

*Deliberazione della Giunta esecutiva n. 58 di data 19 maggio 2014.*

Oggetto: Approvazione dello schema del contratto 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 lo Stato Finale dei Lavori, il collaudo statico ed 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.

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.

Con deliberazione n. 146 di data 11 novembre 2013 la Giunta esecutiva ha deliberato:

- 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 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;
- 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.."

Con nota prot. n. S165/2013/660721/3.1.2/87-13 di data 3 dicembre 2013, il Servizio Patrimonio e Logistica della Provincia Autonoma di Trento, ha comunicato, che in merito alla ripartizione delle spese le stesse verranno definite di comune accordo, nel rispetto della normativa sulle locazioni e pertanto solo per quanto possibile in base a quanto previsto dalla Giunta esecutiva al punto 3 della deliberazione n. 146/2013 (sopraindicate).

Con nota prot. n. S170/14/141960/3.5/275-2014 di data 13 marzo 2014 l'Agenzia Provinciale per gli Appalti e Contratti ha trasmesso lo schema del contratto e l'allegato A) Capitolato speciale d'oneri per l'assunzione in locazione passiva di immobili, entrambi allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali.

Nello schema di contratto all'art. 8 è previsto che:  
La PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto dal locatore Ente "PARCO NATURALE ADAMELLO BREN-TA" l'Attestato di Prestazione Energetica predisposto in data \*\* \*\*\*\*\* 2014 (codice certificato\*\*\*\*\* ) dal tecnico abilitato ing.\*\*\*\*\* , relativo alla p.ed. 355 in P.T. 2645 C.C. Tuenno, che si allega in originale al presente contratto sotto la lettera C), per formarne parte integrante e sostanziale.-----

Lo stesso locatore dà atto che dalla data di predisposizione di tale elaborato non sono state realizzate opere che ne possano modificare le risultanze e che sono stati rispettati gli obblighi di legge per la funzionalità degli impianti. -----

L'attestato di prestazione energetica dell'immobile "Casa Grandi" p.ed. 355 in C.C. Tuenno è stato emesso in data 15 maggio 2014 con codice di certificazione AA00316-25.

Si propone di:

- approvare lo schema di contratto 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 allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- prendere atto e approvare i seguenti allegati al contratto, allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali:
  - allegato A) - Capitolato speciale d'oneri per l'assunzione in locazione passiva di immobili;
  - allegato B) - Planimetria;
  - allegato C) - Attestato di prestazione energetica dell'immobile "Casa Grandi" p.ed. 355 in C.C. Tuenno, emesso in data 15 maggio 2014 con codice di certificazione AA00316-25;
- autorizzare il Direttore del Parco a sottoscrivere il contratto di cui al punto 1 e gli allegati di cui al punto 2, a norma dell'art. 14 del Decreto del Presidente della Provincia 21 gennaio 2010, n. 3-35/Leg.;
- accertare l'importo complessivo pari a euro 45.000,00, relativo al canone di locazione per il periodo dall'1 novembre 2013 al 31 ottobre 2019 nel seguente modo:
  - euro 8.750,00 sul capitolo 2300 del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario in corso, quale canone di locazione per il periodo dall'1 novembre 2013 al 31 dicembre 2014 ;
  - euro 7.500,00 sul capitolo corrispondente al capitolo 2300 dei bilanci di previsione per gli esercizi finanziari 2015, 2016, 2017 e 2018, quale canone di locazione per il periodo dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2018;
  - euro 6.250,00 sul capitolo corrispondente al capitolo 2300 del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2019, quale canone di locazione per il periodo dall'1 gennaio 2019 al 31 ottobre 2019;
- impegnare al capitolo 6100 art. 02 del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario in corso la somma di euro 600,00 quale importo presunto necessario per la regolarizzazione fiscale dell'atto in parola.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA ESECUTIVA

- udita la relazione;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la deliberazione della Giunta provinciale 30 dicembre 2013, n. 2827, che approva il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario

2014, il bilancio pluriennale 2014 – 2016, il Programma annuale di gestione 2014 del Parco Naturale Adamello – Brenta in conformità alle direttive provinciali emanate in materia con deliberazione della Giunta provinciale n. 2268 del 24 ottobre 2013;

- 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;
- visto il regolamento di attuazione della legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 concernente: *"Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia autonoma di Trento"*, D.P.G.P. n. 10-40/Leg./1991;
- 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 approvare lo schema di contratto 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, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. di prendere atto e approvare i seguenti allegati al contratto ed al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali:
  - allegato A) - Capitolato speciale d'oneri per l'assunzione in locazione passiva di immobili;
  - allegato B) - Planimetria;
  - allegato C) - Attestato di prestazione energetica dell'immobile "Casa Grandi" p.ed. 355 in C.C. Tuenno, emesso in data 15 maggio 2014 con codice di certificazione AA00316-25;
3. di autorizzare il Direttore del Parco a sottoscrivere il contratto di cui al punto 1 e gli allegati di cui al punto 2, a norma dell'art. 14 del Decreto del Presidente della Provincia 21 gennaio 2010, n. 3-35/Leg.;

4. di accertare l'importo complessivo pari a euro 45.000,00, relativo canone di locazione per il periodo dall'1 novembre 2013 al 31 ottobre 2019 nel seguente modo:
  - euro 8.750,00 sul capitolo 2300 del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario in corso, quale canone di locazione per il periodo dall'1 novembre 2013 al 31 dicembre 2014 ;
  - euro 7.500,00 sul capitolo corrispondente al capitolo 2300 dei bilanci di previsione per gli esercizi finanziari 2015, 2016, 2017 e 2018, quale canone di locazione per il periodo dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2018;
  - euro 6.250,00 sul capitolo corrispondente al capitolo 2300 del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2019, quale canone di locazione per il periodo dall'1 gennaio 2019 al 31 ottobre 2019;
  
5. di impegnare al capitolo 6100 art. 02 del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario in corso la somma di euro 600,00 quale importo presunto necessario per la regolarizzazione fiscale dell'atto di cui al punto 1..

MC/VB/ad

Adunanza chiusa ad ore 19.10.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario  
f.to dott. Roberto Zoanetti

Il Presidente  
f.to Antonio Caola