



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 27  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** cessazione della locazione alla sig.ra Sonia Mazzucato dell'appartamento n. 10 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) e locazione del medesimo appartamento al sig. Fulvio Pravadelli.

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **VENTITRE'** del mese di **FEBBRAIO** alle **ore 18:15** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino      PRESIDENTE  
Leonardi Serafino  
Ballardini Elio  
Ballardini Enzo  
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Castellani Gioachino (giustificato)

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO:** cessazione della locazione alla sig.ra Sonia Mazzucato dell'appartamento n. 10 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) e locazione del medesimo appartamento al sig. Fulvio Pravadelli.

Con deliberazione n. 149/2016 il Comitato Amministrativo ha deciso di rinnovare i contratti di locazione relativi a sei appartamenti della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II), per il periodo di quattro anni (prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998), facendo decorrere i nuovi contratti dalla scadenza di quelli all'epoca in essere, senza soluzione di continuità dei rapporti locativi.

Tra questi contratti era incluso quello relativo all'appartamento n. 10 (al secondo piano), da stipulare con la sig.ra Sonia Mazzucato, residente a Torreglia (PD), per il periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020 verso il corrispettivo di 11.181,96 €. La sig.ra Mazzucato aveva chiesto il rinnovo della locazione, alle medesime condizioni già vigenti, con nota del 23 febbraio 2016 (prot. 509/2016). Conseguentemente, nei mesi scorsi è stato chiesto alla sig.ra Mazzucato l'adempimento di quanto necessario per stipulare il nuovo contratto di locazione.

Peraltro, pur a seguito di alcuni solleciti scritti (via e-mail) e telefonici, la sig.ra Mazzucato, pur continuando ad occupare l'appartamento in parola nonché a pagare il relativo canone, non ha presentato la garanzia prevista con il provvedimento sopra citato per la sottoscrizione del contratto di locazione (deposito cauzionale o fideiussione pari al 50% del canone annuo). Pertanto, alla data attuale il contratto di locazione non è ancora stato stipulato.

A seguito di alcuni contatti telefonici intercorsi con gli uffici della Comunità delle Regole, con nota del 9 febbraio 2017 (prot. 387/2017) la sig.ra Mazzucato ha chiesto l'autorizzazione della Comunità delle Regole alla cessione del rapporto di locazione in questione, vigente dall'1 novembre 2016, al sig. Fulvio Pravadelli, residente a Basiglio (MI). In pari data (prot. 397/2017) il medesimo sig. Pravadelli ha comunicato all'Amministrazione l'intenzione di prendere in locazione l'appartamento in questione al posto della sig.ra Mazzucato alle medesime condizioni vigenti per quest'ultima, stabilite con la deliberazione n. 149/2016.

All'art. 17 della L.P. 23/1990 è previsto che per i contratti da cui derivino entrate il contraente venga individuato mediante il sistema dell'asta pubblica salvo che l'amministrazione, motivatamente, scelga di adottare un altro procedimento previsto nella medesima legge.

Nella locazione in questione si ritiene opportuno derogare al sistema dell'asta pubblica reputando verosimile che, alle attuali condizioni economiche, un'eventuale asta per la locazione dell'appartamento n. 3 andrebbe deserta. Invero, l'attuale andamento del mercato delle locazioni ad uso abitativo a Madonna di Campiglio ha comportato una sensibile riduzione dei canoni, come riscontrato dall'Amministrazione nelle aste per la locazione di appartamenti effettuate nel 2016, alcune aggiudicate ad un canone annuo inferiore anche del 40% rispetto a quello praticato per il medesimo appartamento fino al 2015. Le motivazioni di ciò sono legate, soprattutto, alla congiuntura economica negativa perdurante da alcuni anni nonché alla presenza, sul mercato immobiliare di Madonna di Campiglio, di numerosi appartamenti di recente costruzione con prestazioni energetiche migliori rispetto a quelle degli appartamenti di proprietà della Comunità delle Regole, circostanza che si riflette sulle spese di gestione. Similmente, anche negli affitti commerciali e negli affitti d'azienda è stato rilevato un sensibile decremento dei canoni nell'area di Madonna di Campiglio e della Val Rendena.

Pertanto, considerata l'invarianza economica del rapporto locativo pur a seguito della variazione del contraente, si ritiene opportuno accogliere le richieste dei sig.ri Mazzucato e Pravadelli, stipulando con quest'ultimo un nuovo contratto di locazione relativo all'appartamento n. 10 della Casa La Meridiana per il periodo di quattro anni (prorogabili di ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998) ed alle medesime condizioni stabilite con la deliberazione n. 149/2016 e precisamente:

a) canone annuo di locazione di 11.181,96 €;

- b) canone di locazione da pagarsi in rate trimestrali anticipate con aggiornamento, a partire dal secondo anno, applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT e solo qualora detta variazione fosse positiva;
- c) deposito cauzionale o una fideiussione pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali;
- d) imposta di registro suddivisa a metà tra le parti e imposta di bollo a totale carico del conduttore.

Fino al 28 febbraio 2017 rimarrà in essere il rapporto locativo extracontrattuale con la sig.ra Mazzucato, alla quale saranno imputati i canoni di locazione, le spese di gestione e le spese contrattuali connesse al periodo locativo 1 novembre 2016 – 28 febbraio 2017.

Lo schema del nuovo contratto di locazione in questione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

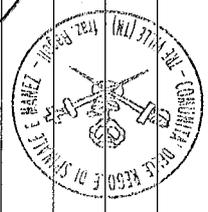
- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 23/1990 “Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento”;
- vista la L.P. 12/1960 “Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez”;
- 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. 16/2016 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2017”;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la sottoscrizione del nuovo 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 contabile, espresso dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di cessare al 28 febbraio 2017, per le motivazioni esposte in premessa, la locazione alla sig.ra Sonia Mazzucato (c.f. MZZSNO54A63G224P), residente a Torreglia (PD), dell'appartamento n. 10 della Casa La Meridiana situata a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II), evidenziando che le saranno imputati i canoni di locazione, le spese di gestione e le spese contrattuali connesse al periodo locativo 1 novembre 2016 – 28 febbraio 2017, richiamando la richiesta della sig.ra Mazzucato citata in premessa (prot. 387/2017);
2. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, il medesimo appartamento n. 10 della Casa La Meridiana al sig. Fulvio Pravadelli (c.f. PRVFFV57S01F205R), residente a Basiglio (MI), dall'1 marzo 2017 al 28 febbraio 2021 (periodo prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998), alle medesime condizioni stabilite nella deliberazione n. 149/2016 sopra citata e precisamente:
  - a) canone annuo di locazione di 11.181,96 €;
  - b) canone di locazione da pagarsi in rate trimestrali anticipate con aggiornamento, a partire dal secondo anno, applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT e solo qualora detta variazione fosse positiva;
  - c) deposito cauzionale o una fideiussione pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali;

- d) imposta di registro suddivisa a metà tra le parti e imposta di bollo a totale carico del conduttore.
3. di approvare lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sottoscrizione del contratto sulla base dello schema approvato ed autorizzando, fin d'ora, le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali;
  4. di impegnare 450,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2017, sul quale sussiste lo stanziamento necessario, a titolo di quota parte dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
  5. di incaricare gli uffici della Comunità, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento nonché di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria dell'accertamento al capitolo 200 dei bilanci di previsione degli anni di competenza delle entrate derivanti dal contratto di locazione in parola;
  6. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione già nei prossimi giorni;
  7. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
    - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
    - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

|   | n. reg. atti privati |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| <p>COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ</p> <p>CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO</p>  |                      | <p>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</p> <p>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 1 – Oggetto</b></p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione al sig. Fulvio Pravadelli, che accetta, l'appartamento, incluso un posto macchina, catastalmente individuato come sub. 10 (ed il posto macchina sub. 17) della p.ed. 153 C.C. Ragoli II, situato nella Casa La Meridiana, a Madonna di Campiglio, in Via Mandron n. 11 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù) di proprietà della Comunità stessa, per il periodo di quattro anni e precisamente dall'1 marzo 2017 al 28 febbraio 2021, 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, 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 per il conduttore di corrispondere alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso. -----</p> <p>La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998. -----</p> <p>In caso di ritardata consegna dell'appartamento alla scadenza del contratto, il conduttore dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone di locazione</p> | <p>ALLEGATO</p> <p>alla delibera n. 27 del 23.02.2017</p> <p>IL SINDACO<br/>dott. Giuseppe Defani</p>  |
| <p>II _____, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----</p> <p>&gt; <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.iva 00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Zelfirino Castelanì, nato a Ragoli (TN) il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, in Via Nuova n. 2, pensionato, di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. ____/2017 del _____, che si richiama: -----</p> <p>&gt; <b>Sig. Fulvio Pravadelli</b>, nato a _____ il _____ e residente a Basiglio (MI), in _____, c.f. _____, il quale interviene nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicato anche solo come "conduttore": -----</p> <p style="text-align: center;"><b>Premesso:</b></p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della Casa La Meridiana a Madonna di Campiglio (p.ed. 153 C.C. Ragoli II); --</p> <p>b) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. ____/2017 del _____ e per le motivazioni ivi indicate, ha stabilito di locare l'appartamento n. 10 della Casa La Meridiana al sig. Fulvio Pravadelli, al canone annuo di 11.181,96 € e per il periodo dall'1 marzo 2017 al 28 febbraio 2021 (prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998), approvando lo schema del presente contratto. -----</p> <p style="text-align: center;"><b>Tutto ciò premesso</b></p> |                      |   |   |

|  |  |
|--|--|
| corrispondente al periodo di mancato rilascio, una penale di 100,00 € (cento virgola zerozero euro) per ciascun giorno di ritardo, restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno subito.                                 |  |
| In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'appartamento locato.  |  |
| L'immissione del conduttore nella detenzione dell'appartamento locato è effettuata in data 1 marzo 2017.   |  |
| L'appartamento locato è composto da un atrio, un soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto, un bagno, un corridoio, due poggioi e una cantina al piano seminterrato, per complessivi 74,81 m <sup>2</sup> calpestabili. Il posto macchina locato è di 17,20 m <sup>2</sup> calpestabili. |  |
| L'appartamento è dato in locazione privo di arredi.  |  |
| Il conduttore dà atto che l'appartamento, gli infissi e gli impianti ivi presenti sono in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnare l'unità abitativa in tale stato al termine della locazione.  |  |
| Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che gli impianti presenti nell'appartamento sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.   |  |
| Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'appartamento, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libero da persone e cose, pulito e tinteggiato a nuovo.   |  |
| L'appartamento in questione è censito al catasto fabbricati nel seguente modo (dati derivanti da accertamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999):  |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>➤ l'appartamento: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 10, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 85 m<sup>2</sup>, rendita 1.226,59 €, indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano 2.</p> <p>➤ il posto macchina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 17, 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 €, indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano S1.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 2 – Canone</b></p> <p>Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 11.181,96 € (undicimilacentotantano virgola novantasei euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario, sul conto di tesoreria della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 marzo, l'1 giugno, l'1 settembre e l'1 dicembre di ogni anno. A partire dal secondo anno detto canone sarà aggiornato applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT e solo qualora detta variazione fosse positiva, prendendo a riferimento il mese di dicembre.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 3 – Spese di gestione</b></p> <p>Saranno a totale carico del conduttore, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative a energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, telefono fisso (eventuale) e g.p.l. uso cottura (eventuale).</p> <p>Invece, le spese di gestione di seguito elencate saranno rimborsate dal conduttore alla Comunità in due rate, un acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio – 30 giugno), da pagare entro il 15 febbraio dell'anno di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consuntivo annuale e l'acconto versato, da pagare nel corso dell'autunno</p> |  |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| (indicativamente entro il 30 novembre) dell'anno successivo a quello di riferimento: -----  |  |
| ➤ riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio) e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto: per la parte "consumo volontario" (70%) la ripartizione delle spese sarà effettuata con contacalorie, per la parte "consumo involontario" (30%), la ripartizione sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; ----- |  |
| ➤ acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata con misuratore di portata; -----   |  |
| ➤ energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----   |  |
| ➤ pulizia delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----   |  |
| ➤ manutenzione degli impianti e delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale; -----   |  |
| ➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie; -----   |  |
| Infine, saranno a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'appartamento e delle sue pertinenze rientranti nella locazione, ai sensi del Codice Civile. -----   |  |
| <b>Art. 4 – Ritardi nei pagamenti</b>   |  |
| Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione o delle spese di gestione anticipate dalla Comunità comporterà, per il conduttore, 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 pagata la                                       |  |

|  |  |
|--|--|
| rata, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora. -----   |  |
| Il mancato pagamento di un'annualità di canone costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----   |  |
| <b>Art. 5 – Destinazione d'uso</b>   |  |
| L'appartamento locato è ad esclusivo uso abitativo e il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. -----   |  |
| Il conduttore non potrà sublocare l'appartamento, anche solo parzialmente o gratuitamente, né potrà cedere a terzi il presente contratto. -----  |  |
| 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>   |  |
| Il conduttore si obbliga a custodire e conservare l'appartamento locato avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio. -----  |  |
| Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, ai locali e agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che venissero eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno al conduttore, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora. ----- |  |
| Il conduttore non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione all'interno dell'appartamento locato o sulle parti dell'edificio di uso comune.   |  |
| Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun  |  |

|   |  |
|---|--|
| indennizzo al conduttore anche qualora gli stessi si protraggano oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod. Civ. ....   |  |
| Il conduttore non potrà esporre cartelli o insegne all'esterno dell'appartamento locato o sulle parti dell'edificio di uso comune. ....   |  |
| Ai sensi dell'art. 1576 Cod. Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore. ....  |  |
| <b>Art. 7 – Responsabilità</b>  |  |
| Il conduttore sarà responsabile di eventuali deterioramenti o danni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di sanitari e tubature, spandimento di acqua, derivanti da detenzione di animali, etc.) arrecati all'appartamento locato, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, per colpa propria e delle persone da lui autorizzate ad entrare nell'appartamento. .... |  |
| Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi, inclusa la Comunità, in ragione dell'utilizzo dell'appartamento locato. Il conduttore, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati in conseguenza di detto utilizzo. ....             |  |
| Infine, il conduttore dovrà osservare scrupolosamente il "regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lui noto. ....   |  |
| <b>Art. 8 – Accesso all'appartamento</b>  |  |
| La Comunità, previo accordo con il conduttore, potrà accedere   |  |

|  |  |
|--|--|
| all'appartamento locato al fine di assicurarsi della sua buona conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché per effettuare lavori o controlli di propria competenza nonché, nei tre mesi precedenti il termine della locazione, per farlo visitare da soggetti interessati a prenderlo in locazione. ....   |  |
| <b>Art. 9 – Garanzia</b>   |  |
| A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali il conduttore ha prestato un deposito cauzionale infruttifero di 5.590,98 € (cinquemilacinquecentonovanta virgola novantotto euro), ....  |  |
| Detta garanzia sarà restituita al conduttore, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore. ....  |  |
| La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati, per responsabilità del conduttore, all'appartamento locato nonché agli infissi e agli impianti ivi presenti 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 la riconsegna tardiva. .... |  |
| In caso di utilizzo totale o parziale della garanzia questa dovrà essere opportunamente reintegrata dal conduttore entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata reintegrazione della garanzia entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità. ....                        |  |
| <b>Art. 10 – Registrazione e spese contrattuali</b>  |  |
| La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, in un'unica soluzione per il periodo di quattro anni, e l'imposta di registrazione  |  |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| sarà suddivisa a metà tra le parti. L'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore. ....  |  | Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. ....   |  |
| Pertanto, il conduttore si impegna a rimborsare alla Comunità, mediante bonifico bancario, le spese a proprio carico per la registrazione e l'imposta di bollo. ....  |  | Agli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio presso l'appartamento locato e la Comunità presso la propria sede legale. ....   |  |
| <b>Art. 11 – Attestato di prestazione energetica</b>  |  | Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a soggetti terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti connessi al rapporto di locazione. ....   |  |
| Ai sensi dell'art 6 del D.L. 192/2005, la Comunità, come sopra rappresentata, consegna al conduttore una copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'appartamento locato, predisposto dall'ing. Marco Pedretti in data 30 ottobre 2013. Il conduttore, pertanto, si dichiara pienamente informato in ordine alle prestazioni energetiche dell'appartamento locato. ....   |  | Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno 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. .... |  |
| <b>Art. 12 – Uso civico</b>   |  | Letto, confermato e sottoscritto. ....  |  |
| Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la Comunità, come sopra rappresentata, 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'appartamento oggetto di locazione (in tal senso si richiama il parere legale dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, agli atti prot. 931/1999). .... |  | <b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b> <b>Il Conduttore</b>  |  |
| <b>Art. 13 – Disposizioni finali</b>  |  | Il Presidente -- sig. Zeffirino Castellani                      sig. Fulvio Pravardelli   |  |

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Zeffirino Castellani

IL MEMBRO ANZIANO  
Serafino Leonardi

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
  - sul portale telematico [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it)
- dal giorno **28/02/2017** per rimanervi fino al giorno **10/03/2017**

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani

### CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è **stata** dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPRReg. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **11/03/2017**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPRReg. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani