



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 136/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo al sig. Giorgio Archetti dell'appartamento n. 9 della Casa La Meridiana dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **30.05.2024** 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 al sig. Giorgio Archetti dell'appartamento n. 9 della Casa La Meridiana dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con contratto del 4 ottobre 2016 (prot. 2631/2016) la Comunità delle Regole ha locato al sig. Giorgio Archetti l'appartamento n. 9 della Casa La Meridiana (sub. 9 e sub. 18 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 settembre 2016 al 31 agosto 2020. Successivamente detto contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 agosto 2024, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 9.098,00 €.

Con nota del 22 gennaio scorso (prot. 181/2024) è stato comunicato al sig. Archetti che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente evidenziando, peraltro, la disponibilità della Comunità delle Regole 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) periodo locativo dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028 (quattro anni), prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 11.930,00 €, da pagare in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 settembre, l'1 dicembre, l'1 marzo e l'1 giugno di ogni anno;
- c) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dall'1 settembre 2025 (secondo anno), applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di giugno (solo qualora positiva);
- d) imposta di registro sul contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore;
- e) garanzia di 5.965,00 € (ossia il 50% del canone di locazione annuo iniziale) per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore, da costituire con un deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fideiussione bancaria o assicurativa prestata da imprese operanti sul mercato italiano da almeno cinque anni, contenente espressamente le seguenti condizioni:
 - efficacia sino all'1 marzo 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);
 - pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.), 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 delle Regole del mancato pagamento di premi o commissioni nonché della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico del debitore principale;
 - competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fideiussione.

A seguito di un incontro tra le parti, tali condizioni sono state integralmente confermate con nota del 4 aprile 2024 (prot. 790/2024).

Con nota del 22 maggio scorso (prot. 1264/2024) il sig. Archetti ha accettato tale proposta.

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 (quattro anni) è di 453,50 €, 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. 19/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024" nonché le successive variazioni, inclusa quella di data odierna;
- 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,

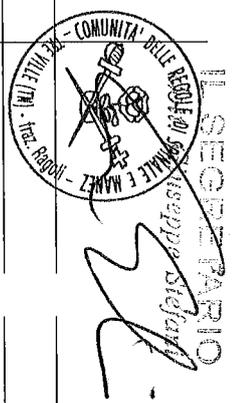
DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo al sig. Giorgio Archetti l'appartamento n. 9 della Casa La Meridiana per il periodo dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028 (quattro anni), periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 11.930,00 € 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 453,50 € sul capitolo 1800 del bilancio di previsione 2024, 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 del conduttore;
5. 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;
6. 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. 136/2024 del 30.05.2024
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO



Il 2024, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:

> **Comunità delle Regole di Spinalone e Manerba**, 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 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. 136/2024;

> sig. **Giorgio Archetti**, nato il a e residente a n. , c.f. il quale interviene

nel presente atto in nome ed interesse propri, di seguito indicato anche solo come "conduttore".

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinalone e Manerba è proprietaria dell'intera p.ed. 153 C.C. Ragoli II, edificio denominato "Casa La Meridiana" situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron n. 11 (Comune di Tre Ville - TN);

b) che con contratto del 4 settembre 2016 la Comunità ha locato al sig. **Giorgio Archetti** l'appartamento n. 9 della Casa La Meridiana (sub. 9 e sub. 18 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 settembre 2016 al 31 agosto 2020;

c) che detto contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 agosto 2024, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;

d) che il canone di locazione annuo attuale è pari a 9.098,00 €;

e) che con nota del 22 gennaio 2024 la Comunità ha comunicato al sig.

Archetti che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente evidenziando, peraltro, la propria disponibilità a stipulare un nuovo

contratto di locazione per la medesima unità immobiliare ed indicando le principali condizioni del nuovo rapporto locativo;

f) che, a seguito di un incontro tra le parti, tali condizioni sono state integralmente confermate dalla Comunità con nota del 4 aprile 2024;

g) che con nota del 22 maggio 2024 il sig. Archetti ha accettato tale proposta;

h) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 136/2024, ha approvato lo schema del presente contratto.

Tutto ciò premesso

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti, come e sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

art. 1 - Locazione ad uso abitativo

La Comunità delle Regole di Spinalone e Manerba, come sopra rappresentata, dà in locazione al sig. **Giorgio Archetti**, che accetta, l'appartamento n. 9 della Casa La Meridiana (catastalmente individuato come sub. 9 e 18 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron n. 11 (Comune di Tre Ville - TN), dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028 (quattro anni), periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998, il conduttore 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

dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendergli particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo per il conduttore di pagare alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso. La Comunità potrà recedere dal contratto alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998.	
In caso di ritardato rilascio dell'unità immobiliare 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 subito. In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di adire l'autorità giudiziaria per ottenere il rilascio coattivo dell'unità immobiliare.	
Le parti evidenziano che il conduttore detiene già l'unità immobiliare oggetto della locazione, senza soluzione di continuità con il precedente contratto di locazione citato in premessa.	
L'unità immobiliare oggetto della locazione è così costituita:	
➤ a piano secondo: atrio di 4,30 m ² , soggiorno di 16,45 m ² , zona cottura di 3,90 m ² , poggiatesta di 9,40 m ² , stanza di 12,90 m ² , bagno di 5,05 m ² .	
➤ a piano seminterrato: cantina di 5,25 m ² , posto auto di 14,00 m ² .	
L'unità immobiliare è locata completamente priva di arredi: la Comunità riconosce che gli arredi e le attrezzature attualmente ivi presenti sono tutti di proprietà del conduttore.	
Il conduttore dà atto che l'unità immobiliare (inclusi gli impianti e gli infissi	

ivi presenti) sono in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarla in tale stato al termine della locazione.	
Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità evidenzia che gli impianti presenti nell'unità immobiliare sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
Al termine della locazione il conduttore 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 nel seguente modo:	
➤ appartamento e cantina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 9, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 858,61 €; dati derivanti da accertamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999	
in atti dal 14 giugno 1999 (costituzione), località Palù, piano 2;	
➤ posto macchina interno: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 18, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m ² , superficie 16 m ² , rendita 93,27 €, dati derivanti da accertamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999 (costituzione), località Palù, piano S.I.	
art. 2 – Canone di locazione	
Il canone di locazione annuo iniziale è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 11.930,00 € (undicimilanovecentotrenta euro 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 settembre, l'1 dicembre, l'1 marzo e l'1 giugno di ogni anno. A partire dall'1 settembre 2025 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di giugno) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva.	
art. 3 – Spese di gestione	
Saranno a totale carico del conduttore, previa intestazione delle relative 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 dal conduttore alla Comunità in due rate, un acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio – 30 giugno), da pagare indicativamente 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:	
➤ spesa per il riscaldamento (impianto centralizzato alimentato a gasolio): 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 85,250/1000);	
➤ spesa per l'acqua calda sanitaria (impianto centralizzato alimentato a	

gasolio): la ripartizione delle spese sarà effettuata con misuratore del volume utilizzato;	
➤ spese relative alle parti comuni per 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 92,135/1000);	
➤ 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 il conduttore, 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 ed il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.	
Inoltre, il conduttore non potrà sublocare l'unità immobiliare, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva	

(cinquemilanoventosessantacinque virgola zerozero euro),	
Qualora richiesta, tale garanzia sarà vincolata, al termine della locazione,	
solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto	
adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore.	
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 del conduttore 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 riconsituata dal conduttore 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.	
Se costituita in forma di fidejussione tale garanzia dovrà contenere	
espressamente le seguenti clausole:	
> efficacia sino all'1 marzo 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della	
locazione);	
> pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta	
scritta della Comunità, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.),	
senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;	
> rinuncia del fidejussore 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 della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico	
del debitore principale;	
> competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la	
fidejussione.	
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 del conduttore.	
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 (quattro anni).	
Il conduttore 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 al conduttore	
una copia dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) relativo all'unità	
immobiliare oggetto della locazione, datato XXXXXXXXXX 2024. Il conduttore,	
pertanto, si dichiara pienamente informato 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	

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 30.05.2024**, 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 04.06.2024 al 14.06.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani