

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 295/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo a Rilke srl dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù dal 7 gennaio 2025 al 6 gennaio 2029, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **19.12.2024** 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 a Rilke srl dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù dal 7 gennaio 2025 al 6 gennaio 2029, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con la deliberazione n. 279/2024 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare un'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 38.000,00 € (base di gara). Il bando di tale asta è stato pubblicato il 27 novembre scorso (prot. 3061/2024) ed entro le 12.00 del 13 dicembre è stata presentata un'unica offerta: specificamente, l'impresa Rilke srl, con sede a Carpi (MO), ha offerto 41.350,00 € quale canone di locazione annuo iniziale (prot. 3193/2024).

Le altre condizioni contrattuali stabilite con il provvedimento sopra citato sono le seguenti:

- periodo locativo dal 7 gennaio 2025 al 6 gennaio 2029 (quattro anni), prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- pagamento del canone di locazione in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti il 7 gennaio, il 7 aprile, il 7 luglio ed il 7 ottobre di ogni anno;
- a partire dal 7 gennaio 2026 rivalutazione annua del canone di locazione con il 100% della variazione su base annua dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, riferita al mese di ottobre e solo qualora detta variazione sarà positiva;
- imposta di registro sul contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore;
- garanzia per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore pari al 50% del canone annuo iniziale, da costituire con un deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fideiussione bancaria o assicurativa.

Lo schema del 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) sarà definita all'atto della registrazione.

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 la 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 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, in modo da stipulare il contratto di locazione 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,

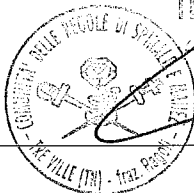
DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo a Rilke srl l'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù dal 7 gennaio 2025 al 6 gennaio 2029 (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 41.350,00 €, come da offerta presentata dall'impresa nella gara citata in premessa (prot. 3193/2024), e con le altre condizioni contrattuali sopra riepilogate;
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 evidenziare che l'importo relativo all'imposta di registro a carico a carico della Comunità delle Regole sarà definito all'atto della registrazione e costituirà un impegno automatico a carico del bilancio di previsione 2025 (capitolo 1800) ai sensi del regolamento di contabilità sopra citato;
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, in modo da stipulare il contratto di locazione 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

allo delib. 295/2024 del 19.12.2024
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO



IL SEGRETARIO
G. Giuseppe Sestini

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

II [redacted], tra le parti di seguito indicate:

295/2024, ha approvato lo schema del presente contratto.

> **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Ville (TN),

Tutto ciò premesso

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.v.a.

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,

00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana,

tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

nato il 22 febbraio 1972 a Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche

art. 1 – Locazione ad uso abitativo

solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà

Amministrativo n. 295/2024;

in locazione a Rilke srl, che come sopra rappresentata accetta, l'appartamento

> **Rilke srl**, con sede a Carpi (MO), Via Edison n. 17, c.f. 01896740352,

n. 3 della Casa Forestale di Palù (catastalmente individuato come sub. 15 e 20

p.i.v.a. [redacted], legalmente rappresentata dal sig. [redacted], nato il

della p.ed. 79 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Regole

a [redacted]

[redacted], di seguito indicata anche solo come "conduttrice".

n. 2 (Comune di Tre Ville – TN), dal 7 gennaio 2025 al 6 gennaio 2029

Premesso:

(quattro anni), periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera

della L. 431/1998.

p.ed. 79 C.C. Ragoli II, edificio denominato "Casa Forestale di Palù"

Ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998, la conduttrice potrà recedere dal

situato a Madonna di Campiglio in Via Regole n. 2 (Comune di Tre Ville

presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con lettera

- TN);

raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo

b) che con bando del 27 novembre 2024 la Comunità ha effettuato una gara

equivalente, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi

per la locazione dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù per il

dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà della conduttrice,

periodo dal 7 gennaio 2025 al 6 gennaio 2029, prorogabile

imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da

automaticamente sino al 6 gennaio 2033 ai sensi dell'art. 2 della L.

renderle particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la

431/1998, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore

prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo

più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 38.000,00 €

per la conduttrice di pagare alla Comunità la frazione di canone

(base di gara);

corrispondente al periodo di mancato preavviso.

c) che detta gara è stata aggiudicata a Rilke srl, la quale ha offerto il canone

La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della

di locazione annuo di 41.350,00 €;

L. 431/1998.

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.
L'unità immobiliare oggetto della locazione sarà messa nella detenzione della
conduttrice nei giorni immediatamente precedenti l'inizio del periodo
locativo.
L'unità immobiliare oggetto della locazione è così costituita:
➤ a piano seminterrato: un posto auto coperto di 15,40 m ² , una cantina di
5,10 m ² ;
➤ a piano primo: ingresso di 4,15 m ² , cucina/soggiorno di 20,60 m ² ,
poggiolo di 7,90 m ² , disbrigo di 2,60 m ² , camera di 12,80 m ² , camera di
10,90 m ² , poggiolo di 8,55 m ² , bagno di 5,30 m ² , scala per il secondo
piano (sottotetto) di 4,50 m ² ;
➤ a piano secondo (sottotetto): bagno di 4,35 m ² , camera di 9,80 m ² ,
poggiolo di 3,90 m ² .
Pertanto, la superficie complessiva dell'appartamento, al netto di posto auto
coperto, cantina e poggioli, è pari a 75 m ² .
Sono di uso comune tra i quattro appartamenti presenti nell'edificio un
deposito per gli sci a piano seminterrato, la scala interna di collegamento tra i
piani seminterrato, terra e primo, un poggiolo a primo piano, i camminamenti
esterni, alcune aree verdi ed il piazzale antistante l'autorimessa.
pag. 3 di 12

L'unità immobiliare è locata pressoché priva di arredi, fatta eccezione per i
sanitari, i box doccia, gli specchi ed i mobilette dei bagni.
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
in tale stato al termine della locazione.
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.
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).
L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati nel seguente modo:
➤ appartamento propriamente detto: C.C. 302, p.ed. 79, sub. 20, foglio 5,
zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie
102 m ² , rendita 1.349,24 €, dati derivanti da accatastamento n.
1214.001.2020 del 6 agosto 2020 in atti dal 4 settembre 2020, indirizzo
Via Regole n. 2, piano S1-1-2;
➤ posto auto coperto: C.C. 302, p.ed. 79, sub. 15, foglio 5, zona censuaria 4,
categoria C/6, classe 1, consistenza 15 m ² , superficie 17 m ² , rendita 99,93
€, dati derivanti da accatastamento n. 1214.001.2020 del 6 agosto 2020 in
atti dal 4 settembre 2020, indirizzo Via Regole n. 2, piano S1.
art. 2 – Canone di locazione
Il canone di locazione annuo iniziale è stabilito dalle parti, di comune
pag. 4 di 12

accordo, in 41.350,00 € (quarantunomilatrecentocinquanta 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 7	
gennaio, il 7 aprile, il 7 luglio ed il 7 ottobre di ogni anno. A partire dal 7	
gennaio 2026 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.	
art. 3 – Spese di gestione	
Saranno a totale carico della conduttrice le spese relative ad energia elettrica,	
acqua e servizio di fognatura e depurazione, servizio di raccolta e smaltimento	
rifiuti (previa intestazione delle relative utenze) nonché le spese di	
manutenzione ordinaria dell'appartamento e delle sue pertinenze esclusive, ai	
sensi del Codice Civile.	
Invece, le spese di gestione di seguito elencate dovranno essere 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	
indicativamente il 15 febbraio del periodo di riferimento, ed il saldo pari alla	
differenza tra il consuntivo annuale e l'acconto versato, da pagare entro il 30	
novembre successivo al periodo di riferimento:	
➤ riscaldamento e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto	
(centralizzato alimentato a pellet): per la parte “consumo volontario”	
(70%) la ripartizione delle spese sarà effettuata con contacalorie mentre	
pag. 5 di 12	

per la parte “consumo involontario” (30%) la ripartizione sarà effettuata	
sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 254,8/1000);	
➤ acqua calda sanitaria: per la parte “consumo volontario” (70%) la	
ripartizione delle spese sarà effettuata con contaltri mentre per la parte	
“consumo involontario” (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base	
dell'apposita tabella millesimale (quota 246,2/1000);	
➤ 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 297/1000).	
art. 4 – Ritardo nei pagamenti	
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.	
art. 5 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione	
L'unità immobiliare è data in locazione esclusivamente per l'uso abitativo e la	
conduttrice non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo	
temporaneamente.	
Inoltre, la conduttrice non potrà sublocare l'unità immobiliare, anche solo	
pag. 6 di 12	

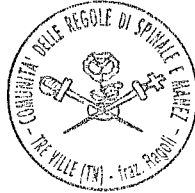
parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva	
l'espressa autorizzazione della Comunità.	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola	
risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la	
Comunità.	
art. 6 – Innovazioni e manutenzioni	
La conduttrice dovrà custodire e conservare l'unità immobiliare oggetto della	
locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
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.	
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 e anche qualora gli stessi si protrarranno oltre i venti giorni,	
derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584	
Cod.Civ..	
La conduttrice non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno dell'unità	
immobiliare o sulle parti dell'edificio di uso comune.	
Ai sensi dell'art. 1576 Cod.Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le	
pag. 7 di 12	

riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a	
carico della conduttrice.	
art. 7 – Responsabilità	
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.	
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.	
Infine, la conduttrice dovrà osservare scrupolosamente il "Regolamento	
appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con	
deliberazione n. 33/2008, a lei noto.	
art. 8 – Accesso all'unità immobiliare	
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.	
art. 9 – Garanzia	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la	
pag. 8 di 12	

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Emanuela Leonardi

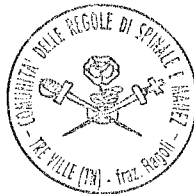


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 19.12.2024**, 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 24.12.2024 al 03.01.2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani