



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 48/2024  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** locazione ad uso abitativo alla sig.ra Rossana Gazzotti dell'appartamento n. 1 della Casa La Meridiana dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **14.03.2024** 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;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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

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 Rossana Gazzotti dell'appartamento n. 1 della Casa La Meridiana dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con contratto del 31 agosto 2016 (prot. 2247/2016) la Comunità delle Regole ha locato alla sig.ra Rossana Gazzotti l'appartamento n. 1 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 settembre 2016 al 31 agosto 2020. Successivamente detto contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 agosto 2024, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 8.909,28 €.

Con nota del 22 gennaio scorso (prot. 183/2024) è stato comunicato alla sig.ra Gazzotti 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 locativo dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028 (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 11.630,00 €, da pagare in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 settembre, l'1 dicembre, l'1 marzo e l'1 giugno di ogni anno;
- c) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dall'1 settembre 2025 (secondo anno), applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di giugno (solo qualora positiva);
- d) imposta di registro sul contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice;
- e) garanzia di 5.815,00 € (ossia il 50% del canone di locazione annuo iniziale) per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della conduttrice, da costituire con un deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fideiussione bancaria o assicurativa prestata da imprese operanti sul mercato italiano da almeno cinque anni, contenente espressamente le seguenti condizioni:
  - efficacia sino all'1 marzo 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);
  - pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.), senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;
  - rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;
  - inopponibilità alla Comunità delle Regole del mancato pagamento di premi o commissioni nonché della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico del debitore principale;
  - competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fideiussione.

Con nota del 5 febbraio scorso (prot. 299/2024) la sig.ra Gazzotti 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 442,00 €, 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. 19/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024" nonché la successiva variazione;
- 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;

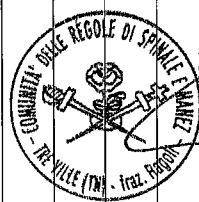
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo alla sig.ra Rossana Gazzotti l'appartamento n. 1 della Casa La Meridiana per il periodo dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028 (quattro anni), periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 11.630,00 € 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 442,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2024, 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 della conduttrice;
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.

	<p><b>CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO</b></p> <p><b>II</b> <b>2024, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:</b></p> <p>➤ <b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez, con sede a Tre Ville (TN),</b>  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. 47/2024;</p> <p>➤ <b>sig. Rossana Gazzotti, nata il [redacted] a [redacted] e residente a [redacted] ([redacted]), in Via [redacted] n. [redacted], c.f. [redacted], la quale interviene nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicata anche solo come "conduttrice".</b></p> <p><b>Premesso:</b></p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera p.ed. 153 C.C. Ragoli II, edificio denominato "Casa La Meridiana" situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron n. 11 (Comune di Tre Ville - TN);</p> <p>b) che con contratto del 30 agosto 2016 la Comunità ha locato alla sig.ra Rossana Gazzotti l'appartamento n. 1 della Casa La Meridiana per il periodo dall'1 settembre 2016 al 31 agosto 2020;</p> <p>c) che detto contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 agosto 2024, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;</p> <p>d) che il canone di locazione annuo attuale è pari a 8.909,28 €;</p> <p>e) che con nota del 22 gennaio 2024 la Comunità ha comunicato alla sig.ra Gazzotti che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente</p>		
<p>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;</p> <p>f) che con nota del 5 febbraio 2024 la sig.ra Gazzotti ha accettato tale proposta;</p> <p>g) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 48/2024, ha approvato lo schema del presente contratto.</p> <p><b>Tutto ciò premesso</b></p> <p><b>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</b></p> <p><b>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</b></p> <p><b>art. 1 – Locazione ad uso abitativo</b></p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione alla sig.ra Rossana Gazzotti, che accetta, l'appartamento n. 1 della Casa La Meridiana (catastalmente individuato come sub. 1 e 11 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron n. 11 (Comune di Tre Ville - TN), dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028 (quattro anni), periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.</p> <p>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</p>			

ALLEGATO  
alla delibera n. 68/2024 del 14.03.2024  
del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO  
Dott. Giuseppe Stefani

renderle particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo per la conduttrice di pagare alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.	in tale stato al termine della locazione.
La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998.	Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità evidenzia che gli impianti presenti nell'unità immobiliare sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.
In caso di ritardato rilascio dell'unità immobiliare 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 dell'unità immobiliare.	Al termine della locazione la conduttrice dovrà riconsegnare l'unità immobiliare, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libera 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 parti evidenziano che la conduttrice detiene già l'unità immobiliare oggetto della locazione, senza soluzione di continuità con il precedente contratto di locazione citato in premessa.	L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati nel seguente modo: ➤ appartamento e cantina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 1, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 55 m <sup>2</sup> , rendita 858,61 €, dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999;
L'unità immobiliare oggetto della locazione è così costituita: ➤ a piano terra: atrio di 5,55 m <sup>2</sup> , soggiorno di 16,05 m <sup>2</sup> , zona cottura di 4,65 m <sup>2</sup> , cortile esterno di 7,80 m <sup>2</sup> , stanza di 10,05 m <sup>2</sup> , bagno di 5,25 m <sup>2</sup> ;	➤ posto macchina interno C.C. 302, p.ed. 153, sub. 11, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 m <sup>2</sup> , superficie 17 m <sup>2</sup> , rendita 99,93 €, dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999.
➤ a piano seminterrato: cantina di 4,00 m <sup>2</sup> , posto auto di 15,00 m <sup>2</sup> .	<b>art. 2 – Canone di locazione</b>
L'unità immobiliare è locata completamente priva di arredi: la Comunità riconosce che gli arredi e le attrezzature attualmente ivi presenti sono tutti di proprietà della conduttrice.	Il canone di locazione annuo iniziale è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 11.630,00 € (undicimilaseicentotrenta euro virgola zerozero euro), senza applicazione dell'i.v.a. (ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 633/1972).
La conduttrice dà atto che l'unità immobiliare (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) sono in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarla	Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali uguali e anticipate scadenti l'1

	<p>settembre, l'1 dicembre, l'1 marzo e l'1 giugno di ogni anno. A partire dall'1 settembre 2025 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di giugno) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva.</p>
<p>➤ spese relative alle parti comuni per 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 81,098/1000);</p>	<p><b>art. 3 – Spese di gestione</b></p> <p>Saranno a totale carico della conduttrice, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative all'unità immobiliare oggetto della locazione per energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, g.p.l. uso cofitura come pure le spese di manutenzione ordinaria, ai sensi del Codice Civile.</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>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 indicativamente 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><b>art. 4 – Ritardo nei pagamenti</b></p> <p>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.</p>	<p>➤ spesa per il riscaldamento (impianto centralizzato alimentato a gasolio): 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 84,370/1000);</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>➤ spesa per l'acqua calda sanitaria (impianto centralizzato alimentato a gasolio): la ripartizione delle spese sarà effettuata con misuratore del volume utilizzato;</p>
<p><b>art. 5 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione</b></p> <p>L'unità immobiliare è data in locazione esclusivamente per l'uso abitativo ed la conduttrice non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.</p>	
<p>Inoltre, la conduttrice 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</p>	

<p>risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità.</p>	<p>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 dalla stessa autorizzate ad accedervi.</p>
<p><b>art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</b></p>	<p>Inoltre, conduttrice sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare. La conduttrice, pertanto, solleverà 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>La conduttrice dovrà custodire e conservare l'unità immobiliare oggetto della locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.</p>	<p>Infine, la conduttrice dovrà osservare scrupolosamente il "Regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lei noto.</p>
<p>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.</p>	<p><b>art. 8 – Accesso all'unità immobiliare</b></p>
<p>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</p>	<p>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.</p>
<p>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..</p>	<p><b>art. 9 – Garanzia</b></p>
<p>La conduttrice non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno dell'unità immobiliare o sulle parti dell'edificio di uso comune.</p>	<p>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 5.815,00 € (cinquemilaottocentoquindici virgola zerozero euro).</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 della conduttrice.</p>	
<p><b>art. 7 – Responsabilità</b></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 della conduttrice.</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 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.</p> <p>In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente riacquisita 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 potrà valersi la Comunità.</p> <p>Se costituita in forma di fidejussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:</p> <p>➤ efficacia sino all'1 marzo 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);</p> <p>➤ pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.), senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;</p> <p>➤ rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;</p> <p>➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico</p>
<p>del debitore principale;</p> <p>➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fidejussione.</p> <p><b>art. 10 – 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 (quattro 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. 11 – Attestato di prestazione energetica</b></p> <p>Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità consegna alla conduttrice una copia dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) relativo all'unità immobiliare oggetto della locazione, datato [REDACTED] 2024. La conduttrice, pertanto, si dichiara pienamente informata in merito alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.</p> <p><b>art. 12 – Uso civico</b></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</p>	

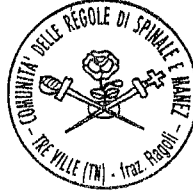


	<p>dei Regolieri stessi: sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria l'attivazione della procedura di sospensione del vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientra l'unità immobiliare oggetto della locazione (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, agli atti della Comunità prot. 931/1999).</p>	<p>Ritardo nei pagamenti", "art. 5 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione", "art. 7 – Responsabilità" ed "art. 9 – Garanzia".</p>
	<p><b>art. 13 – Disposizioni finali</b></p>	<p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b></p>
	<p>Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.</p>	<p>Il Presidente – sig. Luca Cerana sig.ra Rossana Gazzotti</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>➤ per la Comunità: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria sede legale, sopra indicata, via p.e.c. all'indirizzo regolespinalenevez@pec.it o via e-mail all'indirizzo info@regolespinalenevez.it;</p>	
	<p>➤ per la condutrice: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria residenza, sopra indicata, o via e-mail all'indirizzo [REDACTED].</p>	
	<p>Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle disposizioni contenute nella L. 392/1978, nella L. 431/1998 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</b></p>	
	<p>Il Presidente – sig. Luca Cerana sig.ra Rossana Gazzotti</p>	
	<p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "art. 4 –</p>	

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Emanuela Leonardi

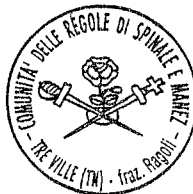


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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 14.03.2024**, 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 19.03.2024 al 29.03.2024**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani