



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 261/2023
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo a Jumper srl dell'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2025 (un anno).

Il giorno **09.11.2023** 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;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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

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: locazione ad uso abitativo a Jumper srl dell'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2025 (un anno).

Il 30 aprile 2024 cesserà l'efficacia del contratto di locazione ad uso abitativo dell'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), sottoscritto il 3 maggio 2022 con Jumper srl (delib. n. 70/2022). Il canone annuo attuale è di 10.980,00 €.

Detto contratto è stato stipulato per un periodo inferiore a quello minimo indicato all'art. 2 della L. 431/1998 (quattro anni) in quanto si era ipotizzato di ristrutturare l'unità immobiliare in parola a partire dalla primavera 2024 (con demolizione del soffitto dell'appartamento a seguito del rifacimento dell'intera copertura dell'edificio). Peraltro, recentemente è stato ritenuto opportuno spostare la data di inizio di tali lavori a maggio 2025; conseguentemente, con nota del 29 settembre scorso (prot. 2445/2023) è stata comunicata a Jumper srl la possibilità di rinnovare la locazione in parola per un anno, alle seguenti condizioni:

- a) nuovo periodo locativo dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2025, non prorogabile o rinnovabile tacitamente;
- b) canone di locazione annuo di 12.500,00 €;
- c) pagamento del canone di locazione mediante bonifico bancario in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 maggio, l'1 agosto, l'1 novembre e l'1 febbraio (come avviene attualmente);
- d) deposito cauzionale infruttifero o fideiussione di 6.250,00 € a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali;
- e) imposta di registro suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice.

Tali condizioni sono state accettate da Jumper srl con nota del 3 novembre scorso (prot. 2786/2023).

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 la nuova locazione è di 125,00 €, 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;
- 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, a Jumper srl l'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù per il periodo dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2025 (un anno, periodo inferiore a quello minimo di quattro anni indicato all'art. 2 della L. 431/1998 in quanto si intende ristrutturare l'unità immobiliare in parola a partire dal maggio

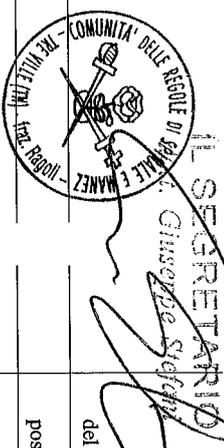
- 2025, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. e), della medesima L. 431/1998), stabilendo il canone di locazione annuo in 12.500,00 € e con le altre condizioni contrattuali riepilogate in premessa;
2. di approvare lo schema del contratto di locazione allegato al presente provvedimento quale parte integrante 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 125,00 € 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;
 4. 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;
 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.

ALLEGATO

alla delibera n. 206/2023 del P. II. 2013
 del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

2023, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:



IL SEGRETARIO
 Giuseppa Stefanini

del 29 settembre 2023 (prot. 2445/2023) ha comunicato a Jumper srl la

possibilità di rinnovare la locazione di cui sopra per un anno, ossia dall'1

maggio 2024 al 30 aprile 2025;

d) che Jumper srl, con nota del 3 novembre 2023 (prot. 2786/2023), ha

accettato la proposta della Comunità;

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

261/2023, ha approvato 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 - Locazione ad uso abitativo

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

in locazione ad uso abitativo a Jumper srl, che come sopra rappresentata

accetta, l'appartamento catastalmente individuato come sub. 18 della p.ed. 88

C.C. Ragoli II (Centro Commerciale di Palù) situato a Madonna di Campiglio

in Piazzale Brenta n. 9 (Comune di Tre Ville), dall'1 maggio 2024 al 30 aprile

2025 (un anno), periodo non prorogabile o rinnovabile tacitamente.

Le parti evidenziano che il periodo locativo è inferiore a quello minimo di

quattro anni indicato all'art. 2 della L. 431/1998 in quanto la Comunità

intende ristrutturare completamente l'unità immobiliare in parola a partire dal

maggio 2025, ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. e), della medesima L. 431/1998.

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

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

raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo

equivalente, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi

II	2023, 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, p.i.v.a. 00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerama, 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. 261/2023;	
>	Jumper srl, con sede a Pinzolo (TN), Frazione Madonna di Campiglio, Piazza Righi n. 6, c.f. e p.i.v.a. 02307190229, legalmente rappresentata dal sig. _____, nato il _____ a _____, di seguito indicata anche solo come "conduttrice".	
	Premesso:	
a)	che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera p.ed. 88 C.C. Ragoli II, edificio denominato "Centro Commerciale di Palù" situato a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville (TN);	
b)	che con contratto del 2 maggio 2022 (prot. 930/2022) la Comunità ha locato ad uso abitativo a Jumper srl l'appartamento sub. 18 del Centro Commerciale di Palù per il periodo dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2024 (due anni), periodo inferiore a quello minimo indicato all'art. 2 della L. 431/1998 (quattro anni) in quanto la Comunità intendeva ristrutturare completamente l'unità immobiliare in parola a partire dalla primavera 2024;	
c)	che, peraltro, recentemente la Comunità ha ritenuto opportuno spostare la data di inizio di tali lavori a maggio 2025 e, conseguentemente, con nota	

utenze, le spese relative all'unità immobiliare oggetto della locazione per energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, g.p.l. uso cottura 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 consumativo 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 31,49/1000);	
> oneri relativi alle parti comuni quali pulizia, taglio dell'erba, sgombero della neve, energia elettrica ed altre manutenzioni ordinarie: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 41,48/1000);	
> 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 - Ritardo 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 e divieti di sublocazione e cessione	
L'unità immobiliare è data in locazione esclusivamente per l'uso abitativo e la conduttrice non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.	
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.	
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 dovrà custodire e conservare l'unità immobiliare oggetto della locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa all'unità immobiliare (inclusi gli impianti e gli infissi 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.	
	La conduttrice non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, migliona 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, 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 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 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 oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi 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 terzi danneggiati	

	in conseguenza di detto utilizzo.	
	Infine, la conduttrice dovrà osservare scrupolosamente il "Regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con la 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 oggetto della locazione 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.	
	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 6.250,00 € (seimiladuecentocinquanta virgola zerozero euro), pari al 50% del canone di locazione annuo sopra indicato.	
	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 oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi 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 ricostruita dalla conduttrice entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata ricostruzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
Se costituita in forma di fideiussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:	
<ul style="list-style-type: none"> > validità della fideiussione sino al 30 novembre 2025 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione); > pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità (inviata via p.e.c.), senza opporre alcuna eccezione e senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale; > rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.; > inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a carico del debitore principale; > competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fideiussione. 	
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 l'intero periodo contrattuale (un anno).	
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 consegna alla conduttrice una copia dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) relativo all'unità immobiliare oggetto della locazione, documento datato _____. La conduttrice, pertanto, si dichiara pienamente informata in merito 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 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 locazione (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, 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:	

<p>➤ per la Comunità: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria sede legale, sopra indicata, a mezzo p.e.c. all'indirizzo <code>regolespinalemanez@pec.it</code> o via e-mail all'indirizzo <code>info@regolespinalemanez.it</code></p> <p>➤ per la conduttrice: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la propria sede legale, sopra indicata, a mezzo p.e.c. all'indirizzo <code>junper@pec.it</code> o via e-mail all'indirizzo <code>info@junpercampiglio.it</code></p> <p>Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti faranno 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>Comunità delle Regole di Spinale e Manez Jun per srl</p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana sig. _____</p> <p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "art. 4 – Ritardo nei pagamenti", "art. 5 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione", "art. 7 – Responsabilità" ed "art. 9 – Garanzia".</p> <p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez Jun per srl</p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana sig. _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</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 25.11.2023**, in quanto **non 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 14.11.2023 al 24.11.2023**.

Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani

