



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 273/2021  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** revoca del quarto esperimento d'asta per la locazione dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio, e locazione dello stesso a Zetaci Gestioni srl, a trattativa diretta.

Il giorno **15.12.2021** alle ore **7.30**, 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: ----

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

**OGGETTO:** revoca del quarto esperimento d'asta per la locazione dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio, e locazione dello stesso a Zetaci Gestioni srl, a trattativa diretta.

Con la deliberazione n. 243/2021 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare un'asta per la locazione dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del canone di locazione annuo più alto in aumento rispetto alla base di gara, effettuando due esperimenti in un'unica asta (il secondo da effettuare qualora il primo andasse deserto) e fissando la base di gara in 9.500,00 € per il primo esperimento e in 9.000,00 € per il secondo.

Il bando d'asta è stato pubblicato il 4 novembre 2021 (prot. 2665/2021).

Poiché entrambi tali esperimenti d'asta sono andati deserti, con la deliberazione n. 266/2021 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare una nuova asta con ulteriori due esperimenti (il terzo ed il quarto), abbassando il canone di locazione annuo a base di gara a 8.500,00 € per il terzo esperimento e 8.000,00 € per il quarto (da effettuare solo se il terzo fosse andato deserto), senza mutare le altre condizioni contrattuali previste nei primi due esperimenti.

Conseguentemente, il nuovo bando d'asta è stato pubblicato il 3 dicembre 2021 (prot. 2984/2021) ma anche il terzo esperimento d'asta è andato deserto, in quanto non sono state presentate offerte entro il termine previsto (ossia le 12.00 del 14 dicembre scorso).

In tale bando d'asta è espressamente previsto che le offerte per il quarto esperimento d'asta potranno essere presentate "non prima delle 8.00 di giovedì 16 dicembre ed entro le 12.00 di giovedì 23 dicembre 2021", a seguito della pubblicazione dell'avviso che il terzo esperimento è andato deserto.

Peraltro, poche ore dopo che il terzo esperimento d'asta era andato deserto l'impresa Zetaci Gestioni srl, con sede a Pinzolo – Madonna di Campiglio, ha richiesto alla Comunità delle Regole la locazione dell'appartamento in parola, accettando tutte le condizioni contrattuali come previste nell'asta in corso ed offrendo il canone di locazione annuo di 9.000,00 € (prot. 3079/2021).

Sentita telefonicamente, detta impresa ha posto quale unica richiesta per la stipulazione del contratto che la locazione abbia inizio dal 17 dicembre prossimo, avendo necessità di utilizzarlo immediatamente. Pertanto, l'accoglimento di tale richiesta dell'impresa offerente non risulta compatibile con lo svolgimento del quarto esperimento d'asta.

Considerato che il canone offerto da Zetaci Gestioni srl risulta superiore di 1.000,00 € alla base d'asta del quarto esperimento e che, alla data attuale, detta impresa è l'unico soggetto ad essersi interessato alla locazione in parola, facendo presupporre che nell'eventuale quarto esperimento d'asta potrebbero esserci ben poche offerte e, comunque, di poco superiori alla base d'asta, si ritiene opportuno revocare il quarto esperimento d'asta e locare l'appartamento in parola a detta impresa a trattativa diretta, al canone di locazione annuo iniziale di 9.000,00 € ed alle seguenti condizioni, identiche a quelle previste nel bando d'asta del 3 dicembre, sopra citato:

- a) periodo di locazione di quattro anni, ossia dal 17 dicembre 2021 al 16 dicembre 2025, prorogabile per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- b) pagamento del canone di locazione in rate trimestrali anticipate;
- c) aggiornamento del canone di locazione, 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;
- d) deposito cauzionale infruttifero o fideiussione (a scelta del conduttore) di importo pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore;
- e) imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore.

Lo schema del contratto della locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

La quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole per detta locazione è di 360,00 € (per l'intera durata del contratto).

#### **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 e, in particolare, l’ultimo paragrafo dell’art. 22, ai sensi del quale “i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni”;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 “Esame ed approvazione in via d’urgenza del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2021”, ratificata dall’Assemblea Generale con la deliberazione n. 6/2021, 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, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto di locazione entro domani 17 dicembre 2021 (termine iniziale);
- 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;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

#### **DELIBERA**

1. di revocare, per le motivazioni esposte in premessa, il quarto esperimento d’asta per la locazione dell’appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio, di cui al bando pubblicato il 3 dicembre 2021 (prot. 2984/2021) in esecuzione della deliberazione n. 266/2021, prendendo atto che il terzo esperimento d’asta è andato deserto;
2. di locare ad uso abitativo, per le motivazioni esposte in premessa ed a trattativa diretta, l’appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso a Zetaci Gestioni srl, con sede a Pinzolo – Madonna di Campiglio, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 9.000,00 €, come da offerta di detta impresa (prot. 3079/2021), ed il periodo locativo dal 17 dicembre 2021 al 16 dicembre 2025 (quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell’art. 2 della L. 431/1998, con le ulteriori condizioni contrattuali riportate in premessa da b) ad e);
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, di sottoscrivere il contratto di locazione sulla base di detto schema ed autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
4. di impegnare 360,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2021, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, quale quota dell’imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
5. di specificare che tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione saranno a carico di Zetaci Gestioni srl;
6. 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 nuovo contratto;
7. 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 sottoscrizione del contratto di locazione entro domani 17 dicembre 2021 (termine iniziale);
8. 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

Allegato del 27/3/2021 del Comitato Amministrativo  
del 15/12/2021

IL SEGRETARIO  
COM. GIOVANNI STEFANI



27/3/2021 ha accolto la richiesta di Zetaci Gestioni srl approvando lo

schema del presente contratto.

Tutto ciò premesso

Il 17 dicembre 2021, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:

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, legalmente

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,

rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a

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

Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in

Art. I - Oggetto

esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 273/2021,

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

che si richiama;

in locazione a Zetaci Gestioni srl che, come sopra rappresentata, accetta, i

> sig. Zetaci Gestioni srl, con sede a Pinzolo, Frazione Madonna di

sub. 42 (appartamento e cantina) e sub. 2 (posto auto) della p.ed. 86 C.C.

Campiglio, Via Cima Tosa n. 40, c.f. 00689860229, legalmente

Ragoli Il costituenti l'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso,

rappresentata dal sig. Massimo Mamone, nato il 23 aprile 1987 a Cles

a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville (TN), Frazione Palù, in

(TN), di seguito indicata anche solo come "conduttrice".

Via Vallesinella n. 41, per il periodo dal 17 dicembre 2021 al 16 dicembre

Premesso:

2025 (quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro

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

anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso (catastalmente

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

costituito dai sub. 42 e sub. 2 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II), situato a

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

Madonna di Campiglio in Via Vallesinella n. 41 (Comune di Tre Ville,

raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo

Frazione Palù);

equivalente, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi

b) che tra novembre e dicembre 2021 la Comunità ha esperito tre

dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà della conduttrice,

esperimenti d'asta per la locazione ad uso abitativo di tale unità

imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da

immobiliare, tutti andati deserti;

rende particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la

c) che con nota del 14 dicembre 2021 (prot. 3079/2021) Zetaci Gestioni srl

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

ha richiesto alla Comunità la locazione dell'appartamento in parola,

per la conduttrice di corrispondere alla Comunità la frazione di canone

offrendo il canone di locazione annuo di 9.000,00 €;

corrispondente al periodo di mancato preavviso.

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

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

L. 431/1998.	
In caso di ritardo rilascio dell'unità immobiliare locata 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 eventualmente subito.	
In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'unità immobiliare locata.	
L'immissione della conduttrice nella detenzione dell'unità immobiliare locata è effettuata in data odierna mediante consegna di una copia delle chiavi di entrata dell'edificio e dell'appartamento.	
L'unità immobiliare locata è così costituita:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ appartamento propriamente detto, situato al primo piano dell'edificio, con una superficie netta calpestabile di 42,65 m<sup>2</sup> (incluso un poggiolo esterno coperto) così costituito: <ul style="list-style-type: none"> <li>- un ingresso di 3,65 m<sup>2</sup>.</li> <li>- un soggiorno con angolo cottura di 23,65 m<sup>2</sup>.</li> <li>- una stanza di 8,55 m<sup>2</sup>;</li> <li>- un bagno di 4,70 m<sup>2</sup>;</li> <li>- un poggiolo esterno coperto di 2,10 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>➤ una cantina di 1,90 m<sup>2</sup>, a piano rialzato;</li> <li>➤ un posto macchina coperto di 11,15 m<sup>2</sup>, a piano seminterrato.</li> </ul>	
L'appartamento è arredato solo in minima parte (un frigorifero, una rete a doghe matrimoniale, due tavoli in legno).	

La conduttrice dà atto che l'unità immobiliare locata, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, è in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarla in tale stato al termine della locazione.	
Ai sensi del D.M. 3/7/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che gli impianti presenti nell'unità immobiliare locata sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
Al termine della locazione la conduttrice dovrà riconsegnare l'unità immobiliare locata, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libera da persone e cose, con i locali puliti e tinteggiati a nuovo.	
L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati nel seguente modo:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ l'appartamento: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 42, foglio 9, p.m. 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 51 m<sup>2</sup>, rendita 627,50 €, indirizzo Via Valesinella n. 41, piani 1-2 (dati derivanti da variazione n. 12835.001.2021 del 25 ottobre 2021 in atti dal 2 novembre 2021);</li> <li>➤ il posto macchina interno: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 2, foglio 9, p.m. 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m<sup>2</sup>, superficie 12 m<sup>2</sup>, rendita 73,29 €, indirizzo Madonna di Campiglio, piano T (dati derivanti dall'impianto meccanico grafico dell'1 gennaio 1992).</li> </ul>	
<b>Art. 2 – Canone</b>	
Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 9.000,00 € (novemila virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti il 17 dicembre, il 17 marzo, il 17 giugno e il 17 settembre 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 settembre.	
<b>Art. 3 – Spese di gestione</b>	
Saranno a totale carico della conduttrice, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative all'unità immobiliare locata 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 dovranno essere rimborsate dalla conduttrice al Condominio Vallesinella Rosso in due rate, la prima (da pagare indicativamente entro il 15 dicembre di ogni anno) relativa al saldo delle spese dell'esercizio precedente nonché al 50% dell'acconto per l'esercizio in corso e la seconda (da pagare indicativamente entro il 31 maggio di ogni anno), relativa all'altro 50% dell'acconto per l'esercizio in corso (l'esercizio considerato va dall'1 ottobre al 30 settembre):	
➤ gestione dell'impianto di riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio): la parte "consumo volontario", attualmente corrispondente al 70% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della misurazione effettuata con contacalorie mentre la parte "consumo involontario", attualmente corrispondente al 30% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della tabella millesimale (quota 43,695/1000);	
➤ acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della misurazione effettuata con contaltri (con un consumo minimo fisso di 10 m <sup>3</sup> per appartamento);	

➤ energia elettrica relativa alle parti comuni, pulizia delle parti comuni, manutenzione degli impianti e delle parti comuni, rifiuti, servizio idrico e di depurazione ed altre spese minori: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale (quota 43,695/1000);	
➤ spese di amministrazione: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale (quota 43,695/1000) ma per il 50% saranno a carico della Comunità (pertanto, sarà a carico della conduttrice il restante 50%).	
<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 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</b>	
L'unità immobiliare locata è ad esclusivo uso abitativo e la conduttrice non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.	
La conduttrice non potrà sublocare l'appartamento, anche solo parzialmente, 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>	
La conduttrice si obbliga a custodire e conservare l'unità immobiliare locata avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
La conduttrice 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 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 locata o sulle parti dell'edificio di uso comune. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo alla conduttrice anche qualora gli stessi si protrassero 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 locata 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 della conduttrice.	
<b>Art. 7 – Responsabilità</b>	
La conduttrice sarà 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 locata, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, per colpa propria e delle persone da lei 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 locata. La conduttrice, 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, la conduttrice dovrà osservare scrupolosamente il "Regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lei noto.	
<b>Art. 8 – Accesso all'unità immobiliare</b>	
La Comunità, previo accordo con la conduttrice, potrà accedere all'unità immobiliare locata 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.	
<b>Art. 9 – Garanzia</b>	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere alla conduttrice una fidejussione o un deposito cauzionale infruttifero di 4.500,00 € (quattromilacinquecento virgola zerozero euro).	
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.	
La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati all'unità immobiliare locata (inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti) per responsabilità della conduttrice come pure per il mancato pagamento di canoni di locazione, per il mancato rimborso di spese di gestione e per il mancato pagamento della penale per il rilascio tardivo.	
In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente riconsistuta dalla conduttrice entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata riconsituzione 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 – 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.	
La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per il periodo di 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, come sopra rappresentata, consegna alla conduttrice una copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare locata, predisposto dal dott.ing. Marco Pedretti in data 29 ottobre 2013. La conduttrice, pertanto, si dichiara pienamente informata in ordine 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, 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'unità immobiliare locata (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>	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.	
Le parti dichiarano di voler ricevere tutte le reciproche comunicazioni relative al presente contratto con le modalità e agli indirizzi di seguito indicati:	
➤ per la Comunità: con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo della propria sede legale, sopra indicato, a mezzo p.e.c. all'indirizzo <a href="mailto:regolespinalenanez@pec.it">regolespinalenanez@pec.it</a> o via e-mail all'indirizzo <a href="mailto:info@regolespinalenanez.it">info@regolespinalenanez.it</a> ;	
➤ per la conduttrice: con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo della propria sede legale, sopra indicato, a mezzo p.e.c. all'indirizzo <a href="mailto:zetaci.gestioni srl@pec.it">zetaci.gestioni srl@pec.it</a> o via e-mail all'indirizzo	

<p>ristoranteteroi@yahoo.com.</p>	
<p>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.</p>	
<p>Letto, confermato e sottoscritto.</p>	
<p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez      Zetaci Gestioni srl</b></p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana      sig. Massimo Mamone</p>	
<p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "Art. 1 – Oggetto", "Art. 4 – Ritardi nei pagamenti", "Art. 5 – Destinazione d'uso", "Art. 6 – Innovazioni e manutenzioni", "Art. 7 – Responsabilità", "Art. 9 – Garanzia".</p>	
<p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez      Zetaci Gestioni srl</b></p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana      sig. Massimo Mamone</p>	

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

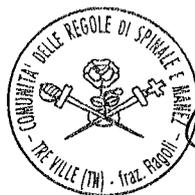


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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 15.12.2021**, 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 17.12.2021 al 27.12.2021**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani