

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 156/2022  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** locazione al sig. Matteo Ciaghi dell'edificio p.ed. 159 C.C. Ragoli II, in località Pra de la Casa, dall'1 agosto 2022 al 30 aprile 2023.

Il giorno **21.07.2022** alle ore **20.30**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Simoni Cristian Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: -----

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:** locazione al sig. Matteo Ciaghi dell'edificio p.ed. 159 C.C. Ragoli II, in località Pra de la Casa, dall'1 agosto 2022 al 30 aprile 2023.

Nei giorni scorsi il sig. Matteo Ciaghi, affittuario dell'esercizio rurale Pra de la Casa (contratto del 10 dicembre 2021), ha chiesto informalmente di poter avere in locazione l'edificio p.ed. 159 C.C. Ragoli II, pure situato in località Pra de la Casa ed attualmente inutilizzato (in passato era a servizio del vivaio forestale), fintantoché non sarà demolito nell'ambito dei lavori di ristrutturazione programmati dalla Comunità delle Regole ma ancora in fase progettuale. Specificamente, il sig. Ciaghi intende utilizzare detto edificio quale deposito nell'ambito della gestione dell'esercizio rurale.

Poiché i lavori di ristrutturazione dell'edificio, di cui sopra, non inizieranno prima della primavera 2023, si ritiene opportuno accogliere la richiesta del sig. Ciaghi stabilendo il periodo contrattuale dall'1 agosto 2022 al 30 aprile 2023 ed il canone complessivo in 525,00 €, da pagare entro il 30 settembre 2022.

Lo schema del contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale. Tutte le spese di contratto (imposte di registro e di bollo) saranno a carico del conduttore.

### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria" e vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2022 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2022" 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 stipulazione del contratto in oggetto 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, al sig. Matteo Ciaghi l'edificio p.ed. 159 C.C. Ragoli II, situato in località Pra de la Casa, dall'1 agosto 2022 al 30 aprile 2023 (nove mesi), stabilendo il canone complessivo in 525,00 € e specificando che tale edificio dovrà essere utilizzato quale deposito nell'ambito della gestione dell'esercizio rurale Pra de la Casa;
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, precisando che tutte le spese di contratto (imposte di registro e di bollo) saranno a carico del conduttore;
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 e dell'accertamento dell'entrata derivante dalla locazione;

4. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la stipulazione del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;
5. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DI DEPOSITO**

Il **11** luglio 2022, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:

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

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, 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. 156/2022,

che si richiama:

➤ **sig. Matteo Ciaghi**, nato il 29 maggio 1975 a Tione di Trento (TN), c.f.

CGHMTT75E29L174Y, p.i.va. 01965210220, residente a Carlsole (TN),

in Via Pressanella n. 5, di seguito indicato anche solo come "conduttore".

**Premesso:**

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

dell'edificio p.ed. 159 C.C. Ragoli II, situato in località Pra de la Casa;

b) che nelle scorse settimane il sig. Matteo Ciaghi, affittuario dell'esercizio

rurale Pra de la Casa (pure di proprietà della Comunità), ha chiesto

informalmente alla Comunità di poter avere in locazione detto edificio,

attualmente inutilizzato, fintantoché non sarà demolito nell'ambito dei

lavori programmati dalla Comunità ma ancora in fase progettuale,

specificando che intende utilizzarlo quale deposito nell'ambito della

gestione dell'esercizio rurale;

c) che, con la deliberazione sopra citata, il Comitato Amministrativo della

Comunità ha accolto la richiesta del sig. Ciaghi, stabilendo il periodo

contrattuale dall'1 agosto 2022 al 30 aprile 2023 ed approvando lo

schema del presente contratto.

Tutto ciò premesso

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,

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

**art. 1 - Oggetto**

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

in locazione ad uso di deposito al sig. Matteo Ciaghi, che accetta, l'edificio

p.ed. 159 C.C. Ragoli II, situato in località Pra de la Casa, di proprietà della

Comunità stessa, per il periodo dall'1 agosto 2022 al 30 aprile 2023 (nove

mesi), non prorogabile o rinnovabile tacitamente.

In caso di ritardo rilascio dell'unità immobiliare locata alla scadenza del

contratto, il conduttore dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone di

locazione relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 100,00 €

(cento virgola zerozero euro), restando salva la possibilità, per la Comunità, di

chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno

eventualmente subito.

In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria

per ottenere il rilascio coattivo dell'edificio locato.

L'edificio sarà consegnato dalla Comunità al conduttore nei prossimi giorni,

con la consegna delle chiavi di ingresso.

L'unità immobiliare locata è così costituita: un ingresso esterno, un locale di

deposito, un portico, uno sgabuzzino per una superficie netta complessiva di

42,30 m<sup>2</sup>.

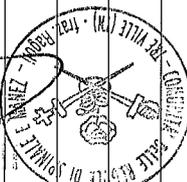
L'unità immobiliare locata è totalmente priva di arredi.

Il conduttore dà atto che l'unità immobiliare locata è in buono stato di

manutenzione e si impegna a riconsegnarla in tale stato al termine della

ALLEGATO

alla data 15/6/2022 del 21.07.2022  
del Contratto Amministrativo



locazione.		del Codice Civile.	
Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'unità immobiliare locata, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libera da persone e cose.		<b>art. 4 – Destinazione d'uso</b>	
L'unità immobiliare locata è censita al catasto fabbricati come di seguito indicato: C.C. 302, p.ed. 159, foglio 17, zona censuaria 4, categoria A/4,		L'unità immobiliare locata è ad esclusivo uso di deposito nell'ambito della gestione dell'esercizio rurale Pra de la Casa ed il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.	
classe 2, consistenza 2 vani, superficie 25 m <sup>2</sup> , rendita 149,77 €, indirizzo località Val Brenta, piano T, dati derivanti dall'accatastamento n. 589.001.2002 in atti dal 23 aprile 2002.		Il conduttore non potrà sublocare l'unità immobiliare locata, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva l'pressa autorizzazione della Comunità.	
<b>art. 2 – Canone e ritardi nel pagamento</b>		La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità.	
Il canone di locazione per l'intero periodo contrattuale è stabilito in 525,00 € (cinquecentoventicinque virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in un'unica soluzione entro il 30 settembre 2022.		<b>art. 5 – Manutenzioni</b>	
Il mancato pagamento parziale del canone di locazione entro la data sopra indicata comporterà, per il conduttore, il pagamento su quanto non pagato 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 conduttore si obbliga a custodire e conservare l'unità immobiliare locata avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
Il mancato pagamento totale del canone di locazione entro la data sopra indicata costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità.		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. 3 – Spese di gestione</b>		Il conduttore non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione all'interno dell'unità immobiliare locata. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo al conduttore anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod.Civ..	
Saranno a totale carico del conduttore tutte le spese di gestione relative all'unità immobiliare, come pure le spese di manutenzione ordinaria, ai sensi		<b>art. 6 – Responsabilità</b>	
		Il conduttore sarà responsabile di eventuali deterioramenti o danni (quali, a	

	<p>titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, spandimento di acqua, etc.) arrecati all'unità immobiliare locata per colpa propria e delle persone da lui autorizzate ad accedervi.</p> <p>Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare locata. 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.</p> <p><b>art. 7 – Accesso all'unità immobiliare</b></p> <p>La Comunità, previo accordo con il conduttore, potrà accedere all'unità immobiliare locata 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.</p> <p><b>art. 8 – Spese contrattuali e registrazione</b></p> <p>Tutte le spese di contratto (imposte di registro e di bollo) saranno a totale carico del conduttore. La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità ed il conduttore si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico.</p> <p><b>art. 9 – Attestato di prestazione energetica</b></p> <p>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'unità immobiliare locata, predisposto dal dott.ing. Marco Pedretti in data 28 ottobre 2013.</p> <p><b>art. 10 – Uso civico</b></p> <p>Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la</p>	
--	--	--

	<p>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).</p> <p><b>art. 11 – Disposizioni finali</b></p> <p>Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.</p> <p>Le parti dichiarano di voler ricevere tutte le reciproche comunicazioni relative al presente contratto con le modalità e agli indirizzi di seguito indicati:</p> <p>➤ per la Comunità: a mezzo p.e.c. all'indirizzo regolespinalemanecz@pec.it o via e-mail all'indirizzo info@regolespinalemanecz.it;</p> <p>➤ per il conduttore: a mezzo p.e.c. all'indirizzo matteociaghi@pec.it o via e-mail all'indirizzo matteociaghi@gmail.com.</p> <p>Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.</p> <p>-----</p> <p>Letto, confermato e sottoscritto.</p>	
--	--	--

<p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b>                      <b>Il conduttore</b></p>	
<p>Il Presidente – sig. Luca Cerana                      sig. Matteo Ciaghi</p>	
<p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "art. 1 -</p>	
<p>Oggetto", "art. 2 - Canone e ritardi nel pagamento", "art. 4 - Destinazione d'uso", "art. 5 - Manutenzioni" e "art. 6 - Responsabilità".</p>	
<p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b>                      <b>Il conduttore</b></p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana                      sig. Matteo Ciaghi</p>	

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

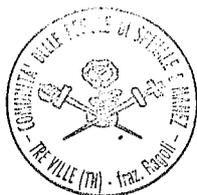


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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 21.07.2022**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** sul sito internet istituzionale e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 25.07.2022 al 04.08.2022**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani