



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 181/2022
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo alla sig.ra Elena Cini dell'appartamento n. 2 della Casa La Meridiana dall'1 novembre 2022 al 31 ottobre 2026.

Il giorno **05.08.2022** alle ore **19.30**, 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 ad uso abitativo alla sig.ra Elena Cini dell'appartamento n. 2 della Casa La Meridiana dall'1 novembre 2022 al 31 ottobre 2026.

Con contratto del 31 ottobre 2014 la Comunità delle Regole ha locato alla sig.ra Elena Cini l'appartamento n. 2 della Casa La Meridiana (p.ed. 153 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 novembre 2014 al 31 ottobre 2018; detto contratto è stato prorogato automaticamente, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, sino al 31 ottobre 2022. Il canone di locazione annuo attuale è di 7.543,48 €.

Con nota del 28 marzo 2022 (prot. 647/2022) è stato comunicato alla sig.ra Cini che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente evidenziando, peraltro, la disponibilità 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) efficacia del nuovo contratto dall'1 novembre 2022 al 31 ottobre 2026 (quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- b) canone annuo di 8.000,00 €, da pagare in rate trimestrali anticipate;
- c) a partire dal secondo anno aggiornamento annuo del canone di locazione applicando il 100% della variazione dell'indice ISTAT f.o.i., solo qualora detta variazione sarà positiva;
- d) a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali la Comunità delle Regole potrà chiedere una fideiussione o un deposito cauzionale infruttifero pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale;
- e) imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice.

Con nota del 15 aprile 2022 (prot. 773/2022) la sig.ra Cini ha accettato la proposta della Comunità per la stipulazione di un nuovo contratto di locazione, ivi incluse le nuove condizioni sopra riportate.

Lo schema del nuovo 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 (ossia quattro anni) è di 312,00 €.

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 ad uso abitativo, per le motivazioni esposte in premessa, alla sig.ra Elena Cini l'appartamento n. 2 della Casa La Meridiana, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 8.000,00 € e il periodo locativo dall'1 novembre 2022 al 31 ottobre 2026 (quattro anni), prorogabile prima della scadenza per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
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 impegnare 312,00 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2022, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, quale quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
4. di specificare che tutte le altre spese derivanti dalla sottoscrizione del contratto in questione saranno a carico della conduttrice;
5. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria delle attività connesse alla registrazione del contratto e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte della conduttrice;
6. 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;
7. 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.

<p>La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998.</p>	<p>che gli impianti presenti nell'unità immobiliare locata sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>In ogni caso, resta salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'unità immobiliare locata.</p> <p>Le parti evidenziano che la conduttrice detiene già l'unità immobiliare oggetto di locazione, senza soluzione di continuità con il precedente contratto di locazione citato in premessa.</p> <p>L'appartamento è costituito nel seguente modo:</p>	<p>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> <p>➤ l'appartamento: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 2, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 48 m², rendita 858,61 €, indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano T.</p> <p>➤ il posto macchina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 12, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 m², superficie 17 m², rendita 99,93 €, indirizzo Madonna di Campiglio, località Palù, piano S1.</p>
<p>L'appartamento è costituito nel seguente modo:</p> <p>➤ a piano terra: un soggiorno con angolo cottura, una stanza, un atrio, un bagno e un cortile, per una superficie netta complessiva di 60,10 m²;</p> <p>➤ a piano seminterrato: una cantina di 4,00 m²;</p> <p>➤ a piano seminterrato: un posto macchina interno di 14,70 m².</p>	<p>art. 2 – Canone</p> <p>Il canone di locazione annuo è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 8.000,00 € (ottomila virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto 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, solo qualora detta variazione sarà positiva, prendendo a riferimento il mese di agosto.</p>
<p>L'unità immobiliare locata è totalmente priva di arredi: la Comunità riconosce che gli arredi e le attrezzature attualmente ivi presenti sono tutti di proprietà della conduttrice.</p> <p>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.</p>	<p>art. 3 – Spese di gestione</p> <p>Saranno a totale carico della conduttrice, previa intestazione delle relative</p>
<p>Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia</p>	

utenze, le spese relative all'unità immobiliare locata per energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, g.p.l. uso coltura, 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 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: -----	
➤ 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 mentre per la parte "consumo involontario" (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 77,330/1000); -----	
➤ pulizia delle parti comuni, taglio dell'erba, sgombero della neve, altre manutenzioni ordinarie delle parti comuni, energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 73,519/1000); -----	
➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie (ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti). -----	
art. 4 – Ritardi nei pagamenti	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione o delle spese di gestione anticipate dalla Comunità comporterà, per la conduttrice, il	

pagamento sulle somme non pagate di un interesse di mora pari all'Euribor 360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere effettuato il pagamento, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora. -----	
Il mancato pagamento di un'intera annualità del canone di locazione costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----	
art. 5 – Destinazione d'uso	
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, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità. -----	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----	
art. 6 – Innovazioni e manutenzioni	
La conduttrice 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, il 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.	
art. 7 – Responsabilità	
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.	
art. 8 – Accesso all'unità immobiliare	
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.	
art. 9 – Garanzia	
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 4.000,00 € (quattromila 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 ritardo 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.	
art. 10 – Spese contrattuali e registrazione	
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.	
art. 11 – Attestato di prestazione energetica	
Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità, come sopra rappresentata, consegna al conduttrice una copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare locale, predisposto dal dott.ing. Marco Pedretti in data 30 ottobre 2013. La conduttrice, pertanto, si dichiara pienamente informata in ordine alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.	
art. 12 – Uso civico	
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 locale (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).	
art. 13 – Disposizioni finali	
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 raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria sede legale, sopra indicata, a mezzo p.e.c. all'indirizzo regolespinalenamez@pec.it o via e-mail all'indirizzo info@regolespinalenamez.it	
> per la conduttrice: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria residenza, sopra indicata, o via e-mail all'indirizzo info@regolespinalenamez.it	
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.	
Letto, confermato e sottoscritto.	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez La conduttrice	
Il Presidente – sig. Luca Cerana	sig.ra Elena Cini
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.	

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 05.08.2022**, 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 10.08.2022 al 20.08.2022**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani