

Deliberazione della Giunta esecutiva n. 146 di data 11 novembre 2013.

Oggetto: Approvazione della proposta contrattuale di locazione da sottoscrivere con la Provincia autonoma di Trento concernente una porzione immobiliare situata al piano terra dell'edificio denominato "Casa Grandi" a Tuenno, catastalmente identificata da parte della p.ed. 355 in C.C. Tuenno.

Il Parco Naturale Adamello Brenta è proprietario della p.ed. 355 in C.c. Tuenno, edificio denominato "Casa Grandi". I lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo dell'edificio Casa Grandi sono stati inseriti fra gli interventi ammessi ai benefici della legge provinciale 15 gennaio 1993, n. 1 sui centri storici, per una spesa ammessa pari ad euro 2.088.293,48, alla quale è correlato il contributo di euro 1.527.000,00 come confermato dalla Provincia autonoma di Trento, con nota di data 23 ottobre 2002, prot. n. 2107/2002-segr.. L'opera infatti è stata ammessa ai benefici previsti dalla norma testé citata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1384 del 21 giugno 2002.

Poiché la suddetta normativa provinciale prevedeva che i beneficiari di tali contributi fossero i Comuni, la domanda di contributo è stata presentata dal Comune di Tuenno. Condizione necessaria affinché il Comune fosse ammesso a contributo era che si stipulasse una convenzione tra Parco e Comune, nella quale il Parco s'impegnava a destinare una parte dell'edificio al servizio della collettività, ed il Comune si impegnava a versare il contributo ottenuto dalla Provincia autonoma di Trento al Parco (convenzioni rep. 150 di data 25 giugno 2004 e rep. n. 224 di data 20 settembre 2006).

I lavori edili si sono conclusi il 30 novembre 2011, e con determinazione del Direttore n. 101 di data 22 maggio 2012 è stato approvato il certificato di collaudo tecnico-amministrativo redatto dall'architetto Gianni Bonvecchio in data 8 maggio 2012. Le opere di restauro e risanamento conservativo della parte padronale, appaltate separatamente, si sono concluse in data 5 settembre 2012.

Con contratto di comodato n. rep. 418 di data 28 marzo 2013 il Parco Naturale Adamello Brenta ha concesso in comodato gratuito al Comune di Tuenno il secondo piano dell'edificio "Casa Grandi" identificato catastalmente dalla p.ed. 355 in C.C. Tuenno al fine di allestire la biblioteca comunale. Il contratto di comodato è trentennale.

I vani del piano terra non sono ancora utilizzati dal Parco.

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica della Provincia Autonoma di Trento con nota di data 28 ottobre 2013, prot. n. S165/2013/584497/3.1.2/LOC-87-13 ha proposto al Parco la locazione

di parte del piano terra dell'edificio denominato "Casa Grandi" in C.C. Tuenno, per una superficie di circa 150 mq., nonché un'area scoperta esterna, in uso esclusivo, per parcheggio di circa 4 autovetture. Gli uffici saranno utilizzati per attività istituzionali dell'Amministrazione Provinciale e in particolare per gli uffici della stazione Forestale di Cles – Denno. La proposta di locazione prevede principalmente:

- un canone annuo di affitto di € 7.500,00;
- una durata di 6 anni eventualmente rinnovabili;
- le spese di riparazione e manutenzione straordinaria a carico della parte locatrice;
- le spese di piccola manutenzione ordinaria a carico della parte locataria;
- le spese di adattamento locali a carico della parte locatrice;
- il rimborso delle spese di gestione o condominiali da parte della parte locatrice secondo modalità da concordarsi senza necessità di stipula di atti aggiuntivi al contratto.

A tal proposito si propone:

- di dare disponibilità a concedere in locazione alla Provincia autonoma di Trento parte dell'edificio denominato "Casa Grandi" in C.C. Tuenno a piano terra per una superficie di circa 150 mq., nonché un'area scoperta esterna, in uso esclusivo, per il parcheggio di circa 4 autovetture;
- di approvare la proposta contrattuale di locazione da sottoscrivere con la Provincia autonoma di Trento concernente una porzione immobiliare situata al piano terra dell'edificio denominato "Casa Grandi", p.ed. 355 in C.C. Tuenno, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- di proporre alla Provincia autonoma di Trento di inserire nel contratto, nella parte relativa alla quantificazione delle spese di gestione dell'immobile, che fino a quando il Parco non utilizzerà la propria parte di edificio:
 - a. sono a totale carico della parte locatrice i costi relativi ai controlli semestrali impianti e installazione attrezzature antincendio interne, pulizie delle aree esterne e sgombero neve connesse all'uso della porzione di edificio oggetto del contratto (parcheggio, vialetto Est, marciapiede Ovest e Sud), e installazione linea telefonica;
 - b. sono a totale carico della parte locatrice i costi di energia elettrica, di acqua potabile e depurazione e di acqua calda sanitaria dell'intero edificio (depurati della quota di competenza del Comune per la biblioteca);
 - c. il costo del riscaldamento (depurato della quota di competenza del Comune per la biblioteca) verrà ripartito proporzionalmente al volume tra Parco e Forestale, con la precisazione che il volume del Parco verrà ridotto del 90% per tener conto che funzionerà in condizioni di antigelo per i periodi più freddi dell'anno (6° C);
 - d. l'imposta comunale sull'edificio verrà ripartita proporzionalmente alla superficie utile disponibile tra Parco e Forestale;

- e. la parte conduttrice potrà godere dei benefici per la presenza dell'impianto fotovoltaico esistente al servizio dell'edificio;
- di dare atto che la locazione ha una durata di 6 anni dal 1° novembre 2013 al 31 ottobre 2019, rinnovabile di 6 anni in 6 anni ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392;
 - di dare atto che il contratto sarà redatto dal Servizio Patrimonio e Logistica della Provincia autonoma di Trento;
 - di dare atto che con un successivo provvedimento si provvederà ad:
 - approvare lo schema di contratto;
 - accertare le entrate della locazione e a quantificare le spese di registrazione del contratto;
 - autorizzare il Direttore del Parco a sottoscrivere il contratto in parola a norma dell'art. 14 del Decreto del Presidente della Provincia 21 gennaio 2010, n. 3-35/Leg..

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA ESECUTIVA

- udita la relazione;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la deliberazione della Giunta provinciale 27 dicembre 2012, n. 2987, che approva il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2013, il bilancio pluriennale 2013 – 2015, il Programma annuale di gestione 2013, nonché l'aggiornamento del Programma pluriennale 2011-2015 del Parco Adamello - Brenta;
- vista la deliberazione della Giunta provinciale 14 giugno 2013, n. 1176, che approva l'assestamento del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2013 e pluriennale 2013-2015 dell'Ente Parco Adamello – Brenta;
- vista la deliberazione della Giunta provinciale 14 giugno 2013, n. 1177, che approva la Variante al programma annuale di gestione 2013 del Parco Adamello - Brenta;
- vista la deliberazione della Giunta provinciale 26 gennaio 2001, n. 176, che approva il "*Regolamento di attuazione del principio della distinzione tra funzioni di indirizzo politico – amministrativo e funzione di gestione*" del Parco Adamello - Brenta;
- vista la legge provinciale 14 settembre 1979, n. 7 e successive modifiche;
- vista la legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 e successive modifiche nonché il relativo regolamento di esecuzione;
- vista la legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 e successive modifiche;
- visto il D.P.P. di data 21 gennaio 2010, n. 3-35/Leg. "*Regolamento concernente l'organizzazione ed il funzionamento dei parchi naturali provinciali, nonché la procedura per l'approvazione del Piano del*

Parco (articoli 42, 43 e 44 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11)";

- a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

delibera

- 1) di dare disponibilità a concedere in locazione alla Provincia autonoma di Trento parte dell'edificio denominato "Casa Grandi" in C.C. Tuenno a piano terra per una superficie di circa 150 mq., nonché un'area scoperta, in uso esclusivo, per parcheggio di 4 autovetture;
- 2) di approvare la proposta contrattuale di locazione da sottoscrivere con la Provincia autonoma di Trento concernente una porzione immobiliare situata al piano terra dell'edificio denominato "Casa Grandi" a Tuenno, catastalmente identificata da parte della p.ed. 355 in C.C. Tuenno, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- 3) di proporre alla Provincia autonoma di Trento di inserire nel contratto, nella parte relative alla quantificazione delle spese di gestione dell'immobile, che fino a quando il Parco non utilizzerà la propria parte di edificio:
 - a. sono a totale carico della parte locatrice i costi relativi ai controlli semestrali impianti e installazione attrezzature antincendio interne, pulizie delle aree esterne e sgombero neve connesse all'uso della porzione di edificio oggetto del contratto (parcheggio, vialetto Est, marciapiede Ovest e Sud), e installazione linea telefonica;
 - b. sono a totale carico della parte locatrice i costi di energia elettrica, di acqua potabile e depurazione e di acqua calda sanitaria dell'intero edificio (depurati della quota di competenza del Comune per la biblioteca);
 - c. il costo del riscaldamento (depurato della quota di competenza del Comune per la biblioteca) verrà ripartito proporzionalmente al volume tra Parco e Forestale, con la precisazione che il volume del Parco verrà ridotto del 90% per tener conto che funzionerà in condizioni di antigelo per i periodi più freddi dell'anno (6° C);
 - d. l'imposta comunale sull'edificio verrà ripartita proporzionalmente alla superficie utile disponibile tra Parco e Forestale;
 - e. la parte conduttrice potrà godere dei benefici per la presenza dell'impianto fotovoltaico esistente al servizio dell'edificio;
- 4) di dare atto che la locazione ha una durata di 6 anni dal 1° novembre 2013 al 31 ottobre 2019, rinnovabile di 6 anni in 6 anni ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392;

- 5) di dare atto che il contratto sarà redatto dal Servizio Patrimonio e Logistica della Provincia autonoma di Trento;
- 6) di dare atto che con un successivo provvedimento si provvederà ad:
- approvare lo schema di contratto;
 - accertare le entrate della locazione e a quantificare le spese di registrazione del contratto
 - autorizzare il Direttore del Parco a sottoscrivere il contratto in parola a norma dell'art. 14 del Decreto del Presidente della Provincia 21 gennaio 2010, n. 3-35/Leg..

MC/VB/ad

Adunanza chiusa ad ore 19.10

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario
f.to Roberto Gusmerotti

Il Presidente
f.to Antonio Caola



*Le fidejussorie Manolo & friends
ing. Merino C.*

A MEZZO PEC

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica

Via Torre Verde, 7 - 38122 Trento
Tel. 0461497124 - Fax 0461497127
e-mail: serv.gestioni@provincia.tn.it
legalmail: serv.gestioni@pec.provincia.tn.it

Spettabile
PARCO NATURALE
ADAMELLO BRENTA
Via Nazionale n. 24
38080 STREMO TN

Trento, il **28 OTT. 2013**

Prot. n. S165/2013/584437/3.1.2/Loc. - 87-13
(da citare nella corrisp.)

| | | |
|---|-------------------|--|
| PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA <i>Geopark</i> | | |
| Prot. n. | 5231 | |
| Categoria - Classe - Fascicolo | I / 20 / | |
| Data | 28.10.2013 | |

Oggetto: proposta di stipulazione di un contratto di locazione concernente una porzione immobiliare situata al piano terra dell'edificio denominato "Casa Grandi" a Tuenno, catastalmente identificata da parte della p.ed. 355 in C.C. Tuenno.

Si fa riferimento ai colloqui intercorsi con lo scrivente Servizio, nonché ai sopralluoghi effettuati, per confermare l'interesse di questa Amministrazione a stipulare un contratto di locazione per gli spazi in oggetto, di proprietà di codesto spettabile Ente.

Al riguardo, effettuate le dovute valutazioni, si ritiene di poter formulare la seguente proposta sulla base delle particolari condizioni e modalità sottoindicate:

- **oggetto:** una porzione immobiliare situata al piano terra dell'edificio denominato "Casa Grandi" a Tuenno, catastalmente identificata da parte della p.ed. 355 in C.C. Tuenno, avente una superficie lorda di circa mq. 150, nonché un'area scoperta, in uso esclusivo, per parcheggio autoveicoli;
- **uso:** attività istituzionali dell'Amministrazione provinciale ed in particolare per gli uffici della Stazione forestale di Cles-Denno;
- **durata:** anni sei, in conformità dell'art. 27, comma 1, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m. (disciplina delle locazioni di immobili urbani), a decorrere dal giorno 1 novembre 2013 e quindi fino al giorno 31 ottobre 2019, eventualmente rinnovabile di sei anni in sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi alla controparte, a mezzo lettera raccomandata, con preavviso di almeno dodici mesi sulla scadenza contrattuale, così come previsto dagli artt. 28 e 29 della citata Legge n. 392/78. Dovrà inoltre essere contrattualmente previsto che la parte locatrice riconosce e attribuisce espressamente alla parte conduttrice la facoltà di recesso anticipato in qualsiasi momento, anche qualora non ricorrano gravi motivi, con il preavviso di sei mesi rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione, come consentito dal comma 7 dell'art. 27 della Legge n. 392/78;

- **canone annuo:** pari ad Euro 7.500,00, da pagarsi in rate trimestrali anticipate, mediante accreditalmento sul c/c bancario indicato dalla parte locatrice, oppure secondo le ulteriori modalit  che potranno essere concordate in futuro con la medesima parte locatrice;
- **aggiornamento del canone:** annualmente, a decorrere dal secondo anno di locazione - su richiesta della parte locatrice - in conformit  all'art. 32 della Legge 392/1978, come sostituito dall'art. 1, comma 9 sexies, della Legge 5 aprile 1985 n. 118, assumendo come mese di riferimento quello di scadenza di ciascuna annata locatizia, tenuto conto peraltro che in base a quanto stabilito dall'art. 3, comma 1, del D.L. 6 luglio 2012 n. 95 - Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica - per gli anni 2012, 2013 e 2014 l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, non si applica al canone dovuto dalle pubbliche amministrazioni per i contratti di locazione nei quali   parte conduttrice; qualora la richiesta di aggiornamento da parte del locatore pervenga alla Provincia in data successiva alla scadenza annuale, l'aggiornamento sar  corrisposto a decorrere dalla successiva rata di canone. Non sar  prevista la costituzione di alcun deposito cauzionale in considerazione della garanzia che la Provincia gi  offre quale primario Ente Pubblico;
- **spese di manutenzione:** saranno a carico della parte locatrice le spese di riparazione e manutenzione straordinaria; saranno invece a carico della parte conduttrice le sole spese di piccola manutenzione;
- **spese di gestione e/o condominiali:** la parte conduttrice rimborser  alla parte locatrice - direttamente o secondo modalit  da concordarsi senza necessit  di stipulare appositi atti aggiuntivi - le eventuali spese accessorie (denominate anche spese condominiali) inerenti al rapporto locatizio che dalle leggi o dagli usi siano poste a carico della medesima parte conduttrice, verso presentazione di regolari fatture o rendiconti o anche mediante il pagamento di acconti calcolati sulla base del preventivo corrente di spesa;
- **spese di adattamento:** la parte locatrice autorizza espressamente fin d'ora la parte conduttrice ad eseguire a proprie spese, ivi compreso l'ottenimento delle autorizzazioni prescritte, tutti i lavori che, nel corso del rapporto locatizio, si rendessero eventualmente necessari per l'ulteriore adattamento dell'unit  immobiliare ai fini per i quali la stessa viene assunta in locazione, salvo rimessa in pristino, se richiesta, alla scadenza;
- **spese fiscali:** saranno a carico della parte locatrice, ad eccezione dell'imposta di registro in misura proporzionale sui canoni, pari al 2%, a carico di entrambe le parti contraenti, nella misura di un mezzo ciascuno.

Si segnala comunque che quanto sopra non potr  essere impegnativo per la Provincia Autonoma di Trento se non ad avvenuta adozione della relativa determinazione dirigenziale. Al riguardo, con la preliminare accettazione di tutto quanto sopra, la parte locatrice assicura inoltre espressamente che nulla avr  in seguito a pretendere oltre al puro canone e alle eventuali spese condominiali, per il fatto che il pagamento della prima rata di canone possa avvenire in termini temporali diversi da quelli formalmente previsti, a causa della procedure amministrative che

questa Provincia deve necessariamente esperire prima di poter procedere alla formale stipulazione dell'atto.

Si invita pertanto codesto spettabile Ente a voler esaminare la suestesa proposta e, se d'accordo, a restituire copia della presente sottoscritta per preliminare accettazione da parte del legale rappresentante, al fine di permettere allo scrivente di definire in tempo utile gli incombeni di sua competenza.

Con l'occasione si invita codesto spettabile Ente a voler far pervenire allo scrivente Servizio la seguente documentazione, indispensabile per dare inizio alla locazione:

- estratto tavolare aggiornato dell'immobile;
- copia del certificato di agibilità dell'immobile;
- eventuale copia delle certificazioni di conformità degli impianti.

Si rimane in attesa di cortese riscontro e si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE
- ing. Gianfranco Brigadoi -

Funzionario responsabile:
Rigotti Andrea 0461 497182

