



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 77/2023  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** risoluzione anticipata della locazione ad uso non abitativo a Noleggio del Brenta di Chesi Ezio & C. srl dei sub. 6 e 59 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II e nuova locazione ad uso non abitativo alla stessa impresa del sub. 58 della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù).

Il giorno **27.04.2023** 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;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Leonardi Emanuela (giustificata)

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

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

**OGGETTO:** risoluzione anticipata della locazione ad uso non abitativo a Noleggio del Brenta di Chesi Ezio & C. srl dei sub. 6 e 59 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II e nuova locazione ad uso non abitativo alla stessa impresa del sub. 58 della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù).

Con contratto del 25 settembre 2018 (prot. 2923/2018) la Comunità delle Regole ha locato a Noleggio del Brenta snc di Chesi Ezio & C. (ora Noleggio del Brenta di Chesi Ezio & C. srl) i sub. 6 e 59 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù), locali situati a piano terra dell'edificio e che, di fatto, costituiscono un unico negozio, per il periodo dall'1 settembre 2018 al 31 agosto 2024 (prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978). Il canone di locazione annuo attuale è pari a 26.850,08 € oltre all'i.v.a. 22%. Sulla base delle previsioni del contratto, la conduttrice ha già pagato il canone di locazione sino al 31 agosto 2023.

Poiché, recentemente, sono divenuti disponibili nel medesimo edificio i locali dell'ex market (sub. 58), a seguito della stipula del contratto di modifica dell'affitto dell'azienda Bar Sissi (avvenuta il 5 aprile scorso, in esecuzione della delib. n. 60/2023), nelle scorse settimane Noleggio del Brenta di Chesi Ezio & C. srl ha chiesto la disponibilità della Comunità delle Regole a risolvere anticipatamente la locazione in essere, di cui sopra (relativa ai sub. 6 e 59) ed a stipulare una nuova locazione relativa ai locali dell'ex market (sub. 58), con un canone annuo iniziale pari a 36.500,00 € (senza applicazione di i.v.a., ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 633/1972).

Tale proposta si ritiene indubbiamente vantaggiosa per la Comunità delle Regole, in quanto:

- tra il settembre 2021 (epoca in cui ha cessato l'attività il market, in affitto d'azienda) e il giugno 2022 (quando i locali in parola sono stati inseriti nell'affitto dell'azienda Bar Sissi, peraltro con l'esito recente di cui sopra) non è stata presentata alla Comunità delle Regole alcuna proposta concreta per una locazione commerciale dei locali in parola;
- il canone annuo iniziale concordato è paragonabile a quello delle altre locazioni commerciali in essere nel medesimo edificio (in proporzione alla rispettiva superficie) ed è quasi triplo rispetto all'ultimo canone annuo pagato per l'affitto d'azienda del market (periodo novembre 2020 – ottobre 2021);
- i locali che si libererebbero (sub. 6 e 59) sono già stati chiesti in locazione da più di un soggetto, anche recentemente.

Sulla base di tali considerazioni si ritiene opportuno accettare la proposta di Noleggio del Brenta di Chesi Ezio & C. srl. Nel dettaglio, le principali condizioni del contratto da stipulare con detta impresa sono le seguenti:

- a) efficacia della risoluzione anticipata dal 31 maggio prossimo (ultimo giorno della locazione), con conseguente restituzione alla conduttrice della rata trimestrale del canone di locazione relativa al periodo giugno – agosto 2023 (pari a 6.712,52 € oltre all'i.v.a. 22%) e della fideiussione prestata da un istituto di credito nell'interesse della conduttrice a garanzia della corretta esecuzione del contratto;
- b) efficacia della nuova locazione dall'1 giugno 2023 al 31 maggio 2029 (sei anni), periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978;
- c) canone di locazione annuo iniziale di 36.500,00 € (senza applicazione dell'i.v.a.);
- d) pagamento del canone in rate trimestrali uguali e anticipate; a partire dall'1 giugno 2024 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 75% della variazione su base annua (riferita al mese di febbraio) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva;
- e) quale onere aggiuntivo rispetto al pagamento del canone di locazione, di cui sopra, la conduttrice si è impegnata a praticare a favore di tutti gli iscritti nell'Anagrafe di Regola (regolieri e componenti dei fuochi) lo sconto del 30% rispetto alle proprie tariffe di volta in volta vigenti per i servizi di noleggio di attrezzature sportive, per tutto il periodo contrattuale;
- f) fideiussione o deposito cauzionale infruttifero di 9.500,00 € (importo pari a circa il 25% del canone di locazione annuo iniziale, come da prassi in uso sulle locazioni commerciali) a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali;
- g) imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice.

Lo schema del nuovo contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale e contiene le condizioni sopra riportate. La quota dell'imposta di registro a

carico della Comunità delle Regole per l'intera durata del contratto (ossia sei anni) è di 2.190,00 €, importo da impegnare con il presente provvedimento.

### **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. 3/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023" 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 questione 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;

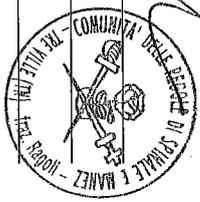
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di risolvere anticipatamente, per le motivazioni esposte in premessa, la locazione ad uso non abitativo a Noleggio del Brenta di Chesi Ezio & C. srl dei sub. 6 e 59 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù), stipulata il 25 settembre 2018 (prot. 2923/2018), facendo terminare tutti gli effetti di tale contratto al 31 maggio 2023 (ultimo giorno di locazione);
2. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso non abitativo a Noleggio del Brenta di Chesi Ezio & C. srl il sub. 58 della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù) per il periodo dall'1 giugno 2023 al 31 maggio 2029 (sei anni), periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 36.500,00 € e con le altre condizioni contrattuali riepilogate in premessa;
3. 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;
4. di impegnare 1.861,50 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2023, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, quale quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole;
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 questione 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.

alle deliber. n. 77/2023 del 27.04.2023  
del Consiglio Amministrativo

Il Segretario Amministrativo  
Giovanni Rossi

COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ  
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

<p>Il __ maggio 2023, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:</p>	
<p>➤ <b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b>, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.v.a.</p>	
<p>00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana,</p>	
<p>nato il ____ a _____, di seguito indicata anche solo come</p>	
<p>“Comunità”, in esecuzione della deliberazione del Comitato</p>	
<p>Amministrativo n. __/2023;</p>	
<p>➤ <b>Noleggio del Brenta di Chesi Ezio &amp; C. srl</b>, con sede a Pinzolo, Frazione Madonna di Campiglio, Via Cima Tosa n. 89, c.f. e p.i.v.a.</p>	
<p>01887310223, legalmente rappresentata dal sig. Ezio Chesi, nato il</p>	
<p>____ a _____, impresa di seguito indicata anche solo come</p>	
<p>“conduttrice”.</p>	
<p><b>Premesso:</b></p>	
<p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera</p>	
<p>p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio denominato “Centro Commerciale di</p>	
<p>Palù”, situato a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville (TN);</p>	
<p>b) che con contratto del 25 settembre 2018 (prot. 2923/2018) la Comunità ha</p>	
<p>locato a Noleggio del Brenta sue di Chesi Ezio &amp; C. (ora Noleggio del</p>	
<p>Brenta di Chesi Ezio &amp; C. srl) i sub. 6 e 59 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II,</p>	
<p>locali situati a piano terra dell'edificio e che, di fatto, costituiscono un</p>	
<p>unico negozio, per il periodo dall'1 settembre 2018 al 31 agosto 2024</p>	
<p>(prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art.</p>	
<p>28 della L. 392/1978);</p>	
<p>e) che il canone di locazione annuo attuale è pari a 26.850,07 e oltre all'i.v.a. 22% e che la conduttrice ha già pagato alla Comunità il canone di locazione sino al 31 agosto 2023;</p>	
<p>d) che nelle scorse settimane le parti si sono accordate come di seguito precisato:</p>	
<p>➤ risoluzione anticipata della locazione in essere, di cui sopra, al 31 maggio 2023 (ultimo giorno della locazione);</p>	
<p>➤ nuova locazione dalla Comunità alla conduttrice del sub. 58 della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II per il periodo dall'1 giugno 2023 al</p>	
<p>31 maggio 2029 (prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei</p>	
<p>anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978), con canone di locazione</p>	
<p>annuo iniziale pari a 36.500,00 € (senza applicazione dell'i.v.a.);</p>	
<p>e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. __/2023, ha approvato lo schema del presente contratto.</p>	
<p><b>Tutto ciò premesso</b></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><b>art. 1 – Risoluzione anticipata del contratto di locazione in essere</b></p>	
<p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez e Noleggio del Brenta di Chesi</p>	
<p>Ezio &amp; C. srl, di comune accordo, risolvono anticipatamente il contratto di</p>	
<p>locazione tra loro stipulato il 25 settembre 2018 (prot. 2923/2018), relativo ai</p>	
<p>sub. 6 e 59 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, facendo terminare tutti gli effetti di</p>	
<p>tale contratto al 31 maggio 2023 (ultimo giorno di locazione). In conseguenza</p>	
<p>di ciò, poiché ciascuna parte riconosce all'altra la perfetta esecuzione del</p>	
<p>contratto sino alla data odierna:</p>	

a)	entro il 31 maggio 2023 la Comunità restituirà alla conduttrice la rata trimestrale del canone di locazione relativa al periodo giugno – agosto 2023, pari a 6.712,52 € oltre all'i.v.a. 22%, già pagata dalla conduttrice il 15 marzo 2023;	
b)	entro il 31 maggio 2023 la Comunità restituirà alla conduttrice l'originale della fidejussione n. 00/3184, datata 10 ottobre 2018, prestata da Cassa Rurale Adamello Brenta bcc (ora La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella soc.coop.) nell'interesse della conduttrice a garanzia della corretta esecuzione del contratto oggetto di risoluzione e per l'importo di 7.700,00 €, autorizzandone lo svincolo;	
c)	entro il 31 maggio 2023 la conduttrice restituirà alla Comunità le due unità immobiliari oggetto della locazione, libere da persone e cose;	
d)	nelle prossime settimane la Comunità chiederà all'Agenzia delle Entrate, anche nell'interesse della conduttrice, la restituzione dell'imposta di registro versata nel 2018 relativamente al periodo dall'1 giugno 2023 al 31 agosto 2024 (periodo di mancato esercizio della locazione);	
e)	nell'autunno 2023, a seguito di specifica richiesta della Comunità, la conduttrice dovrà pagare a quest'ultima il saldo delle spese di gestione relative alla locazione oggetto di risoluzione anticipata.	
	<b>art. 2 – Nuova locazione ad uso non abitativo</b>	
	La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in locazione a Noleggio del Brenta di Chesi Ezio & C. srl, che, come sopra rappresentata, accetta, il sub. 58 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II, unità immobiliare situata ai piani terra e seminterrato del "Centro Commerciale di Palù", a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville, dall'1 giugno 2023	

	al 31 maggio 2029 (sei anni), periodo prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978.	
	La conduttrice potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi, comunicato alla Comunità con posta elettronica certificata, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà della conduttrice, imprevedibili sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da renderle particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo per la conduttrice di corrispondere alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.	
	Alla prima scadenza contrattuale la Comunità potrà negare la proroga di cui all'art. 28 della L. 392/1978 esclusivamente nei casi indicati all'art. 29 della medesima legge.	
	In caso di ritardo rilascio dell'unità immobiliare 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 subito. In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'unità immobiliare.	
	L'immissione nella detenzione dell'unità immobiliare avverrà nei prossimi giorni, con la consegna alla conduttrice delle chiavi di accesso.	
	L'unità immobiliare è così costituita:	
	➤ a piano terra: un negozio di 198,60 m <sup>2</sup> , una cucina di 23,85 m <sup>2</sup> ed un	

montacarichi di 2,85 m <sup>2</sup> (di collegamento con il piano seminterrato);	
➤ a piano seminterrato: un magazzino di 62,65 m <sup>2</sup> , un deposito di 22,50 m <sup>2</sup> , un vano tecnico di 5,65 m <sup>2</sup> , uno spogliatoio di 8,00 m <sup>2</sup> ed un servizio igienico di 1,95 m <sup>2</sup> , oltre ai montacarichi di cui sopra.	
Nell'unità immobiliare sono presenti gli arredi e le attrezzature dettagliatamente elencati nell'inventario allegato sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
La conduttrice dà atto che l'unità immobiliare (inclusi gli impianti, gli infissi, gli arredi e le attrezzature ivi presenti) sono in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarli in tale stato al termine della locazione.	
Ai sensi del D.M. 371/2008, la Comunità evidenzia che gli impianti presenti nell'unità immobiliare sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
Al termine della locazione la conduttrice dovrà riconsegnare l'unità immobiliare, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libera da persone e cose, con i locali puliti e tinteggiati a nuovo (fatto salvo il diverso accordo che potrà essere raggiunto in forma scritta in prossimità del termine della locazione).	
L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati come di seguito indicato:	
C.C. 302, p.ed. 88, sub. 58, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 1, consistenza 245 m <sup>2</sup> , superficie 294 m <sup>2</sup> , rendita 7.224,97 €, dati derivanti da variazione n. 3416.001.2008 del 5 agosto 2008 in atti dal 2 febbraio 2009.	
<b>art. 3 – Canone di locazione</b>	
Il canone annuo relativo alla locazione di cui all'art. 2 è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 36.500,00 € (trentaseimilacinquecento virgola zerozero	

euro), senza applicazione dell'i.v.a. (ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 633/1972).	
Detto canone dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali uguali e anticipate scadenti l'1 giugno, l'1 settembre, l'1 dicembre e l'1 marzo di ogni anno. A partire dall'1 giugno 2024 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 75% della variazione su base annua (riferita al mese di febbraio) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva.	
<b>art. 4 – Onere aggiuntivo a carico della conduttrice</b>	
Quale onere aggiuntivo rispetto al pagamento del canone di locazione, di cui sopra, la conduttrice si impegna a praticare a favore di tutti gli iscritti nell'Anagrafe di Regola della Comunità (regolieri e componenti dei fuochi) lo sconto del 30% rispetto alle proprie tariffe di volta in volta vigenti per i servizi di noleggio di attrezzature sportive, per tutto il periodo contrattuale.	
<b>art. 5 – Spese di gestione</b>	
Saranno a totale carico della conduttrice, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative all'unità immobiliare per energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, come pure le spese di manutenzione ordinaria, ai sensi del Codice Civile.	
Invece, le spese di gestione di seguito elencate saranno rimborsate dalla conduttrice alla Comunità in due rate, un acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio – 30 giugno), da pagare 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	

<p>successivo al periodo di riferimento:</p> <p>➤ 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 106,86/1000);</p> <p>➤ 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 149,33/1000);</p> <p>➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie.</p> <p><b>art. 6 – Ritardo nei pagamenti</b></p> <p>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.</p> <p>Il mancato pagamento di un'intera annualità del canone di locazione costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p><b>art. 7 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione</b></p> <p>L'unità immobiliare è data in locazione per essere utilizzata quale negozio per</p>	
--	--

<p>il noleggio e la vendita di articoli sportivi nonché per i servizi commessi a tali attività (inclusi gli spazi destinati ad uso del personale addetto, quali la cucina al piano terra e lo spogliatoio al piano seminterrato). La conduttrice non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente</p> <p>Inoltre, la conduttrice non potrà sublocare l'unità immobiliare, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità.</p> <p>La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p><b>art. 8 – Innovazioni e manutenzioni</b></p> <p>La conduttrice dovrà custodire e conservare l'unità immobiliare avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.</p> <p>La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa all'unità immobiliare (inclusi gli impianti, gli infissi, gli arredi e le attrezzature ivi presenti) senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che saranno eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno alla conduttrice, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.</p> <p>La conduttrice non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione all'interno dell'unità immobiliare o sulle parti dell'edificio di uso comune. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo alla conduttrice anche qualora gli stessi si protrarranno oltre i venti giorni,</p>	
--	--

derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod.Civ..	
Le insegne ed i cartelli relativi alle attività esercitate dalla conduttrice potranno essere apposti all'esterno dell'unità immobiliare o sulle parti dell'edificio di uso comune esclusivamente previa autorizzazione scritta della 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 della conduttrice.	
<b>art. 9 – Responsabilità</b>	
La conduttrice sarà ritenuta responsabile di eventuali deterioramenti o danni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di sanitari e tubature, spandimento di acqua, etc.) arrecati all'unità immobiliare (inclusi gli impianti, gli infissi, gli arredi e le attrezzature ivi presenti) per colpa propria e delle persone dalla stessa 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. La conduttrice, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potrà pervenire da soggetti terzi danneggiati in conseguenza di detto utilizzo.	
<b>art. 10 – Accesso all'unità immobiliare</b>	
La Comunità, previo accordo con la conduttrice, potrà accedere all'unità immobiliare 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. 11 – 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 9.500,00 € (novemilacinquecento 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 (inclusi gli impianti, gli infissi, gli arredi e le attrezzature 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 ricostituita dalla conduttrice entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata ricostituzione entro il termine sopra indicato costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
Se costituita in forma di fidejussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:	
➤ validità della fidejussione sino al 30 novembre 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);	
➤ pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta	

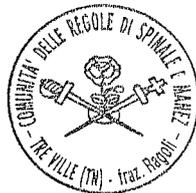
<p>scritta della Comunità (inviata via p.e.c.), senza opporre alcuna eccezione e senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;</p> <p>➤ rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;</p> <p>➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a carico del debitore principale;</p> <p>➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fidejussione.</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 oggetto della presente locazione (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 Luglio 1999, prot. 931/1999).</p>	
<p><b>art. 12 – Spese contrattuali e registrazione</b></p> <p>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.</p> <p>La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale (sei anni).</p> <p>La conduttrice si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico per le imposte di registro e di bollo.</p>		<p><b>art. 15 – Disposizioni finali</b></p> <p>Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.</p> <p>Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire a mezzo di posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:</p> <p>➤ per la Comunità: <a href="mailto:regoliespinalmanez@pec.it">regoliespinalmanez@pec.it</a>;</p> <p>➤ per la conduttrice: <a href="mailto:noleggiodelbrenta@pec.it">noleggiodelbrenta@pec.it</a>.</p>	
<p><b>art. 13 – Attestato di prestazione energetica</b></p> <p>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, datato 28 ottobre 2013 e predisposto dal dott.ing. Marco Pedretti. La conduttrice, pertanto, si dichiara pienamente informata in ordine alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare</p>		<p>Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni contenute nella L. 392/1978 e nel Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.</p> <p>Letto, confermato e sottoscritto.</p>	
<p><b>art. 14 – Uso civico</b></p> <p>Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la</p>		<p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b></p> <p><b>Noleggio del Brenta di Chesi Ezo &amp; C. srl</b></p>	

Il Presidente – sig. Luca Cerama	sig. Ezio Chesi
<p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "art. 6 – Ritardo nei pagamenti", "art. 7 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione", "art. 9 – Responsabilità" ed "art. 11 – Garanzia".</p>	
<p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b></p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerama</p>	<p><b>Noteggio del Brenta di Chesi Ezio &amp; C. srl</b></p> <p>sig. Ezio Chesi</p>

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

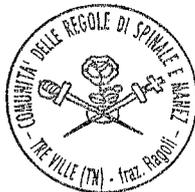


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### **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 27.04.2023**, 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 02.05.2023 al 12.05.2023**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani