> Comunità delle Regole di Spinale e Manez, c.f. 00324520220, con sede a Tre Ville, Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, 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. 27/6/2022,</p>			<p>(inclusa l'area oggetto del contratto in scadenza, sopra citato) da utilizzare quale parcheggio privato dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2029 (sette anni), specificando le ulteriori condizioni contrattuali;</p>
<p>> sig. Roberto Pangrazzi, nato il [redacted] a [redacted], c.f. [redacted], residente a Tre Ville, in Via [redacted] n. [redacted], di seguito indicato anche solo come "conduttore".</p>		<p>e) che il sig. Pangrazzi, con nota del 25 novembre scorso (prot. 2810/2022), ha accettato la proposta della Comunità;</p>	<p>Allegato alla delib. n. 27/6/2022 del Comitato Amministrativo del 02.12.2022</p>
<p>Premesso:</p>		<p>f) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 27/6/2022, ha deciso di locare al sig. Pangrazzi l'area in parola per sette anni, approvando lo schema del presente contratto.</p>	
<p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, costituita da una grande area boscata tra Vallesinella e Val Brenta, nel Comune di Tre Ville;</p>		<p>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.</p>	
<p>b) che il sig. Roberto Pangrazzi è proprietario della p.n. 3 p.ed. 62 C.C. Ragoli II, edificio situato nel Comune di Tre Ville, a lato di Via Vallesinella e frontalmente ad una parte della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II sopra citata;</p>		<p>art. 1 - Oggetto</p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione al sig. Roberto Pangrazzi, che accetta, l'area di 43 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, situata nel Comune di Tre Ville a lato di Via Vallesinella, specificamente individuata nella planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, per il periodo dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2029 (sette anni) ed al fine del suo utilizzo quale parcheggio privato.</p>	
<p>c) che, con contratto del 27 dicembre 2018 (prot. 4048/2018), la Comunità ha locato al sig. Pangrazzi un'area di 28 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale parcheggio privato dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2022;</p>		<p>Alla scadenza del termine finale sopra indicato il contratto cesserà senza bisogno di alcuna disdetta né potrà essere prorogato o rinnovato tacitamente.</p>	<p>IL SEGRETARIO GIUSEPPE SUGLIANI</p>
<p>d) che, in vista del termine finale di detto contratto, con nota dell'8 novembre 2022 (prot. 2662/2022) la Comunità ha proposto al sig. Pangrazzi la locazione di un'area di 43 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II</p>		<p>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. Il recesso senza preavviso comporterà, per il conduttore, l'obbligo di pagare alla Comunità la frazione di</p>	

canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.	
In caso di rilascio ritardato dell'area al termine della locazione il conduttore dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 50,00 € (cinquanta 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, resterà salvo il diritto della Comunità di agire in giudizio per ottenere il rilascio coattivo dell'area locata.	
art. 2 – Canone	
Il canone di locazione per il primo anno è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 540,00 € (cinquecentoquaranta virgola zerozero euro). A partire dal secondo anno detto canone sarà incrementato annualmente con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra settembre dell'anno precedente e settembre dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà positiva).	
Il canone di locazione dovrà essere pagato dal conduttore mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in un'unica rata, scadente il 31 gennaio di ogni anno compreso nel periodo contrattuale.	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione comporterà, per il conduttore, il pagamento sulle somme non pagate di un interesse di mora pari all'Euribor 360 a sei mesi, rievato 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 due canoni annui, anche non consecutivi, costituisce	

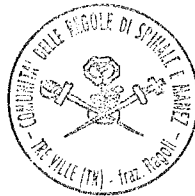
clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
art. 3 – Innovazioni e manutenzioni	
Il conduttore dovrà custodire e conservare l'area locata avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione all'area locata, anche se migliorativa, 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 alcun indennizzo o compenso al conduttore, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
Il conduttore non potrà esporre cartelli o insegne sull'area locata fatta eccezione per un singolo cartello concernente l'utilizzo esclusivo dell'area (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, "Divieto di sosta").	
Le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'area locata dovranno essere effettuate a cura e spese del conduttore.	
art. 4 – Divieti	
L'area locata non potrà essere utilizzata per scopi diversi da quelli espressamente indicati all'art. 1; pertanto, non sarà ammesso il deposito di materiale, nemmeno temporaneo, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità.	
Il conduttore non potrà sublocare l'area, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto.	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la	



Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

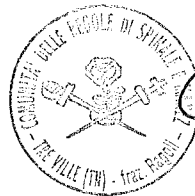


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 02.12.2022**, 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 07.12.2022 al 17.12.2022**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani