



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 14/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** locazione ad uso abitativo a Suisse srl dell'appartamento n. 13 del Centro Commerciale di Palù dall'1 agosto 2025 al 31 luglio 2029, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **30/01/2025** 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;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Pretti Daniela (giustificata)

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 Suisse srl dell'appartamento n. 13 del Centro Commerciale di Palù dall'1 agosto 2025 al 31 luglio 2029, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con contratto del 16 agosto 2017 (prot. 2476/2017) la Comunità delle Regole ha locato a Suisse srl, impresa con sede a Pinzolo, l'appartamento n. 13 del Centro Commerciale di Palù (sub. 13 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 agosto 2017 al 31 luglio 2021. Successivamente detto contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 luglio 2025, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 13.066,20 €.

Con nota del 16 dicembre 2024 (prot. 3220/2024) è stato comunicato a Suisse srl 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 agosto 2025 al 31 luglio 2029 (quattro anni), prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 32.000,00 €, da pagare in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 agosto, l'1 novembre, l'1 febbraio e l'1 maggio di ogni anno;
- c) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dall'1 agosto 2026 (secondo anno), applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di maggio (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 16.000,00 € (ossia il 50% del canone di locazione annuo iniziale) per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della conduttrice (incluso il pagamento del canone), 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 al 31 gennaio 2030 (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 23 dicembre 2024 (prot. 3277/2024) Suisse srl ha accettato tale proposta.

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 (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2023);

➤ vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2024 "Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole";

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

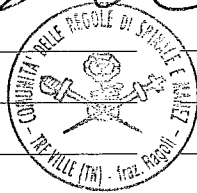
### **DELIBERA**

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo a Suisse srl l'appartamento n. 13 del Centro Commerciale di Palù dall'1 agosto 2025 al 31 luglio 2029, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 32.000,00 € e con le altre condizioni contrattuali riepilogate in premessa, evidenziando che l'importo relativo all'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole sarà definito all'atto della registrazione;
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 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 ed al rimborso delle spese contrattuali da parte della conduttrice nonché delle relative registrazioni contabili;
4. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO

allo delib. n° 14/2025 del 30.01.2025  
del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il [redacted] 2025, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:
➤ <b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b> , 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. 14/2025;
➤ <b>Suisse srl</b> , con sede a Pinzolo (TN), Frazione Madonna di Campiglio, Piazza Righi n. 10, c.f. e p.i.v.a 01425720222, legalmente rappresentata dal sig. Emilio Cirillonato il [redacted] a [redacted] ([redacted]) e residente a [redacted] ([redacted]), in Via [redacted] n. [redacted] di seguito indicata anche solo come "conduttrice".
<b>Premesso:</b>
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 in Piazzale Brenta n. 9-11 (Comune di Tre Ville - TN);
b) che con contratto del 16 agosto 2017 (prot. 2476/2017) la Comunità ha locato a Suisse srl l'appartamento n. 13 del Centro Commerciale di Palù (sub. 13 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 agosto 2017 al 31 luglio 2021;
c) che il contratto sopra citato si è prorogato automaticamente sino al 31 luglio 2025, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
d) che il canone di locazione annuo attuale è pari a 13.066,20 €;

e) che con nota del 16 dicembre 2024 la Comunità ha comunicato a Suisse srl 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;
f) che con nota del 23 dicembre 2024 Suisse srl ha accettato tale proposta;
g) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 14/2025, ha approvato lo schema del presente contratto.
<b>Tutto ciò premesso</b>
<b>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</b>
<b>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</b>
<b>art. 1 – Locazione ad uso abitativo</b>
La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione a Suisse srl, che come sopra rappresentata accetta, l'appartamento n. 13 del Centro Commerciale di Palù (catastalmente individuato come sub. 13 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta n. 12 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù), dall'1 agosto 2025 al 31 luglio 2029 (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, 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,



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.	
<b>art. 3 – Spese di gestione</b>	
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 come pure le spese di manutenzione ordinaria, ai sensi del Codice Civile.	
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:	
➤ 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 27,87/1000);	
➤ 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 45,72/1000);	
➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie (ente	
pag. 5 di 11	

gestore del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti).	
<b>art. 4 – Ritardo nei pagamenti</b>	
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.	
<b>art. 5 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione</b>	
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 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.	
<b>art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</b>	
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	
pag. 6 di 11	

<p>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>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..</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>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 style="text-align: center;"><b>art. 7 – Responsabilità</b></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>Inoltre, la conduttrice sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati alla</p>	
pag. 7 di 11	

<p>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.</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 style="text-align: center;"><b>art. 8 – Accesso all'unità immobiliare</b></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 style="text-align: center;"><b>art. 9 – Garanzia</b></p> <p>A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere alla conduttrice una fideiussione bancaria o assicurativa o un deposito cauzionale infruttifero di 16.000,00 € (sedicimila 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 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</p>	
pag. 8 di 11	

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.	
In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere	
integralmente ricostituita 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.	
Se costituita in forma di fideiussione tale garanzia dovrà contenere	
espressamente le seguenti clausole:	
➤ efficacia sino al 31 gennaio 2030 (ossia sei mesi dopo il termine finale	
della locazione);	
➤ 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;	
➤ rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del	
debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;	
➤ inopponibilità alla Comunità 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.	
<b>art. 10 – Spese contrattuali e registrazione</b>	
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.	
pag. 9 di 11	

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).	
La conduttrice si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio	
carico per le imposte di registro e di bollo.	
<b>art. 11 – Attestato di prestazione energetica</b>	
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] 2025. La conduttrice,	
pertanto, si dichiara pienamente informata in merito alle prestazioni	
energetiche dell'unità immobiliare.	
<b>art. 12 – Uso civico</b>	
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, agli atti della Comunità prot. 931/1999).	
<b>art. 13 – Disposizioni finali</b>	
pag. 10 di 11	

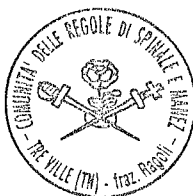




**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

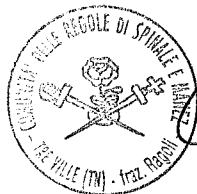


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### **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 14/02/2025**, in quanto **non 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 03/02/2025 al 13/02/2025**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani