



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 70/2022
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo a Jumper srl dell'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2024.

Il giorno **14.04.2022** alle ore **20.00**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Simoni Cristian Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Bolza Daniele (giustificato)

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 a Jumper srl dell'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2024.

Il 30 aprile 2022 cesserà l'efficacia del contratto di locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), sottoscritto il 30 ottobre 2019 con Berima sas e ceduto dal 4 luglio 2021 a Jumper srl (delib. n. 138/2021). Il canone annuo attuale è di 9.274,43 €.

A seguito della richiesta di Jumper srl di rinnovo della locazione (prot. 107/2022), con nota dell'1 aprile scorso (prot. 688/2022) sono state comunicate a detta impresa le principali condizioni del nuovo contratto, di seguito indicate:

- a) periodo locativo dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2024 (due anni), non prorogabile o rinnovabile tacitamente. Detto periodo risulta inferiore a quello minimo indicato all'art. 2 della L. 431/1998 (quattro anni) in quanto è intenzione della Comunità delle Regole effettuare, verosimilmente a partire dalla primavera 2024, la sopraelevazione dell'intero edificio con rifacimento completo dell'attuale ultimo impalcato e della copertura, ciò che comporterà la completa ristrutturazione dell'unità abitativa in parola, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. e), della medesima L. 431/1998;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 10.000,00 €; per il secondo anno detto canone sarà aggiornato applicando il 100% della variazione dell'indice ISTAT f.o.i. (qualora positiva), prendendo a riferimento il mese di gennaio;
- c) pagamento del canone di locazione mediante bonifico bancario in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 aprile, l'1 luglio, l'1 ottobre e l'1 gennaio di ogni anno;
- d) deposito cauzionale infruttifero di 5.000,00 € a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali;
- e) imposta di registro relativa al nuovo contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice.

Tali condizioni sono state accettate da Jumper srl con nota del 6 aprile scorso (prot. 726/2022).

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 (due anni) è di 197,50 €.

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 dell'Assemblea Generale n. 3/2022 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2022";
- 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 stipulazione del contratto in oggetto 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

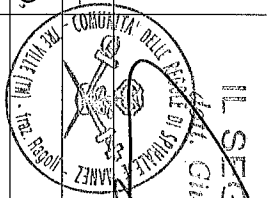
1. di locare ad uso abitativo, per le motivazioni esposte in premessa, a Jumper srl l'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2024, stabilendo le ulteriori condizioni contrattuali riportate in premessa da a) a d);
2. di approvare lo schema di contratto di locazione allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto 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 197,50 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2022, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, 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 di locazione e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte della conduttrice;
6. 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 stipulazione del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;
7. 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

Allegato delib. n. 70/2022
del 14.04.2022 del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

II 2022, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----



IL SEGRETARIO
G. Giuseppe Sironi

che la Comunità, con nota dell'1 aprile 2022, ha comunicato a Jumper srl

le principali condizioni del nuovo contratto di locazione, integralmente

accettate da Jumper srl con nota del 6 aprile 2022;

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

70/2022 ha approvato 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 Spinalone e Manez, come sopra rappresentata, dà

in locazione ad uso abitativo a Jumper srl, che, come sopra rappresentata,

accetta, il sub. 18 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, costituito da un appartamento

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 maggio 2022 al

30 aprile 2024 (due anni), non prorogabile o rinnovabile tacitamente. Detto

periodo risulta inferiore a quello minimo indicato all'art. 2 della L. 431/1998

(quattro anni) in quanto è intenzione della Comunità effettuare,

verosimilmente a partire dalla primavera 2024, la sopraelevazione dell'intero

edificio con rifacimento completo dell'attuale ultimo impalcato e della

copertura, ciò che comporterà la completa ristrutturazione dell'unità abitativa

oggetto di locazione, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. e), della medesima 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

a) che la Comunità delle Regole di Spinalone 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); -----

Premesso:

"conduttrice" -----

a ----- di seguito indicata anche solo come

Righi n. 6, legalmente rappresentata dal sig. Filippo Collini, nato il

Jumper srl, con sede a Pinzolo, frazione madonna di Campiglio, Piazza

che si richiama; -----

esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 70/2022,

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

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

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente

Comunità delle Regole di Spinalone e Manez, con sede a Tre Ville (TN),

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 corrispondente al periodo di mancato preavviso. -----	
In caso di ritardato 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, un corridoio, una cucina, un soggiorno, due stanze, un bagno, un disbrigo, un poggio coperto, un sottotetto da utilizzare come deposito (in gran parte di altezza inferiore a 1,50 m), per una superficie netta complessiva dell'appartamento di circa 88 m ² oltre al poggio (circa 16,00 m ²) e al sottotetto (circa 38 m ²). -----	
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. 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 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. 18, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie 136 m ² , rendita 2.085,19 €, 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 10.000,00 € (diecimila virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 aprile, l'1 luglio, l'1 ottobre e l'1 gennaio di ogni anno. Per il secondo anno detto canone sarà aggiornato applicando il 100% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione fosse positiva, prendendo a riferimento il mese di gennaio. -----	
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 consumivo 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 contacalorie mentre per la parte "consumo involontario" (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota <input type="text"/> /1000); -----	
➤ pulizia delle parti comuni, taglio dell'erba, sgombero 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 (quota <input type="text"/> /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, 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. -----	
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, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità. -----	
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. -----	

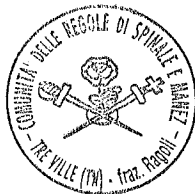
La conduttrice non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione all'interno dell'unità immobiliare locata o sulle parti dell'edificio di uso comune. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun 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 5.000,00 € (cinquemila 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 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	

<p>Oggetto", "art. 4 - Ritardi nei pagamenti", "art. 5 - Destinazione d'uso", "art. 6 - Innovazioni e manutenzioni", "art. 7 - Responsabilità", "art. 9 -</p>	
<p>Garanzia" -----</p>	
<p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</p>	<p>Junper srl</p>
<p>Il Presidente - sig. Luca Cerana</p>	<p>sig. Filippo Collini</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



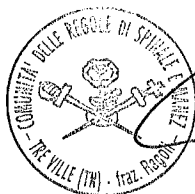
Il membro anziano
Emanuela Leonardi

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 14.04.2022**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** sul sito internet istituzionale e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 19.04.2022 al 29.04.2022**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani