

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 69/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: rinnovo della locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 17 del Centro Commerciale di Palù alla signora Bianca Rigotti.

Il giorno **15.04.2021** 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: rinnovo della locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 17 del Centro Commerciale di Palù alla signora Bianca Rigotti.

Il 30 giugno 2021 cesserà il contratto di locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 17 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), sottoscritto il 29 luglio 2013 con la signora Bianca Rigotti. Il canone annuo attuale è di 10.806,86 €.

Conseguentemente, con nota dell'8 marzo scorso (prot. 566/2021) sono state comunicate alla conduttrice le principali condizioni per l'eventuale nuovo contratto, di seguito indicate:

- a) canone di locazione annuo di 11.500,00 € (con aumento di circa il 6% rispetto al canone attuale);
- b) periodo di locazione di quattro anni, dall'1 luglio 2021 al 30 giugno 2025, prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Tali condizioni sono state accettate dalla signora Rigotti con nota del 2 aprile scorso (prot. 727/2021).

Inoltre, nel nuovo contratto si ritiene opportuno prevedere le seguenti ulteriori condizioni:

- c) il canone di locazione dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate e lo stesso sarà aggiornato, 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;
- d) a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali sarà richiesto una fideiussione o un deposito cauzionale infruttifero pari al 50% del canone di locazione iniziale ossia 5.750,00 €;
- e) l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico della conduttrice.

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

La quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole per l'intera durata del contratto (ossia quattro anni) è di 460,00 €.

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 deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 "Esame ed approvazione in via d'urgenza del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021", ratificata dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 6/2021, nonché la successiva variazione;
- 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 rinnovare, per le motivazioni esposte in premessa, la locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 17 del Centro Commerciale di Palù alla signora Rigotti Bianca, stabilendo il canone annuo di locazione in 11.500,00 € e il periodo locativo dall'1 luglio 2021 al 30 giugno 2025 (quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai

sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, con le ulteriori condizioni contrattuali riportate in premessa;

2. di approvare lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di locazione sulla base di detto schema ed autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di impegnare 460,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2021, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, quale quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
4. di specificare che tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione saranno a carico della conduttrice;
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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria delle attività connesse alla registrazione del contratto e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte della conduttrice;
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.



ALLEGATO
alla delibera 69/2021 del 15.04.2021 del Comitato

Amministrativo

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il  2021, 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

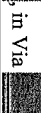

rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a

Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in

esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 69/2021,

che si richiama: -----

> sig.ra Bianca Rigotti, nata a  il  e residente a 

in Via , c.f. , la quale interviene nel

presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicata anche solo

come "conduttrice". -----

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria

dell'intero edificio denominato "Centro Commerciale di Palù" (p.ed. 88

C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta n. 9 e

12 (nel Comune di Tre Ville, Frazione Palù); -----

b) che con contratto del 29 luglio 2013 la Comunità ha locato alla signora

Bianca Rigotti il sub. 17 della p.ed. 88, costituito da un appartamento ad

uso abitativo situato al secondo piano, per il periodo dall'1 luglio 2013 al

30 giugno 2017, e che tale contratto è stato prorogato automaticamente, ai

sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, sino al 30 giugno 2021; -----

c) che la signora Bianca Rigotti con nota del 2 marzo 2021 (prot. 526/2021)

ha espresso la volontà di voler rinnovare detta locazione e con nota del 2

aprile 2021 (prot. 727/2021) ha accettato le nuove condizioni contrattuali

proposte dalla Comunità: -----

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

69/2021 ha deciso di rinnovare la locazione in parola, approvando lo

schema del presente contratto. -----

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 alla signora Bianca Rigotti, che accetta, il sub. 17 della p.ed. 88

C.C. Ragoli II, costituito da un appartamento ad uso abitativo situato al

secondo piano del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio, nel

Comune di Tre Ville (TN), Frazione Palù, in Piazzale Brenta n. 9, di proprietà

della Comunità stessa, per il periodo dall'1 luglio 2021 al 30 giugno 2025

(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, la conduttrice 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

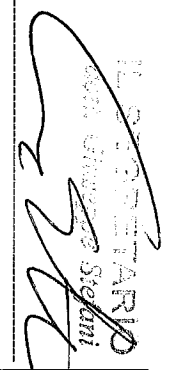
dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà della conduttrice,

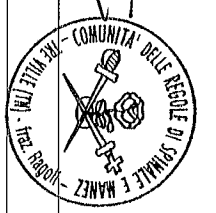
imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da

renderle particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la

prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo

per la conduttrice di corrispondere alla Comunità la frazione di canone

LE COORDINATORE
 del Comitato Amministrativo




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, la conduttrice 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. -----	
Le parti evidenziano che la conduttrice detiene già l'unità immobiliare oggetto di locazione, senza soluzione di continuità con il precedente contratto di locazione citato in premessa. -----	
L'unità immobiliare locata è così costituita: un ingresso, una cucina, un soggiorno, due bagni, tre stanze, due disbrighi e un balcone, per complessivi 97,50 m ² calpestabili. -----	
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 della conduttrice. -----	
La conduttrice 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. 377/2008, 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 la conduttrice 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'unità immobiliare in questione è censita al catasto fabbricati come di seguito indicato: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 17, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 105 m ² , rendita 1.717,22 €, dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992. -	
Art 2 – Canone	
Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 11.500,00 € (undicimilaquingecento 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 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 marzo. -----	
Art. 3 – Spese di gestione	
Saranno a totale carico della conduttrice, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative all'unità immobiliare locata per energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, come pure le spese di manutenzione ordinaria, ai sensi del Codice Civile. -----	
Invece, le spese di gestione di seguito elencate saranno rimborsate dalla conduttrice 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: -----	
➤ riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio) e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto: per la parte "consumo volontario" (70%) la ripartizione delle spese sarà effettuata con contraccalorie mentre per la parte "consumo involontario" (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 30,07/1000); -----	
➤ pulizia delle parti comuni, taglio dell'erba, sgonfio della neve, altre manutenzioni ordinarie delle parti comuni, energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (43,69/1000); -----	
➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie. -----	
Art. 4 – Ritardi nei pagamenti	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione o delle spese di gestione anticipate dalla Comunità comporterà, per la conduttrice, 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 un'intera annualità del canone di locazione costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà	

valersi la Comunità -----	
Art. 5 – Destinazione d'uso	
L'unità immobiliare locata è ad esclusivo uso abitativo e la conduttrice non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. -----	
La conduttrice non potrà sublocare l'appartamento, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto. -----	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----	
Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni	
La conduttrice si obbliga a custodire e conservare l'unità immobiliare locata avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. -----	
La conduttrice 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 alla conduttrice, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora. -----	
La conduttrice 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 alla conduttrice anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod. Civ. -----	

La conduttrice 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 della conduttrice:	
Art. 7 – Responsabilità	
La conduttrice 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 lei autorizzate ad accedervi.	
Inoltre, la conduttrice sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare locata. La conduttrice, 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, la conduttrice dovrà osservare scrupolosamente il "Regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lei noto.	
Art. 8 – Accesso all'unità immobiliare	
La Comunità, previo accordo con la conduttrice, 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 la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere alla conduttrice una fidejussione o un deposito cauzionale infruttifero di 5.750,00 € (cinquemilasettecentocinquanta virgola zerozero euro).	
Qualora richiesta, tale garanzia sarà svincolata, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della conduttrice:	
La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati all'unità immobiliare locata (inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti) per responsabilità della conduttrice come pure per il mancato pagamento di canoni di locazione, per il mancato rimborso di spese di gestione e per il mancato pagamento della penale per il riascio tardivo.	
In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente ricostituita dalla conduttrice entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata ricostituzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
Art. 10 – Spese contrattuali e registrazione	
L'imposta di registro relativa al presente contratto sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico della conduttrice:	
La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per il periodo di quattro anni:	

La conduttrice si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico per le imposte di registro e di bollo. -----	
Art. 11 – Attestato di prestazione energetica	
Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità, come sopra rappresentata, consegna alla conduttrice una copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare locata, predisposto dal dott.ing. Marco Pedretti in data 31 ottobre 2013. La conduttrice, pertanto, si dichiara pienamente informata in ordine alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare. -----	
Art. 12 – Uso civico	
Ai sensi della L.P. 6/2005 “Nuova disciplina dei beni di uso civico”, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che in relazione ai propri beni immobili e mobili che presentano una destinazione naturale ed economica particolare quali appartamenti e strutture commerciali o ricettive, i diritti dei Regolieri sono soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per detti beni, ossia non l'utilizzo collettivo tradizionale ma la loro temporanea concessione in uso a terzi al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei Regolieri stessi: sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria l'attivazione della procedura di sospensione del vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientra l'unità immobiliare locata (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, agli atti della Comunità prot. 931/1999). -----	
Art. 13 – Disposizioni finali	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. -----	
Le parti dichiarano di voler ricevere tutte le reciproche comunicazioni relative	

al presente contratto con le modalità e agli indirizzi di seguito indicati: -----	
> per la Comunità: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria sede legale, sopra indicata, a mezzo p.e.c. all'indirizzo regolespinalemanez@pec.it o via e-mail all'indirizzo info@regolespinalemanez.it; -----	
> per la conduttrice: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria residenza, sopra indicata, o via e-mail all'indirizzo -----	
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni contenute nella L. 392/1978, nella L. 431/1998 e nel Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali. -----	
Letto, confermato e sottoscritto. -----	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez La conduttrice	
Il Presidente – sig. Luca Cerana	sig.ra Bianca Rigotti
-----	-----
Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: “Art. 1 – Oggetto”, “Art. 4 – Ritardi nei pagamenti”, “Art. 5 – Destinazione d'uso”, “Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni”, “Art. 7 – Responsabilità”, “Art. 9 – Garanzia”. -----	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez La conduttrice	
Il Presidente – sig. Luca Cerana	sig.ra Bianca Rigotti
-----	-----
-----	-----

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

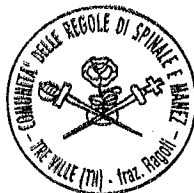


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 01.05.2021**, in quanto non 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 20.04.2021 al 30.04.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani