



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 111/2023  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** risoluzione anticipata della locazione ad uso non abitativo a Termodolomiti srl dei sub. 7 e 51 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II e nuova locazione ad uso non abitativo alla stessa impresa dei sub. 6, 51 e 59 della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù).

Il giorno **25.05.2023** 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;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: -----

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

**OGGETTO:** risoluzione anticipata della locazione ad uso non abitativo a Termodolomiti srl dei sub. 7 e 51 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II e nuova locazione ad uso non abitativo alla stessa impresa dei sub. 6, 51 e 59 della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù).

Con contratto del 23 dicembre 2019 (prot. 4232/2019) la Comunità delle Regole ha locato a Termodolomiti srl i sub. 7 e 51 del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), locali situati a piano terra dell'edificio e che, di fatto, costituiscono un unico negozio, per il periodo dal 23 dicembre 2019 al 22 dicembre 2025 (prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978). Il canone di locazione annuo attuale è pari a 11.106,92 €.

Poiché, recentemente, sono divenuti disponibili nel medesimo edificio il negozio costituito dai sub. 6 e 59 (a seguito del contratto stipulato il 17 maggio scorso, prot. 1194/2023, in esecuzione della delib. n. 77/2023), nelle scorse settimane Termodolomiti srl ha chiesto la disponibilità della Comunità delle Regole a risolvere anticipatamente la locazione in essere, di cui sopra (relativa ai sub. 7 e 51) ed a stipulare una nuova locazione relativa ai sub. 6, 51 e 59, con un canone annuo iniziale pari a 24.500,00 € (senza applicazione dell'i.v.a., ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 633/1972).

Tale proposta si ritiene vantaggiosa per la Comunità delle Regole, in quanto:

- i locali che si libererebbero (sub. 7) sono già stati chiesti in locazione da più di un soggetto, anche recentemente.
- il canone annuo iniziale concordato è paragonabile a quello delle altre locazioni commerciali in essere nel medesimo edificio (in proporzione alla rispettiva superficie).

Sulla base di tali considerazioni si ritiene opportuno accettare la proposta di Termodolomiti srl. Nel dettaglio, le principali condizioni del contratto da stipulare con detta impresa sono le seguenti:

- a) efficacia della risoluzione anticipata dal 31 agosto prossimo (ultimo giorno della locazione);
- b) efficacia della nuova locazione dall'1 settembre 2023 al 31 agosto 2029 (sei anni), periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978;
- c) canone di locazione annuo iniziale di 24.500,00 € (senza applicazione dell'i.v.a.);
- d) pagamento del canone in rate trimestrali uguali e anticipate; a partire dall'1 settembre 2024 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 75% della variazione su base annua (riferita al mese di maggio) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva;
- e) fideiussione o deposito cauzionale infruttifero di 6.500,00 € (importo pari a circa il 25% del canone di locazione annuo iniziale, come da prassi in uso sulle locazioni commerciali) a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali;
- f) imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice.

Lo schema del nuovo contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale e contiene le condizioni sopra riportate. La quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole per l'intera durata del contratto (ossia sei anni) è di 1.249,50 €, importo da impegnare con il presente provvedimento.

#### **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. 3/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023" nonché le successive variazioni;
- 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 questione 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 risolvere anticipatamente, per le motivazioni esposte in premessa, la locazione ad uso non abitativo a Termodolomiti srl dei sub. 7 e 51 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù), stipulata il 23 dicembre 2019 (prot. 4232/2019), facendo terminare tutti gli effetti di tale contratto al 31 agosto 2023 (ultimo giorno di locazione);
2. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso non abitativo a Termodolomiti srl i sub. 6, 51 e 59 della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù) per il periodo dall'1 settembre 2023 al 31 agosto 2029 (sei anni), periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 24.500,00 € e con le altre condizioni contrattuali riepilogate in premessa;
3. di approvare lo schema del 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;
4. di impegnare 1.249,50 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2023, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, quale quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
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 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 questione 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.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

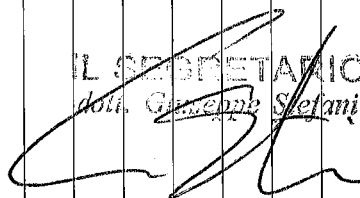
- II\_ giugno 2023, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:
- **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Ville (TN),  
Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.v.a.  
00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana,  
nato il 22 febbraio 1972 a Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche  
solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato  
Amministrativo n. 111/2023;
- **Termodolomiti srl**, con sede a Pinzolo, Via Matteotti n. 39, c.f. e p.i.v.a.  
02349860227, legalmente rappresentata dal sig. Matteo Gherardi, nato il  
\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, impresa di seguito indicata anche solo come  
"conduttrice".
- Premesso:**
- a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera  
p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio denominato "Centro Commerciale di  
Pali", situato a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville (TN);
- b) che con contratto del 23 dicembre 2019 (prot. 4232/2019) la Comunità ha  
locato a Termodolomiti srl i sub. 7 e 51 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II,  
locali situati a piano terra dell'edificio e che, di fatto, costituiscono un  
unico negozio, per il periodo dal 23 dicembre 2019 al 22 dicembre 2025  
(prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art.  
28 della L. 392/1978);
- c) che il canone di locazione annuo attuale è pari a 11.106,92 €;
- d) che nelle scorse settimane le parti si sono accordate come di seguito  
precisato:

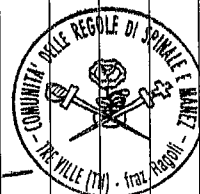
ALLEGATO

alla delib. n. 14/2023 del 25.07.2023  
del Comitato Amministrativo

- risoluzione anticipata della locazione in essere, di cui sopra, al 31  
agosto 2023 (ultimo giorno della locazione);
- nuova locazione dalla Comunità alla conduttrice dei sub. 6, 51 e 59  
della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II per il periodo dall'1 settembre  
2023 al 31 agosto 2029 (prorogabile prima della scadenza per ulteriori  
sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978), con canone di  
locazione annuo iniziale pari a 24.500,00 €;
- e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.  
111/2023, 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 – Risoluzione anticipata del contratto di locazione in essere**
- La Comunità delle Regole di Spinale e Manez e Termodolomiti srl, di comune  
accordo, risolvono anticipatamente il contratto di locazione tra loro stipulato il  
23 dicembre 2019 (prot. 4232/2019), relativo ai sub. 7 e 51 della p.ed. 88 C.C.  
Ragoli II, facendo terminare tutti gli effetti di tale contratto al 31 agosto 2023  
(ultimo giorno di locazione). In conseguenza di ciò, poiché ciascuna parte  
riconosce all'altra la perfetta esecuzione del contratto sino alla data odierna:
- a) entro il 23 giugno 2023 la conduttrice pagherà alla Comunità la rata del  
canone di locazione relativa al periodo 23 giugno – 31 agosto 2023 (ossia  
settanta giorni), pari a 2.130,09 €;
- b) entro il 31 agosto 2023 la Comunità restituirà alla conduttrice l'originale  
della fidejussione n. 460011725057, datata 3 febbraio 2020, prestata da  
Unicredit spa – Business Center Trentino nell'interesse della conduttrice a

L'AMMINISTRATORE  
della Comunità delle Regole di Spinale e Manez





	garanzia della corretta esecuzione del contratto oggetto di risoluzione e per l'importo di 5.000,00 €, autorizzandone lo svincolo;	
	c) entro il 31 maggio 2023 la conduttrice restituirà alla Comunità le unità immobiliari oggetto della locazione, libere da persone e cose;	
	d) nelle prossime settimane la Comunità chiederà all'Agenzia delle Entrate, anche nell'interesse della conduttrice, la restituzione dell'imposta di registro versata nel 2020 relativamente al periodo dall'1 settembre 2023 al 22 dicembre 2025 (periodo di mancato esercizio della locazione);	
	e) nell'autunno 2023, a seguito di specifica richiesta della Comunità, la conduttrice pagherà a quest'ultima il saldo delle spese di gestione relative alla locazione oggetto di risoluzione anticipata.	
	<b>art. 2 – Nuova locazione ad uso non abitativo</b>	
	La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione a Termidolomiti srl, che, come sopra rappresentata, accetta, i sub. 6, 51 e 59 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, unità immobiliari situate ai piani terra (sub. 6 e 59) e seminterrato (sub. 51) del "Centro Commerciale di Palù", a Madonna di Campiglio (Comune di Tre Vile), dall'1 settembre 2023 al 31 agosto 2029 (sei anni), periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978.	
	La conduttrice potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi, comunicato alla Comunità con posta elettronica certificata, 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.	
	Alla 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 unità immobiliari 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 subito. In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo delle unità immobiliari.	
	L'immissione nella detenzione delle unità immobiliari avverrà nei prossimi giorni, con la consegna alla conduttrice delle chiavi di ingresso.	
	Le unità immobiliari oggetto della locazione sono così costituite:	
	➤ sub. 6: a piano terra, negozio di 63,96 m <sup>2</sup> , anti w.c. di 3,00 m <sup>2</sup> e w.c. di 1,50 m <sup>2</sup> ;	
	➤ sub. 51: a piano seminterrato, deposito di 7,50 m <sup>2</sup> ;	
	➤ sub. 59: a piano terra, negozio di 56,68 m <sup>2</sup> , anti w.c. di 3,26 m <sup>2</sup> e w.c. di 1,86 m <sup>2</sup> .	
	Le unità immobiliari sono locate completamente prive di arredi.	
	La conduttrice dà atto che le unità immobiliari (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) sono in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarle in tale stato al termine della locazione.	

Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità evidenzia che gli impianti presenti nelle unità immobiliari sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
Al termine della locazione la conduttrice dovrà riconsegnare le 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 (fatto salvo il diverso accordo che potrà essere raggiunto in forma scritta in prossimità del termine della locazione).	
Le unità immobiliari sono così censite al catasto fabbricati:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ C.C. 302, p.ed. 88, sub. 6, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 1, consistenza 71 m<sup>2</sup>, superficie 70 m<sup>2</sup>, rendita 2.093,77 €, dati derivanti da variazione n. 380.001.2007 del 2 gennaio 2007 in atti dal 7 marzo 2007;</li> <li>➤ C.C. 302, p.ed. 88, sub. 51, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 m<sup>2</sup>, superficie 10 m<sup>2</sup>, rendita 31,81 €, dati derivanti da variazione n. 6581.001.2012 del 17 agosto 2012 in atti dal 13 settembre 2012;</li> <li>➤ C.C. 302, p.ed. 88, sub. 59, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 1, consistenza 67 m<sup>2</sup>, superficie 66 m<sup>2</sup>, rendita 1.975,81 €, dati derivanti da variazione n. 3515.001.2008 del 7 novembre 2008 in atti dal 24 febbraio 2009.</li> </ul>	
<b>art. 3 – Canone di locazione</b>	
Il canone annuo iniziale relativo alla locazione di cui all'art. 2 è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 24.500,00 € (ventiquattromilacinquecento virgola zerozero euro), senza applicazione dell'i.v.a. (ai sensi dell'art. 36-bis del	

D.P.R. 633/1972).	
Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali uguali e anticipate scadenti il 15 settembre, il 15 dicembre, il 15 marzo ed il 15 giugno di ogni anno. A partire dall'1 settembre 2024 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 75% della variazione su base annua (riferita al mese di maggio) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva.	
<b>art. 4 – Spese di gestione</b>	
Saranno a totale carico della conduttrice, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative alle tre unità immobiliari oggetto della locazione 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'accanto versato, da pagare indicativamente entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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 mensile (quota 55,52/1000);</li> </ul>	

> oneri relativi alle parti comuni quali pulizia, taglio dell'erba, sgombero della neve, energia elettrica ed altre manutenzioni ordinarie: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 93,34/1000);	
> rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie.	
<b>art. 5 – Ritardo nei pagamenti</b>	
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.	
<b>art. 6 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione</b>	
Le tre unità immobiliari sono date in locazione esclusivamente per lo svolgimento delle attività commerciali proprie della conduttrice, ossia connesse all'installazione e riparazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, di distribuzione di gas e di spegnimento antincendio. La conduttrice non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.	
Inoltre, la conduttrice non potrà sublocare le unità immobiliari, 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.
	<b>art. 7 – Innovazioni e manutenzioni</b>
	La conduttrice dovrà custodire e conservare le tre unità immobiliari oggetto della locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.
	La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa alle unità immobiliari (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che saranno 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 delle unità immobiliari 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 protrarranno oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod.Civ..
	Le insegne ed i cartelli relativi alle attività esercitate dalla conduttrice potranno essere apposti all'esterno delle unità immobiliari o sulle parti dell'edificio di uso comune esclusivamente previa autorizzazione scritta della Comunità.

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.	
<b>art. 8 – Responsabilità</b>	
La conduttrice sarà ritenuta 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 tre unità immobiliari oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) per colpa propria e delle persone dalla stessa autorizzate ad accedervi.	
Inoltre, la conduttrice sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo delle unità immobiliari. La conduttrice, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potrà pervenire da terzi danneggiati in conseguenza di detto utilizzo.	
<b>art. 9 – Accesso alle unità immobiliari</b>	
La Comunità, previo accordo con la conduttrice, potrà accedere alle tre unità immobiliari oggetto della locazione 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.	
<b>art. 10 – Garanzia</b>	
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 6.500,00 € (semlitaciquecento 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 alle tre unità immobiliari oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi 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 rilascio tardivo.	
In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente riconsituita dalla conduttrice entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata riconsituzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
Se costituita in forma di fidejussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ validità della fidejussione sino al 28 febbraio 2030 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);</li> <li>➤ pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità (inviata via p.e.c.), senza opporre alcuna eccezione e senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;</li> <li>➤ rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;</li> </ul>	

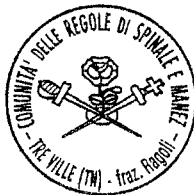


<p>➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a carico del debitore principale;</p> <p>➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fideiussione.</p> <p><b>art. 11 – Spese contrattuali e registrazione</b></p> <p>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.</p> <p>La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale (sei anni).</p> <p>La conduttrice si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico per le imposte di registro e di bollo.</p> <p><b>art. 12 – Attestati di prestazione energetica</b></p> <p>Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità consegna alla conduttrice una copia degli attestati di prestazione energetica (a.p.e.) relativi ai sub. 6 e 59 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (negozi a piano terra), documenti entrambi datati 28 ottobre 2013, ed evidenzia che il sub. 51 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (deposito a piano seminterrato) è escluso dall'obbligo di dotazione dell'a.p.e. ai sensi della lett. d) dell'appendice A al D.M. 26 giugno 2015 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici).</p> <p>La conduttrice, pertanto, si dichiara pienamente informata in ordine alle prestazioni energetiche delle unità immobiliari oggetto della locazione.</p> <p><b>art. 13 – Uso civico</b></p> <p>Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la</p>	<p>Comunità 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 della locazione (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, prot. 931/1999).</p> <p><b>art. 14 – Disposizioni finali</b></p> <p>Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.</p> <p>Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:</p> <p>➤ per la Comunità: regolespinalemanez@pec.it;</p> <p>➤ per la conduttrice: termodolomiti@pec.it.</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>Letto, confermato e sottoscritto.</p> <p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez      Termodolomiti srl</b></p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana      sig. Matteo Gherardi</p>
<p>pag. 11 di 13</p>	<p>pag. 12 di 13</p>

<p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ. le parti dichiarano di approvare</p>	
<p>specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "art. 5 -</p>	
<p>Ritardo nei pagamenti", "art. 6 - Destinazione d'uso e divieti di sublocazione</p>	
<p>e cessione", "art. 8 - Responsabilità" ed "art. 10 - Garanzia".</p>	
<p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b></p>	<p><b>Termolomiti srl</b></p>
<p>Il Presidente - sig. Luca Cerana</p>	<p>sig. Matteo Gherardi</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



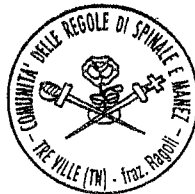
**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

**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 25.05.2023**, 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 30.05.2023 al 09.06.2023**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani,