



**DELIBERAZIONE n. 214/2023
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo alla sig.ra Annarita Ghidini dell'appartamento n. 1 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 dicembre 2023 al 30 novembre 2027, periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **14.09.2023** 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: locazione ad uso abitativo alla sig.ra Annarita Ghidini dell'appartamento n. 1 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 dicembre 2023 al 30 novembre 2027, periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con contratto dell'1 dicembre 2015 (prot. 4359/2015) la Comunità delle Regole ha locato alla sig.ra Annarita Ghidini l'appartamento n. 1 del Condominio Vallesinella Rosso (p.ed. 86 C.C. Ragoli II) per il periodo dalla data di stipula al 30 novembre 2019. Successivamente detto contratto è stato prorogato automaticamente sino al 30 novembre 2023, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 5.543,74 €.

Con nota del 5 settembre scorso (prot. 2183/2023) è stato comunicato alla sig.ra Ghidini che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente evidenziando, peraltro, la disponibilità della Comunità delle Regole 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) periodo dall'1 dicembre 2023 al 30 novembre 2027, prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 8.500,00 €, da pagare in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 dicembre, l'1 marzo, l'1 giugno e l'1 settembre di ogni anno;
- c) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dal secondo anno, applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di agosto) dell'indice ISTAT f.o.i., solo qualora detta variazione sarà positiva;
- d) fideiussione o deposito cauzionale infruttifero di 4.250,00 € (ossia il 50% del canone di locazione annuo iniziale) a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- e) imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice.

Con nota del 13 settembre scorso (prot. 2295/2023) la sig.ra Ghidini 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 306,00 €, 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;

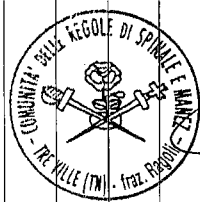
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo alla sig.ra Annarita Ghidini l'appartamento n. 1 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 dicembre 2023 al 30 novembre 2027, 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 8.500,00 € 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 306,00 € 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.

ALLEGATO

alla delib. 214/2023 del 14.09.2023
del Comitato Amministr. vo



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

rinnovato tacitamente evidenziando, peraltro, la propria disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione per la medesima unità immobiliare ed indicando le principali condizioni del nuovo rapporto locativo;

d) che con nota del 13 settembre 2023 (prot. 2295/2023) la sig.ra Ghidini ha accettato tale proposta della Comunità;

e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 214/2023, 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 alla sig.ra Annarita Ghidini, che accetta, l'appartamento n. 1 del Condominio Vallesinella Rosso (catastalmente costituito dai sub. 23 e 16 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Vallesinella n. 41 (Comune di Tre Ville), dall'1 dicembre 2023 al 30 novembre 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, la conduttrice 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 della conduttrice, imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il __ settembre 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. 214/2023;

➤ **sig.ra Annarita Ghidini**, nata il ____ a ____ (____) e residente a ____ (____), in Via ____ n. ____, c.f. ____, la quale interviene nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicato anche solo come "conduttrice".

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'appartamento n. 1 del Condominio Vallesinella Rosso (catastalmente costituito dai sub. 23 e 16 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Vallesinella n. 41 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù);

b) che con contratto dell'1 dicembre 2015 (prot. 4359/2015) la Comunità ha locato alla sig.ra Annarita Ghidini detto appartamento per il periodo dalla data di stipula al 30 novembre 2019 e che detto contratto è stato prorogato automaticamente sino al 30 novembre 2023, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;

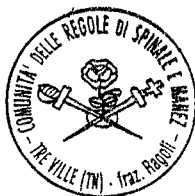
c) che con nota del 5 settembre 2023 (prot. 2183/2023) la Comunità ha comunicato alla sig.ra Ghidini che detto contratto non sarebbe stato

Inoltre, la conduttrice non potrà sublocare l'unità immobiliare, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva l'espresa autorizzazione 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.
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. 7 – Responsabilità
art. 6 – Innovazioni e manutenzioni	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 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.
La conduttrice dovrà custodire e conservare l'unità immobiliare oggetto della locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	Inoltre, la conduttrice sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare. 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.
La conduttrice 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 alla conduttrice, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.	art. 8 – Accesso all'unità immobiliare
La conduttrice 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 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..	La Comunità, previo accordo con la conduttrice, 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.
La conduttrice non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno dell'unità immobiliare o sulle parti dell'edificio di uso comune.	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 infruttifero di 4.250,00 €

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

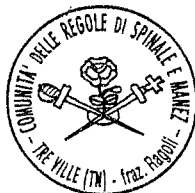


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 14.09.2023**, 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 19.09.2023 al 29.09.2023**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani