



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 80/2021  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso al sig. Elton Gjonedaj ed autorizzazione al recesso dello stesso dalla locazione dell'appartamento n. 8 nel medesimo edificio.

Il giorno **29.04.2021** 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:** locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso al sig. Elton Gjondedaj ed autorizzazione al recesso dello stesso dalla locazione dell'appartamento n. 8 nel medesimo edificio.

Con contratto del 17 dicembre 2019 (prot. 4132/2019), in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 201/2019, la Comunità delle Regole ha locato al sig. Elton Gjondedaj l'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio, per il periodo dal 17 dicembre 2019 al 16 dicembre 2023 (quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Il canone di locazione annuo attuale è di 4.600,00 €.

Con nota del 14 aprile scorso (prot. 801/2021) il sig. Gjondedaj ha chiesto che gli sia locato l'appartamento n. 4 nel medesimo edificio (attualmente non utilizzato, in considerazione del recesso del precedente conduttore di cui alla delib. n. 5/2021) in sostituzione della locazione dell'appartamento n. 8, di cui sopra. Tale richiesta è motivata con la considerazione che l'appartamento n. 8 necessita di alcuni lavori di manutenzione straordinaria, soprattutto per la sostituzione della moquette, notevolmente compromessa.

Le superfici nette interne dei due appartamenti sono pressoché identiche (precisamente, circa 41 m<sup>2</sup> il n. 8, circa 39 m<sup>2</sup> il n. 4) mentre il n. 8 dispone di un piccolo poggiole esterno contro un ampio terrazzo del n. 4. Entrambi gli appartamenti dispongono di un posto auto coperto e di una cantina al piano seminterrato.

L'appartamento n. 8 si trova al primo piano, il n. 4 al piano terra.

L'accoglimento della richiesta del conduttore consentirebbe una complessiva sistemazione dell'appartamento con la manutenzione straordinaria degli impianti elettrico e termoidraulico, la sostituzione dei sanitari ed altri lavori mai realizzati negli ultimi vent'anni.

Sulla base di tali considerazioni, nei giorni scorsi è stato proposto al sig. Gjondedaj la locazione dell'appartamento n. 4 in sostituzione della locazione dell'appartamento n. 8 alle seguenti condizioni:

- a) canone di locazione annuo di 5.500,00 € (superiore di circa 140,00 € rispetto al canone pagato dal precedente conduttore dell'appartamento n. 4 e superiore di 900,00 € rispetto al canone attualmente pagato dal sig. Gjondedaj per l'appartamento n. 8);
- b) periodo della nuova locazione dal 17 maggio 2021 al 16 maggio 2025 (quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- c) pagamento del canone di locazione in rate trimestrali anticipate e suo aggiornamento, 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, solo qualora detta variazione fosse positiva;
- d) fideiussione o deposito cauzionale infruttifero pari al 50% del canone di locazione iniziale, ossia di 2.750,00 €, a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal nuovo contratto da parte del conduttore;
- e) imposta di registro relativa alla nuova locazione suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore;
- f) recesso del sig. Gjondedaj dall'attuale locazione a far data dal 16 maggio 2021 (ultimo giorno), autorizzando, in tal senso, la deroga al periodo di preavviso previsto contrattualmente;
- g) imposta di registro relativa al recesso a carico del sig. Gjondedaj.

Tali condizioni sono state informalmente accettate dal sig. Gjondedaj nei giorni scorsi.

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

La quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole per la nuova locazione è di 220,00 € (per l'intera durata del contratto, ossia quattro 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 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;
- 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 sottoscrizione del nuovo 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 ad uso abitativo, per le motivazioni esposte in premessa, l’appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso al sig. Elton Gjondedaj, stabilendo il canone annuo di locazione in 5.500,00 € ed il periodo locativo dal 17 maggio 2021 al 16 maggio 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 alle lett. c), d) ed e);
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 autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa, il recesso del medesimo sig. Gjondedaj dalla locazione dell’appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, di cui al contratto citato in premessa (prot. 4132/2019), a far data dal 16 maggio 2021 (ultimo giorno), in deroga al periodo di preavviso previsto contrattualmente;
4. di impegnare 220,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2021, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, quale quota dell’imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
5. di specificare che tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione nonché dal recesso di cui sopra saranno a carico del sig. Gjondedaj;
6. 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 nuovo contratto e del recesso, di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte del conduttore e di quanto necessario in relazione al canone già pagato dal sig. Gjondedaj per la locazione dell’appartamento n. 8 fino al 16 giugno 2021;
7. 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 sottoscrizione del nuovo contratto di locazione già nei prossimi giorni;
8. 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 n. 80/2021 del 29.04.2021 del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il **11** maggio 2021, a Tre Vile (TN), tra le parti di seguito indicate: -----

> **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Vile (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. 80/2021,

che si richiama: -----

> sig. **Elton Gjondedaj**, nato il **11/05/1988** a **Spinalba** (TN) e residente  
a **Spinalba** in Via **Indipendenza** n. **10**, c.f. **00324520220**, il quale

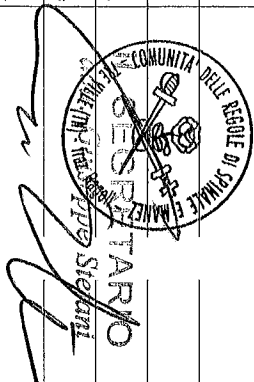
interviene nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito  
indicata anche solo come "conduttore". -----

**Premesso:**

a) che con contratto del 17 dicembre 2019 (prot. 4132/2019) la Comunità  
delle Regole di Spinale e Manez ha locato al sig. Elton Gjondedaj  
l'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di  
Campiglio, per il periodo dal 17 dicembre 2019 al 16 dicembre 2023  
(quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni  
ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998; -----

b) che con nota del 14 aprile 2021 (prot. 801/2021) il sig. Gjondedaj ha  
chiesto alla Comunità che gli sia locato l'appartamento n. 4 nel medesimo  
edificio (attualmente non utilizzato) in sostituzione della locazione  
dell'appartamento n. 8, di cui sopra; -----

c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n.  
80/2021 ha accolto la richiesta del sig. Gjondedaj decidendo di locargli



l'appartamento n. 4 per il periodo dal 17 maggio 2021 al 16 maggio 2025  
(quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni

ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, approvando lo schema del presente  
contratto. -----

**Tutto ciò premesso**

**e dichiaratolo 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 al sig. Elton Gjondedaj, che accetta, i sub. 20 (appartamento e  
cantina) e sub. 13 (posto auto) della ped. 86 C.C. Ragoli II costituenti  
l'appartamento n. 4 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di  
Campiglio, nel Comune di Tre Vile (TN), Frazione Palù, in Via Vallesinella  
n. 41, per il periodo dal 17 maggio 2021 al 16 maggio 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, 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, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi  
dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore,  
imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da  
renderlo particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la  
prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo  
per il conduttore di corrispondere alla Comunità la frazione di canone

	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, il conduttore 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. ....		
	L'immissione del conduttore nella detenzione dell'unità immobiliare locata è effettuata in data odierna mediante consegna di una copia delle chiavi di entrata dell'edificio e dell'appartamento. ....		
	L'unità immobiliare è così costituita: .....		
	➤ a piano terra: un ingresso, un soggiorno con zona cottura, una stanza e un bagno, per una superficie netta complessiva di 39,15 m <sup>2</sup> . ....		
	➤ a piano terra: un terrazzo scoperto di 27,45 m <sup>2</sup> . ....		
	➤ a piano seminterrato: una cantina di 1,70 m <sup>2</sup> . ....		
	➤ a piano seminterrato: un posto macchina interno di circa 11,05 m <sup>2</sup> . ....		
	L'unità immobiliare locata è parzialmente arredata (un mobile uso cucina con lavello, piastra elettrica, cassettera e mensole e armadi pensili, un divano a due posti, una rete a doghe matrimoniale, un armadio a giorno, un tavolo, quattro sedie). ....		
	Il conduttore 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. 37/2008, 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 il conduttore dovrà riconsegnare l'unità immobiliare locata, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libbra da persone e cose, con i locali puliti e integrati a nuovo. ....		
	L'unità immobiliare in questione è censita al catasto fabbricati nel seguente modo (dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992): .....		
	➤ l'appartamento: C.C. 302, ped. 86, sub. 20, foglio 9, p.m. 4, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 56 m <sup>2</sup> , rendita 801,80 €; .....		
	➤ il posto macchina interno: C.C. 302, ped. 86, sub. 13, foglio 9, p.m. 4, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m <sup>2</sup> , superficie 13 m <sup>2</sup> , rendita 79,95 €. ....		
	<b>Art 2 – Canone</b>		
	Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 5.500,00 € (cinquemilacinquecento virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti il 17 maggio, il 17 agosto, il 17 novembre e il 17 febbraio 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 febbraio. ....	
<b>Art. 3 – Spese di gestione</b>	
Saranno a totale carico del conduttore, 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 dovranno essere rimborsate dal conduttore al Condominio Vallesinella Rosso in due rate, la prima (da pagare indicativamente entro il 15 dicembre di ogni anno) relativa al saldo delle spese dell'esercizio precedente nonché al 50% dell'acconto per l'esercizio in corso e la seconda (da pagare indicativamente entro il 31 maggio di ogni anno), relativa all'altro 50% dell'acconto per l'esercizio in corso (l'esercizio considerato va dall'1 ottobre al 30 settembre): .....	
➤ gestione dell'impianto di riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio): la parte "consumo volontario", attualmente corrispondente al 70% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della misurazione effettuata con contacalorie mentre la parte "consumo involontario", attualmente corrispondente al 30% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della tabella millisimale (quota 44,986/1000); .....	
➤ acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della misurazione effettuata con contaltri (con un consumo minimo fisso di 10 m <sup>3</sup> per appartamento); .....	
➤ energia elettrica relativa alle parti comuni, pulizia delle parti comuni, manutenzione degli impianti e delle parti comuni, rifiuti, servizio idrico e di depurazione ed altre spese minori: la ripartizione delle spese sarà	

effettuata sulla base della tabella millisimale (quota 44,986/1000); .....	
➤ il 50% delle spese di amministrazione e di altre spese ordinarie: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millisimale (quota 44,986/1000). Il restante 50% di tali spese sarà a carico della Comunità. ....	
<b>Art. 4 – Ritardi nei pagamenti</b>	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione o delle spese di gestione anticipate dalla Comunità comporterà, per il conduttore, il pagamento sulle somme non pagate di un interesse di mora pari all'Eurbor 360 a sei mesi, rilevato 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. ....	
<b>Art. 5 – Destinazione d'uso</b>	
L'unità immobiliare locata è ad esclusivo uso abitativo e il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. ....	
Il conduttore 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. ....	
<b>Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</b>	
Il conduttore si obbliga a custodire e conservare l'unità immobiliare locata	

avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. ....	
Il conduttore 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 al conduttore, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora. ....	
Il conduttore 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 al conduttore anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod. Civ. ....	
Il conduttore 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 del conduttore. ....	
<b>Art. 7 – Responsabilità</b>	
Il conduttore 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 lui autorizzate ad accedervi. ....	

Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare locata. Il conduttore, 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, il conduttore dovrà osservare scrupolosamente il "Regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lui noto. ....	
<b>Art. 8 – Accesso all'unità immobiliare</b>	
La Comunità, previo accordo con il conduttore, 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. ....	
<b>Art. 9 – Garanzia</b>	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere al conduttore una fidejussione o un deposito cauzionale infruttifero di 2.750,00 € (duemilasettecentocinquanta virgola zerozero euro). ....	
Qualora richiesta, tale garanzia sarà vincolata, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore. ....	
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 del conduttore 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 rilascio tardivo. -----	
In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente ricostituita dal conduttore 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. -----	
<b>Art. 10 – Spese contrattuali e registrazione</b>	
L'imposta di registro relativa al presente contratto sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore. -----	
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. -----	
Il conduttore si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico per le imposte di registro e di bollo. -----	
<b>Art. 11 – Attestato di prestazione energetica</b>	
Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità, come sopra rappresentata, consegna al conduttore una copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare locata, predisposto dal dott.ing. Marco Pedretti in data 29 ottobre 2013. Il conduttore, pertanto, si dichiara pienamente informato in ordine alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare. -----	
<b>Art. 12 – Uso civico</b>	
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). -----	
<b>Art. 13 – Disposizioni finali</b>	
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 regolespinalemananz@pec.it o via e-mail all'indirizzo info@regolespinalemananz.it; -----	
➤ per il conduttore: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria residenza, sopra indicata, o via e-mail all'indirizzo e.giondedaj@gmail.com; -----	
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.	

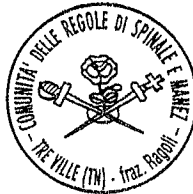




Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Alberto Giovanella

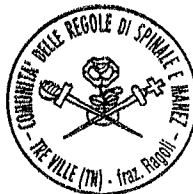


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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 29.04.2021**, 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 04.05.2021 al 14.05.2021**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani