



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 84/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo al sig. Giorgio Klinger dell'appartamento n. 7 della Casa La Meridiana dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2028, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **18.04.2024** 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;***
- ***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 al sig. Giorgio Klinger dell'appartamento n. 7 della Casa La Meridiana dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2028, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con contratto del 23 agosto 2016 (prot. 2165/2016) la Comunità delle Regole ha locato al sig. Giorgio Klinger l'appartamento n. 7 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020. Successivamente detto contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 ottobre 2024, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 11.735,04 €.

Con nota del 4 aprile scorso (prot. 789/2024) è stato comunicato al sig. Klinger 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 novembre 2024 al 31 ottobre 2028 (quattro anni), prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 17.080,00 €, da pagare in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto di ogni anno;
- c) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dall'1 novembre 2025 (secondo anno), applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di agosto (solo qualora positiva);
- d) imposta di registro sul contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore;
- e) garanzia di 8.540,00 € (ossia il 50% del canone di locazione annuo iniziale) per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore, 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 maggio 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 dell'11 aprile scorso (prot. 838/2024) il sig. Klinger 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 649,00 €, 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 al sig. Giorgio Klinger l'appartamento n. 7 della Casa La Meridiana per il periodo dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 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 17.080,00 € 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 649,00 € 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 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

II 2024, 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. 47/2024;

➤ sig. **Giorgio Klinger**, nato il [redacted] e residente a

[redacted], in Via [redacted] n. [redacted], c.f. [redacted], 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. 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);

b) che con contratto del 23 agosto 2016 la Comunità ha locato al sig.

Giorgio Klinger l'appartamento n. 7 della Casa La Meridiana per il

periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020;

c) che detto contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 ottobre

2024, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;

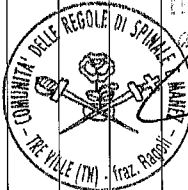
d) che il canone di locazione annuo attuale è pari a 11.735,04 €;

e) che con nota del 4 aprile 2024 la Comunità ha comunicato al sig. Klinger

che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente evidenziando,

ALLEGATO

alla deliberazione n. 84/2024 del 18.04.2024
del Comitato Amministrativo n. 47



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;

f) che con nota dell'11 aprile 2024 il sig. Klinger ha accettato tale proposta;

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

84/2024, 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. Giorgio Klinger, che accetta, l'appartamento n. 7 della Casa

La Meridiana (catastalmente individuato come sub. 7 e 20 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 novembre 2024 al 31 ottobre 2028

(quattro anni), periodo prorogabile 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>per il conduttore di pagare alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.</p>	<p>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.</p>	
<p>La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998.</p>		<p>Al termine della locazione il conduttore 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).</p>	
<p>In caso di ritardato rilascio dell'unità immobiliare alla scadenza del contratto, il conduttore 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.</p>		<p>L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati nel seguente modo: ➤ appartamento e cantina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 7, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 83 m², rendita 1.103,93 €, dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999, località Palù, piano 1;</p>	
<p>Le parti evidenziano che il conduttore detiene già l'unità immobiliare oggetto della locazione, senza soluzione di continuità con il precedente contratto di locazione citato in premessa.</p>		<p>➤ posto macchina interno C.C. 302, p.ed. 153, sub. 20, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie 14 m², rendita 86,61 €, dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999, località Palù, piano S1.</p>	
<p>L'unità immobiliare oggetto della locazione è così costituita: ➤ a piano primo: atrio di 2,65 m², soggiorno di 22,35 m², zona cottura di 7,40 m², pogggiolo di 4,90 m², stanza di 11,55 m², stanza di 9,30 m², pogggiolo di 3,85 m², corridoio di 2,45 m², bagno di 5,25 m²;</p>		<p>art. 2 – Canone di locazione</p>	
<p>➤ a piano seminterrato: cantina di 4,55 m², posto auto di 13,00 m².</p>		<p>Il canone di locazione annuo iniziale è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 17.080,00 € (diciassettemilaottanta euro virgola zerozero euro), senza applicazione dell'i.v.a. (ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 633/1972).</p>	
<p>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 del conduttore.</p>		<p>Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali uguali e anticipate scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto di ogni anno. A partire dall'1</p>	
<p>Il conduttore 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 in tale stato al termine della locazione.</p>			
	<p>pag. 3 di 12</p>		<p>pag. 4 di 12</p>

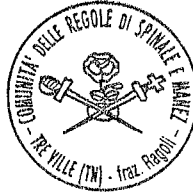
	<p>adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore.</p>	
fideiussione.	<p>La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati all'unità immobiliare oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) per responsabilità 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>art. 10 – Spese contrattuali e registrazione</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 costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</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>Se costituita in forma di fideiussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:</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>➤ efficacia sino all'1 maggio 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);</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>➤ pagamento da parte del fideiussore 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>art. 11 – Attestato di prestazione energetica</p>	<p>➤ rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;</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, datato 2024. Il conduttore, pertanto, si dichiara pienamente informato in merito alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.</p>	<p>➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico del debitore principale;</p>	
<p>art. 12 – Uso civico</p>	<p>➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la</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</p>		

<p>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>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</p>
<p>art. 13 – Disposizioni finali</p>	<p>Il Presidente – sig. Luca Cerana sig. Giorgio Klinger</p>
<p>Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.</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 regolespinalemanez@pec.it o via e-mail all'indirizzo info@regolespinalemanez.it;</p>	
<p>➤ per il conduttore: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria residenza, sopra indicata, o via e-mail all'indirizzo _____.</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. Letto, confermato e sottoscritto.</p>	
<p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</p>	
<p>Il Presidente – sig. Luca Cerana sig. Giorgio Klinger</p>	
<p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "art. 4 –</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>pag. 11 di 12</p>	<p>pag. 12 di 12</p>

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

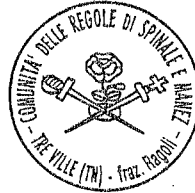


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 18.04.2024**, 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 23.04.2024 al 03.05.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani