



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 125/2023
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo al sig. Giovanbattista Sandrini dell'appartamento sub. 8 del Centro Commerciale di Palù dall'1 luglio 2023 al 30 giugno 2027.

Il giorno **09.06.2023** alle ore **22.30**, 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;***
- ***Ivan Simoni, Componente supplente in sostituzione di Onorio Bertolini.***

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: locazione ad uso abitativo al sig. Giovanbattista Sandrini dell'appartamento sub. 8 del Centro Commerciale di Palù dall'1 luglio 2023 al 30 giugno 2027.

Con contratto del 28 luglio 2015 (prot. 2625/2015) la Comunità delle Regole ha locato al sig. Giovanbattista Sandrini l'appartamento sub. 8 del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 luglio 2015 al 30 giugno 2019. Successivamente, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, detto contratto è stato prorogato automaticamente sino al 30 giugno 2023. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 9.152,22 €.

Con nota del 14 dicembre 2022 (prot. 3002/2022) è stato comunicato al sig. Sandrini che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente evidenziando, peraltro, la disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione per la medesima unità immobiliare ed indicando le principali condizioni del nuovo rapporto locativo, di seguito riportate:

- a) efficacia del nuovo contratto dall'1 luglio 2023 al 30 giugno 2027 (quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 10.500,00 €, da pagare in rate trimestrali anticipate;
- c) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dal secondo anno applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di marzo) dell'indice ISTAT f.o.i., solo qualora detta variazione sarà positiva;
- d) a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali la Comunità delle Regole potrà chiedere una fideiussione o un deposito cauzionale infruttifero pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale;
- e) imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore.

Con nota del 26 gennaio 2023 (prot. 244/2023) il sig. Sandrini ha accettato tale proposta.

Lo schema del nuovo 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 (quattro anni) è di 378,00 €, 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 locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo al sig. Giovanbattista Sandrini l'appartamento sub. 8 del Centro Commerciale di Palù per il periodo dall'1 luglio 2023 al 30 giugno 2027 (quattro anni), periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 10.500,00 € e con le altre condizioni contrattuali riepilogate in premessa;
2. 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;
3. di impegnare 378,00 € 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;
4. 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 del conduttore;
5. 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;
6. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il 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. 112/2023;

➤ sig. **Giovanbattista Sandrini**, nato il _____ a _____ () e

residente a _____ (), in Via _____ n. _____, c.f. _____, il quale

interviene nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito

indicato anche solo come "conduttore".

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

Palù" situato a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville (TN);

b) che con contratto del 28 luglio 2015 (prot. 2625/2015) la Comunità ha

locato al sig. Giovanbattista Sandrini l'appartamento sub. 8 del Centro

Commerciale di Palù per il periodo dall'1 luglio 2015 al 30 giugno 2019;

c) che detto contratto è stato prorogato automaticamente sino al 30 giugno

2023, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;

d) che il canone di locazione annuo attuale è pari a 9.152,22 €;

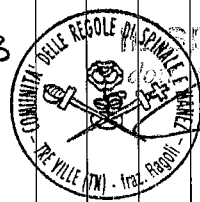
e) che con nota del 14 dicembre 2022 (prot. 3002/2022) la Comunità ha

comunicato al sig. Sandrini che detto contratto non sarebbe stato

rinnovato tacitamente evidenziando, peraltro, la disponibilità a stipulare

ALLEGATO

allo delib. n° 125/2023 del op. 06.2023
del Comitato Amministrativo



SECRETARIO

Luca Cerana

un nuovo contratto di locazione per la medesima unità immobiliare ed
indicando le principali condizioni del nuovo rapporto locativo;
f) che con nota del 26 gennaio 2023 (prot. 244/2023) il sig. Sandrini ha
accettato tale proposta;
g) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.
125/2023, 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 – Locazione ad uso abitativo
La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà
in locazione al sig. Giovanbattista Sandrini, che, come sopra rappresentata,
accetta, l'appartamento catastalmente individuato come sub. 8 della p.ed. 88
C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù), situato in Piazzale Brenta a
Madonna di Campiglio (Comune di Tre Ville), dall'1 luglio 2023 al 30 giugno
2027 (quattro anni), periodo 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
rendergli particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la
prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo

<p>cottura come pure le spese di manutenzione ordinaria, ai sensi del Codice Civile.</p> <p>Invece, le spese di gestione 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 versato, da pagare indicativamente entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento:</p> <p>➤ 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 8,27/1000);</p> <p>➤ 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 34,98/1000);</p> <p>➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie (ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti).</p> <p>art. 4 - Ritardo nei pagamenti</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>art. 5 - Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione</p> <p>L'unità immobiliare è data in locazione esclusivamente per l'uso abitativo ed il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.</p> <p>Inoltre, il conduttore non potrà sublocare l'unità immobiliare, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità.</p> <p>La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p>art. 6 - Innovazioni e manutenzioni</p> <p>Il conduttore dovrà custodire e conservare l'unità immobiliare oggetto della locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.</p> <p>Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa all'unità immobiliare (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 al conduttore, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.</p>
<p>pag. 5 di 11</p>	<p>pag. 6 di 11</p>

<p>Il conduttore non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione all'interno dell'unità immobiliare 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 protrarranno oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod.Civ..</p>	<p>deliberazione n. 33/2008, a lui noto</p>
<p>Il conduttore non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno dell'unità immobiliare o sulle parti dell'edificio di uso comune.</p> <p>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.</p>	<p>art. 8 – Accesso all'unità immobiliare</p> <p>La Comunità, previo accordo con il conduttore, potrà accedere all'unità immobiliare oggetto della locazione 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.</p>
<p>Il conduttore sarà ritenuto 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 oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) per colpa propria e delle persone dallo stesso autorizzate ad accedervi.</p> <p>Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare. Il conduttore, 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.</p> <p>Infine, il conduttore dovrà osservare scrupolosamente il "Regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con</p>	<p>art. 9 – Garanzia</p> <p>A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere al conduttore una fideiussione o un deposito cauzionale infruttifero di 5.250,00 € (cinquemiladuecentocinquanta virgola zerozero euro).</p> <p>Qualora richiesta, tale garanzia sarà svincolata, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore.</p> <p>La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati all'unità immobiliare oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi 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.</p> <p>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</p>
<p>art. 7 – Responsabilità</p>	<p>art. 8 di 11</p>

<p>costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</p>	<p>Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità consegna al conduttore una copia dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) relativo all'unità immobiliare oggetto della locazione, documento datato 30 ottobre 2013. Il Conduttore, pertanto, si dichiara pienamente informato in merito alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.</p>
<p>Se costituita in forma di fideiussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:</p>	<p>art. 12 – Uso civico</p>
<p>➤ validità della fideiussione sino al 31 dicembre 2027 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);</p>	<p>Ai sensi della L.P. 6/2005 “Nuova disciplina dei beni di uso civico”, la 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 rientra l'unità immobiliare 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>➤ pagamento da parte del fideiussore 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;</p>	<p>art. 13 – Disposizioni finali</p>
<p>➤ rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;</p>	<p>Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.</p>
<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>Le parti dichiarano di voler ricevere tutte le reciproche comunicazioni relative al presente contratto con le modalità e agli indirizzi di seguito indicati: -----</p>
<p>➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fideiussione.</p>	<p>➤ per la Comunità: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria sede legale, sopra indicata, a mezzo p.e.c. all'indirizzo</p>
<p>art. 10 – Spese contrattuali e registrazione</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 del conduttore.</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 (quattro anni).</p>	<p>-----</p>
<p>Il conduttore si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico per le imposte di registro e di bollo.</p>	<p>-----</p>
<p>art. 11 – Attestato di prestazione energetica</p>	<p>-----</p>
<p>pag. 9 di 11</p>	<p>pag. 10 di 11</p>

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

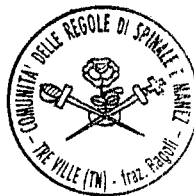


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 09.06.2023**, 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 14.06.2023 al 24.06.2023**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani