



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 189
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione allo Studio Serafini & Meschini di Madonna di Campiglio dei sub. 14, 15 e 23 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale), destinati ad uso ufficio.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **VENTI** del mese di **OTTOBRE** alle ore **18.30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino PRESIDENTE
Leonardi Serafino
Castellani Gioachino
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: -----

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: locazione allo Studio Serafini & Meschini di Madonna di Campiglio dei sub. 14, 15 e 23 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale), destinati ad uso ufficio.

Negli anni scorsi, con tre diversi contratti di locazione la Comunità delle Regole ha locato allo Studio Serafini & Meschini – Dottori Commercialisti – Revisori Legali, con sede a Madonna di Campiglio, tre unità immobiliari del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II) e precisamente:

- il sub. 14, costituito da un appartamento a primo piano destinato ad uso ufficio, con contratto del 26 luglio 2010 prorogato automaticamente, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, sino al 30 giugno 2022; il canone annuo di tale locazione è attualmente di 14.645,96 €;
- il sub. 15, costituito da un secondo appartamento a primo piano pure destinato ad uso ufficio, con contratto del 4 novembre 2004 prorogato automaticamente, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, sino al 31 ottobre 2016; il canone annuo di tale locazione è attualmente di 20.656,76 €;
- il sub. 23, costituito da un deposito a piano seminterrato destinato ad uso archivio e magazzino, con contratto del 20 ottobre 2010: per tale contratto sussistono i presupposti di cui all'art. 28 della L. 392/1978 per la proroga automatica sino al 31 ottobre 2022; il canone annuo di tale locazione è attualmente di 727,20 €.

Con nota del 12 febbraio 2016 (prot. 396/2016) detto conduttore ha chiesto la nuova locazione, dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2022, del sub. 15 della p.ed. 88 nonché l'allineamento della durata delle tre locazioni in questione, in quanto le tre unità immobiliari sono tutte utilizzate nell'ambito della medesima attività professionale.

All'art. 17 della L.P. 23/1990 è previsto che per i contratti da cui derivino entrate il contraente venga individuato mediante il sistema dell'asta pubblica salvo che l'amministrazione motivatamente scelga di adottare un altro procedimento previsto nella medesima legge.

Nelle locazioni in questione si ritiene opportuno derogare al sistema dell'asta pubblica a favore della trattativa diretta reputando verosimile che, alle attuali condizioni economiche, le eventuali aste andrebbero deserte. Invero, l'attuale andamento del mercato delle locazioni (ad uso abitativo e non) a Madonna di Campiglio ha comportato una sensibile riduzione dei canoni, come verificato direttamente nei mesi scorsi da questa Amministrazione nelle varie aste esperite per la locazione di appartamenti ad uso abitativo. Le motivazioni di ciò sono legate, soprattutto, alla congiuntura economica negativa perdurante da alcuni anni nonché alla presenza, sul mercato immobiliare di Madonna di Campiglio, di numerose unità immobiliari di recente costruzione con prestazioni energetiche migliori rispetto a quelle degli appartamenti di proprietà della Comunità delle Regole, circostanza che si riflette sulle spese di gestione. Similmente, anche negli affitti commerciali e negli affitti d'azienda è stato rilevato un sensibile decremento dei canoni nell'area di Madonna di Campiglio e della Val Rendena.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e rilevato che il conduttore in questione, nel corso del rapporto locativo perdurante da alcuni decenni, ha sempre adempiuto correttamente a tutte le obbligazioni contrattuali a suo carico, si ritiene vantaggioso per la Comunità delle Regole unificare in un unico contratto le tre locazioni in parola, stabilendo il periodo contrattuale dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2022 (periodo prorogabile automaticamente ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978) ed il canone di locazione annuo in 36.029,92 €, importo corrispondente alla somma dei canoni delle tre locazione attualmente in essere.

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

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- Udità la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";

- 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 del 7 maggio 2002;
 - vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 30/2015 del 28 dicembre 2015 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016" nonché le successive variazioni delle previsioni di bilancio;
 - rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
 - acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
- all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa e sulla base della richiesta del 12 febbraio 2016 (prot. 396/2016), allo Studio Serafini & Meschini il sub. 14 (appartamento a primo piano), il sub. 15 (appartamento a primo piano) ed il sub 23 (deposito a piano seminterrato) della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale), per il periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2022, prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, unificando in tal modo in un unico contratto le tre locazioni attualmente in essere con il medesimo locatore e stabilendo il canone di locazione annuo in 36.029,92 €, importo corrispondente alla somma dei canoni delle tre locazione;
2. di approvare, a tal fine, lo schema del contratto di locazione allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
3. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di locazione sulla base dello schema sopra approvato autorizzando, fin d'ora, le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali;
4. di evidenziare che, in considerazione di quanto sopra stabilito, dall'1 novembre 2016 cesserà definitivamente l'efficacia dei contratti di locazione di seguito indicati:
 - contratto di data 26 luglio 2010, relativo all'appartamento sub. 14, recentemente prorogato sino al 30 giugno 2022;
 - contratto di data 20 ottobre 2010, relativo al deposito sub. 23, in scadenza al 31 ottobre 2016 e per il quale sussistono i presupposti per la proroga automatica sino al 31 ottobre 2022, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978;
5. di impegnare 360,50 € al capitolo 1800 del bilancio 2016, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, quale quota a carico della Comunità delle Regole dell'imposta di registro relativa alla prima annualità del contratto, evidenziando che la spesa per l'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole relativa alle future annualità è da considerarsi quale impegno automatico ai sensi dell'art. 15, c. 2, lett. e), del regolamento di attuazione dell'ordinamento finanziario e contabile degli enti locali approvato con D.P.G.R. 8/L/1999, norma applicabile anche alla Comunità delle Regole;
6. di specificare che tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione saranno a carico del conduttore;
7. 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 contabili connesse al rimborso delle spese contrattuali da parte del conduttore;

8. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
9. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

	n. reg. atti privati	
<p align="center">COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ</p>		
<p align="center">CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO</p>		
<p>Il <u> </u> ottobre 2016, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----</p>		
<p>➤ Comunità delle Regole di Spinale e Manez, con sede a Tre Ville (TN),</p>		<p>c) che con contratto del 4 novembre 2004 la Comunità ha locato al medesimo conduttore il sub. 15 della p.ed. 88, costituito da un appartamento a primo piano destinato ad uso ufficio, per il periodo dall'1</p>
<p>Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente</p>		<p>appartamento a primo piano destinato ad uso ufficio, per il periodo dall'1</p>
<p>rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a Ragoli (TN)</p>		<p>novembre 2004 al 31 ottobre 2010 e che tale contratto è stato prorogato</p>
<p>il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, in Via</p>		<p>automaticamente, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, sino al 31 ottobre</p>
<p>Nuova n. 2, di seguito indicata anche solo come "Comunità", in</p>		<p>2016; -----</p>
<p>esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. <u> </u>/2016</p>		<p>d) che con contratto del 20 ottobre 2010 la Comunità ha locato al medesimo</p>
<p>del 20 ottobre 2016, che si richiama: -----</p>		<p>conduttore il sub. 23 della p.ed. 88, costituito da un deposito a piano</p>
<p>➤ Studio Serafini & Meschini – Dottori Commercialisti – Revisori</p>		<p>seminterrato destinato ad uso archivio e magazzino, per il periodo dall'1</p>
<p>Legati, c.f. 00821650223, con sede a Madonna di Campiglio, nel Comune</p>		<p>novembre 2010 al 31 ottobre 2016 e che per tale contratto sussistono i</p>
<p>di Tre Ville (TN), Frazione Palù, Piazzale Brenta n. 9, legalmente</p>		<p>presupposti di cui all'art. 28 della L. 392/1978 per la proroga automatica</p>
<p>rappresentato dal dott. Rudi Serafini, nato a Fivavé (TN) il 30 novembre</p>		<p>sino al 31 ottobre 2022; -----</p>
<p>1951 e residente a Pinzolo (TN) in Viale Dolomiti di Brenta n. 27, di</p>		<p>e) che con nota del 12 febbraio 2016 (prot. 396/2016) il conduttore ha</p>
<p>seguito indicato anche solo come "conduttore". -----</p>		<p>chiesto alla Comunità la nuova locazione, dall'1 novembre 2016 al 31</p>
<p align="center">Premesso:</p>		<p>ottobre 2022, del sub. 15 della p.ed. 88 nonché l'allineamento della durata</p>
<p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera</p>		<p>delle tre locazioni in questione, in quanto le tre unità immobiliari sono</p>
<p>p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio situato a Madonna di Campiglio nel</p>		<p>tutte utilizzate nell'ambito della medesima attività professionale; -----</p>
<p>Comune di Tre Ville (TN), Frazione Palù, Piazzale Brenta n. 9,</p>		<p>f) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n.</p>
<p>denominato "Centro Commerciale"; -----</p>		<p><u> </u>/2016 del 20 ottobre 2016, prendendo atto della proroga automatica, ai</p>
<p>b) che con contratto del 26 luglio 2010 la Comunità ha locato allo Studio</p>		<p>sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, del contratto di locazione relativo al</p>
<p>Serafini & Meschini – Dottori Commercialisti – Revisori Legati il sub. 14</p>		<p>sub. 23 della p.ed. 88 dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2022, ha deciso</p>
<p>della p.ed. 88, costituito da un appartamento a primo piano destinato ad</p>		<p>di unificare in un unico contratto le tre locazioni in parola, stabilendo il</p>
<p>uso ufficio, per il periodo dall'1 luglio 2010 al 30 giugno 2016 e che tale</p>		<p>periodo contrattuale dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2022 ed</p>

ALLEGATO
alla deliberazione n. 189 del 20.10.2016

SEGRETARIO
 Giuseppe Serafini

approvando lo schema del presente contratto, allegato al provvedimento ciato quale parte integrante e sostanziale. -----	
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 allo Studio Serafini & Meschini – Dottori Commercialisti – Revisori Legali che, come sopra rappresentato, accetta, il sub. 14 (appartamento a primo piano), il sub. 15 (appartamento a primo piano) ed il sub 23 (deposito a piano seminterrato) della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio situato a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville (TN), Frazione Palù, Piazzale Brenta n. 9, di proprietà della Comunità stessa, per il periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2022, prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978. -----	
Il conduttore potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato alla Comunità 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 rendergli 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. -----	

Alta prima scadenza contrattuale la Comunità potrà negare la proroga di cui all'art. 28 della L. 392/1978 esclusivamente nei casi indicati all'art. 29 della medesima legge. -----	
In caso di ritardo rilascio delle tre unità immobiliari locate 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 subito. -----	
In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo delle unità immobiliari locate. -----	
Le parti evidenziano che il conduttore detiene già le tre unità immobiliari oggetto di locazione, senza soluzione di continuità con i contratti di locazione ciati in premessa. -----	
Le unità immobiliari locate sono così costituite: -----	
a) appartamento sub. 14: un ufficio, un archivio, un bagno, un corridoio ed un balcone coperto; -----	
b) appartamento sub. 15: sei uffici, un archivio, tre bagni, un archivio un corridoio e due balconi coperti; -----	
c) deposito sub. 23: una cantina. -----	
Le tre unità immobiliari date in locazione sono totalmente prive di arredi: la Comunità riconosce che gli arredi e le attrezzature attualmente ivi presenti sono tutti di proprietà del conduttore. -----	
Il conduttore dà atto che le tre unità immobiliari, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, sono in buono stato di manutenzione e si impegna a ricesegnarle in tale stato al termine della locazione. -----	

<p>Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che gli impianti presenti nelle tre unità immobiliari locate sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.</p> <p>Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare le tre unità immobiliari, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libere da persone e cose, con i locali puliti e tinteggiati a nuovo.</p> <p>Le tre unità immobiliari in questione sono censite al catasto fabbricati come di seguito indicato:</p> <p>a) appartamento sub. 14: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 14, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 105 m², rendita 1.717,22 €, dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992, indirizzo Madonna di Campiglio, piano I, scala B;</p> <p>b) appartamento sub. 15: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 15, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, superficie 152 m², rendita 2.453,17 €, dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992, indirizzo Madonna di Campiglio, piano I, scala B;</p> <p>c) deposito sub. 23: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 23, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/2, classe I, consistenza 9 m², superficie 11 m², rendita 30,68 €, dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992, indirizzo Madonna di Campiglio, piano S1.</p> <p>Art. 2 – Effetti dei contratti precedenti</p> <p>In conseguenza di quanto pattuito all'art. 1 del presente contratto, dall'1 novembre 2016 cesserà definitivamente l'efficacia dei contratti di locazione di seguito indicati:</p> <p>➤ contratto di data 26 luglio 2010, relativo all'appartamento sub. 14,</p>	
---	--

<p>prorogato automaticamente, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, sino al 30 giugno 2022;</p> <p>➤ contratto di data 20 ottobre 2010, relativo al deposito sub. 23, in scadenza al 31 ottobre 2016 e per il quale sussistono i presupposti per la proroga automatica sino al 31 ottobre 2022, ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978.</p> <p>La rata semestrale del canone di locazione dell'appartamento sub. 14 pagata dal conduttore alla Comunità il 13 luglio 2016, pari a 7.322,98 €, è imputata dalle parti come di seguito indicato:</p> <p>➤ per 4.881,99 € (pari ai 4/6) al contratto di data 26 luglio 2010 in relazione al periodo dall'1 luglio al 31 ottobre 2016 (ossia quattro mesi);</p> <p>➤ per 2.440,99 € (pari ai 2/6) al presente contratto di locazione quale anticipazione sulla prima rata trimestrale canone.</p> <p>Le parti si riconoscono reciprocamente di non avere null'altro a pretendere in relazione ai tre contratti di locazione precedentemente in essere tra di loro, fatto salvo il rimborso alla Comunità, da parte del conduttore, delle spese di gestione delle tre unità immobiliari che avverrà alle condizioni e scadenze pattuite in detti contratti.</p> <p>Art. 3 – Canone</p> <p>Il canone di locazione annuo complessivo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 36.029,92 € (trentaseimilaventinove virgola novantadue euro).</p> <p>Specificamente, detto canone complessivo corrisponde alla somma dei canoni di locazione annui pagati dal conduttore alla Comunità in relazione ai tre contratti di locazione precedentemente in essere tra le parti per le medesime unità immobiliari (come da ultima rivalutazione) e precisamente:</p> <p>➤ 14.645,96 € per l'appartamento sub. 14;</p>	
--	--

<p>➤ 20.656,76 € per l'appartamento sub. 15; ----- ➤ 727,20 € per il deposito sub. 23. -----</p>	
<p>Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali anticipate, ciascuna di 9.007,48 €, scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio ed l'1 agosto di ogni anno. ----- Peraltro, in considerazione di quanto stabilito all'art. 2 del presente contratto, la prima rata trimestrale del canone relativa al periodo novembre 2016 - gennaio 2017 sarà pari a 6.566,49 € (ossia 9.007,48 € - 2.440,99 €). ----- A partire dal secondo anno il canone di locazione sarà aggiornato applicando il 75% 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 settembre. -----</p>	
<p>Art. 4 – Recesso parziale Con un preavviso di almeno sei mesi (comunicato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo equivalente) e solo per esigenze organizzative della propria attività professionale, il conduttore potrà recedere dal presente contratto limitatamente ad una delle tre unità immobiliari locate. In tal caso, gli eventuali lavori di rimessa in pristino e di separazione degli impianti dell'unità immobiliare che il conduttore intende dismettere, necessari per l'utilizzo in modo autonomo delle unità immobiliari, saranno effettuati a cura e spese della Comunità. ----- In caso di recesso parziale il canone di locazione annuo sarà rideterminato sulla base degli importi indicati all'art. 3 del presente contratto in relazione a ciascuna unità immobiliare oggetto di locazione. ----- In caso di recesso parziale le parti dovranno presentare all'Agenzia delle</p>	<p>Entrate la dichiarazione di avveramento della clausola contrattuale, con spese a carico del conduttore. -----</p> <p>Art. 5 – Spese di gestione Le spese di gestione delle tre unità immobiliari locate di seguito elencate saranno rimborsate dal conduttore 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, da pagare indicativamente entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento: ----- ➤ riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio), inclusa la gestione dell'impianto: la ripartizione sarà effettuata sulla base della tabella millesimale. Peraltro, la Comunità si riserva la possibilità di modificare, in futuro, l'impianto termico e le modalità di ripartizione delle relative spese al fine di disporre di un sistema più efficiente di misurazione dei consumi; ----- ➤ energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; ----- ➤ pulizia delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; ----- ➤ manutenzione degli impianti e delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; ----- ➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie. ----- Invece, tutte le altre spese di gestione delle tre unità immobiliari locate, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle per energia elettrica, acqua e</p>

servizio di fognatura e depurazione, telefono, saranno a totale carico del conduttore previa intestazione delle relative utenze. -----		avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. -----	
Art. 6 – Ritardi nei pagamenti			
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'Euribor 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 conduttore non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione all'interno delle tre unità immobiliari locate 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 protraggano oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod. Civ. -----	
Art. 7 – Destinazione d'uso			
Gli appartamenti sub. 14 e sub. 15 sono locati per essere utilizzati quali ufficio mentre il deposito sub. 23 è locato per essere utilizzato quale archivio e magazzino. Il conduttore non potrà mutare tali destinazioni d'uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. -----		Il conduttore non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno delle unità immobiliari locate o sulle parti dell'edificio di uso comune, ad eccezione delle targhe professionali. -----	
Il conduttore non potrà sublocare l'appartamento, anche solo parzialmente o gratuitamente, né potrà cedere a terzi il presente contratto fatta salva l'eccezione indicata all'art. 36 della L. 392/1978. -----		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. -----	
Art. 9 – Responsabilità			
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----		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 alle unità immobiliari locate, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, per colpa propria e delle persone	
Art. 8 – Innovazioni e manutenzioni			
Il conduttore si obbliga a custodire e conservare le unità immobiliari locate			

da lui autorizzate ad accedervi. -----	
Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi, inclusa la Comunità, in ragione dell'utilizzo delle tre unità immobiliari locate.	
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. -----	
Art. 10 – Accesso alle unità immobiliari	
La Comunità, previo accordo con il conduttore, potrà accedere alle tre unità immobiliari locate al fine di assicurarsi della loro 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 farle visitare da soggetti interessati a prenderle in locazione. -----	
Art. 11 – Garanzia	
A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali la Comunità potrà richiedere al conduttore una fidejussione di 10.000,00 € (diecimila virgola zerozero euro). -----	
Qualora richiesta, detta fidejussione potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati, per responsabilità del conduttore, alle tre unità immobiliari locate nonché agli infissi e agli impianti ivi presenti 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, totale o parziale, della garanzia, 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. -----	
La 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 del conduttore. -----	
Art. 12 – 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 del conduttore. -----	
La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con pagamento dell'imposta di registro a cadenza annuale. -----	
L'imposta di registro relativa alla risoluzione consensuale del contratto di data 26 luglio 2010 (relativa all'appartamento sub. 14), di cui all'art. 2, sarà interamente a carico del conduttore e la registrazione avverrà a cura della Comunità. -----	
Il conduttore si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico derivanti dal presente contratto a titolo di imposte di registro e di bollo, di cui sopra. -----	
Art. 13 – Attestato di prestazione energetica	
Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità consegna al conduttore una copia dell'attestato di prestazione energetica relativo agli appartamenti sub. 14 e sub. 15, predisposto dal dott. ing. Marco Pedretti in data 31 ottobre	

<p>2013. Il conduttore, pertanto, si dichiara pienamente informato in ordine alle prestazioni energetiche di tali unità immobiliari.</p> <p>Inoltre, le parti evidenziano che il deposito sub. 23 è escluso dall'ambito di applicazione della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici in quanto costituito da un locale "in cui non è necessario garantire un comfort abitativo", ai sensi dell'allegato A al D.M. 26 giugno 2009.</p>	<p>personali esclusivamente per adempimenti connessi al rapporto di locazione. -</p> <p>Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni contenute nella L. 392/1978 e nel Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.</p>
<p>Art. 14 – Uso civico</p> <p>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 rientrano le tre unità immobiliari oggetto di locazione (in tal senso si richiama il parere legale dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, agli atti prot. 931/1999). -</p>	<p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez Studio Serafini & Meschini</p> <p>Il Presidente – sig. Zeffirino Castellani dott. Rudi Serafini</p> <p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "Art. 1 – Oggetto", "Art. 2 – Effetti dei contratti precedenti", "Art. 3 – Canone", "Art. 6 – Ritardi nei pagamenti", "Art. 7 – Destinazione d'uso", "Art. 8 – Innovazioni e manutenzioni", "Art. 9 – Responsabilità", "Art. 11 – Garanzia" e "Art. 12 – Spese contrattuali e registrazione".</p>
<p>Art. 15 – Disposizioni finali</p> <p>Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.</p> <p>Agli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi, indicate in premessa.</p> <p>Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati</p>	<p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez Studio Serafini & Meschini</p> <p>Il Presidente – Zeffirino Castellani dott. Rudi Serafini</p>

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Castellani Zeffirino

IL MEMBRO ANZIANO
Leonardi Serafino

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
 - sul portale telematico www.albotelematico.tn.it
- dal giorno **25/10/2015** per rimanervi fino al giorno **04/11/2016**.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è **stata** dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR n. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **05/11/2016**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR n. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe