



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 82/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** revoca dell'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù, di cui al bando pubblicato il 3 marzo 2025, e locazione della medesima unità immobiliare a Myhome Dolomiti di Walter Valenti dall'1 maggio 2025 al 30 aprile 2029, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **17/04/2025** 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:** revoca dell'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù, di cui al bando pubblicato il 3 marzo 2025, e locazione della medesima unità immobiliare a Myhome Dolomiti di Walter Valenti dall'1 maggio 2025 al 30 aprile 2029, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con la deliberazione n. 51/2025 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare una nuova asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 34.000,00 € (base di gara). Precedentemente a tale provvedimento erano andati deserti alcuni esperimenti di asta con base di gara a 38.000,00 €.

Il bando di tale nuova asta è stato pubblicato il 3 marzo scorso (prot. 544/2025) sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville. Inoltre, un cartello di avviso della disponibilità di un appartamento in locazione è stato affisso sull'edificio in questione.

Poiché entro il termine fissato nel bando d'asta (ossia le 12.00 del 31 marzo scorso) non erano state presentate offerte, il Comitato Amministrativo, con la deliberazione n. 72/2025, ha prorogato detto termine sino alle 12.00 del 28 aprile prossimo (avviso prot. 763/2025), lasciando invariate tutte le altre condizioni previste nel bando, inclusa la base di gara. Tale decisione era stata assunta anche in considerazione del fatto che, a fine marzo, c'erano state alcune manifestazioni di interesse informali alla locazione.

Peraltro, dal 31 marzo alla data odierna non sono state richieste ulteriori informazioni sulla locazione né sono stati effettuati sopralluoghi all'appartamento con persone interessate. Pertanto, essendo ormai terminata la stagione turistica invernale, si reputa che entro il 28 aprile prossimo non perverranno offerte per la locazione in parola.

Invece, nei giorni scorsi (prot. 788/2025) è pervenuta un'offerta da parte dell'agenzia immobiliare Myhome Dolomiti di Walter Valenti, con sede a Pinzolo: specificamente, detta impresa ha offerto il canone di locazione annuo di 32.000,00 € precisando che l'appartamento verrebbe sublocato per periodi brevi (tipicamente a giorni o settimane).

È verosimile che, anche effettuando una nuova asta con canone di locazione annuo a base di gara di 32.000,00 € (ossia 2.000,00 in meno rispetto alla base di gara attualmente prevista) non sarebbero presentate offerte, quantomeno sino al prossimo autunno: invero, è assodato che il periodo commercialmente più vantaggioso per l'inizio delle nuove locazioni per periodi lunghi a Madonna di Campiglio è quello in prossimità della stagione turistica invernale. Sulla base di tali considerazioni, preso atto che la precedente locazione è terminata al 6 gennaio scorso e che, conseguentemente, le spese di gestione dell'appartamento in parola a partire da tale data sono a carico della Comunità delle Regole, si ritiene economicamente conveniente per l'ente revocare l'asta di cui sopra e locare l'appartamento all'impresa sopra indicata al canone annuo iniziale di 32.000,00 €, per il periodo dall'1 maggio 2025 al 30 aprile 2029 (prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998) ed autorizzando la sublocazione, per la motivazione sopra indicata.

Lo schema del contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale. Oltre al canone e al periodo di locazione, le altre principali condizioni contrattuali sono di seguito riepilogate:

- pagamento del canone di locazione in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 maggio, l'1 agosto, l'1 novembre e l'1 febbraio di ogni anno;
- a partire dall'1 maggio 2026 rivalutazione annua del canone di locazione con il 100% della variazione su base annua dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, riferita al mese di febbraio e solo qualora detta variazione sarà positiva;
- imposta di registro sul contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice;

- garanzia per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della conduttrice pari al 50% del canone annuo iniziale, da costituire con un deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fideiussione bancaria o assicurativa.

La quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole è pari a 1.229,00 €

### **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 (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2023);
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2024 "Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da stipulare il contratto di locazione già nei prossimi giorni;

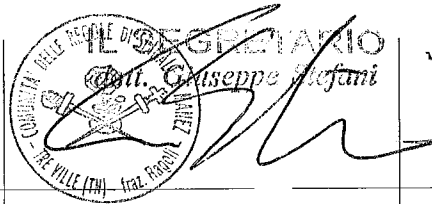
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di revocare, per le motivazioni esposte in premessa, l'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù, di cui al bando pubblicato il 3 marzo 2025 ed il cui termine di presentazione delle offerte era stato prorogato al 28 aprile prossimo con la deliberazione n. 72/2025, evidenziando che, alla data odierna, non sono pervenute offerte;
2. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo a Myhome Dolomiti di Walter Valenti l'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù dall'1 maggio 2025 al 30 aprile 2029 (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 32.000,00 €, come da offerta presentata dall'impresa (prot. 788/2025), e con le altre condizioni contrattuali sopra riepilogate;
3. di approvare lo schema del contratto di locazione allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, autorizzando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema e consentendo le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
4. di evidenziare che la quota dell'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole è pari a 1.229,00 €;
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, di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte della conduttrice e delle relative registrazioni contabili;
6. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da stipulare il contratto di locazione 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. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO

alla deliberazione del 17.04.2025  
del Comitato Amministrativo



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Il 11 aprile 2025, 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 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. 82/2025;

➤ **Myhome Dolomiti di Walter Valenti**, con sede a Pinzolo (TN), Frazione

Madonna di Campiglio, Via Cima Tosa n. 49/F, c.f. [REDACTED], p.i.v.a.

02477530220, legalmente rappresentata dal sig. Walter Valenti, nato il

[REDACTED] a [REDACTED], di seguito indicata anche solo come "conduttrice".

**Premesso:**

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'intera p.ed. 79 C.C. Ragoli II, edificio denominato "Casa Forestale di Palù" situato a Madonna di Campiglio in Via Regole n. 2 (Comune di Tre Ville - TN);

b) che l'agenzia immobiliare Myhome Dolomiti di Walter Valenti con nota dell'11 aprile 2025 ha offerto alla Comunità il canone di locazione annuo di 32.000,00 € per la locazione dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù, al fine della sua sublocazione nell'ambito della propria attività d'impresa;

c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 82/2025, ha approvato lo schema del presente contratto.

**Tutto ciò premesso**

e dichiaratolo 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 a Myhome Dolomiti di Walter Valenti, che come sopra rappresentata accetta, l'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù (catastalmente individuato come sub. 15 e 20 della p.ed. 79 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Regole n. 2 (Comune di Tre Ville - TN), dall'1 maggio 2025 al 30 aprile 2029 (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, 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 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 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, 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.
Nell'ambito della propria attività d'impresa la conduttrice potrà sublocare l'unità immobiliare, per periodi brevi o lunghi, restando fermo il termine contrattuale sopra indicato.
L'unità immobiliare sarà messa nella detenzione della conduttrice nei giorni immediatamente precedenti l'inizio del periodo locativo.
L'unità immobiliare è così costituita:
➤ a piano seminterrato: un posto auto coperto di 15,40 m <sup>2</sup> , una cantina di 5,10 m <sup>2</sup> ;
➤ a piano primo: ingresso di 4,15 m <sup>2</sup> , cucina/soggiorno di 20,60 m <sup>2</sup> , poggiolo di 7,90 m <sup>2</sup> , disbrigo di 2,60 m <sup>2</sup> , camera di 12,80 m <sup>2</sup> , camera di 10,90 m <sup>2</sup> , poggiolo di 8,55 m <sup>2</sup> , bagno di 5,30 m <sup>2</sup> , scala per il secondo piano (sottotetto) di 4,50 m <sup>2</sup> ;
➤ a piano secondo (sottotetto): bagno di 4,35 m <sup>2</sup> , camera di 9,80 m <sup>2</sup> , poggiolo di 3,90 m <sup>2</sup> .
Pertanto, la superficie complessiva dell'appartamento, al netto di posto auto coperto, cantina e poggioli, è pari a 75 m <sup>2</sup> .
Sono di uso comune tra i quattro appartamenti presenti nell'edificio un deposito per gli sci a piano seminterrato, la scala interna di collegamento tra i piani seminterrato, terra e primo, un poggiolo a primo piano, i camminamenti esterni, alcune aree verdi ed il piazzale antistante l'autorimessa.
L'unità immobiliare è locata pressoché priva di arredi, fatta eccezione per i
pag. 3 di 12

sanitari, i box doccia, gli specchi ed i mobiletti dei bagni.
La conduttrice 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 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 nel seguente modo:
➤ appartamento propriamente detto: C.C. 302, p.ed. 79, sub. 20, foglio 5, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 102 m <sup>2</sup> , rendita 1.349,24 €, dati derivanti da accatastamento n. 1214.001.2020 del 6 agosto 2020 in atti dal 4 settembre 2020, indirizzo Via Regole n. 2, piano S1-1-2;
➤ posto auto coperto: C.C. 302, p.ed. 79, sub. 15, foglio 5, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 m <sup>2</sup> , superficie 17 m <sup>2</sup> , rendita 99,93 €, dati derivanti da accatastamento n. 1214.001.2020 del 6 agosto 2020 in atti dal 4 settembre 2020, indirizzo Via Regole n. 2, piano S1.
<b>art. 2 – Canone di locazione</b>
Il canone di locazione annuo iniziale è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 32.000,00 € (trentaduemila virgola zerozero euro), senza
pag. 4 di 12

	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 maggio, l'1 agosto, l'1 novembre e l'1 febbraio di ogni anno. A partire dall'1 maggio 2026 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% 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. 3 – Spese di gestione</b>
	Saranno a totale carico della conduttrice le spese relative ad energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, servizio di raccolta e smaltimento rifiuti (previa intestazione delle relative utenze) nonché le spese di manutenzione ordinaria dell'appartamento e delle sue pertinenze esclusive, ai sensi del Codice Civile.
	Invece, le spese di gestione di seguito elencate dovranno essere 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 indicativamente il 15 febbraio del periodo di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consuntivo annuale e l'acconto versato, da pagare entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento:
	➤ riscaldamento e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto (centralizzato alimentato a pellet): 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 254,8/1000);
	pag. 5 di 12

	➤ acqua calda sanitaria: per la parte “consumo volontario” (70%) la ripartizione delle spese sarà effettuata con contaltri mentre per la parte “consumo involontario” (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 246,2/1000);
	➤ 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 297/1000).
	<b>art. 4 – Ritardo nei pagamenti</b>
	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.
	<b>art. 5 – Destinazione d'uso e divieto di cessione del contratto</b>
	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.
	Fatta salva la possibilità della sublocazione, di cui all'art. 1, la conduttrice non potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità.
	pag. 6 di 12

La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità.
<b>art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</b>
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, 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 e 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.
pag. 7 di 12

<b>art. 7 – 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 oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) per colpa propria o delle persone dalla stessa autorizzate ad accedervi (inclusi i subconduttori).
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 deliberazione n. 33/2008, a lei noto.
<b>art. 8 – Accesso all'unità immobiliare</b>
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, 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. 9 – Garanzia</b>
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere alla conduttrice
pag. 8 di 12

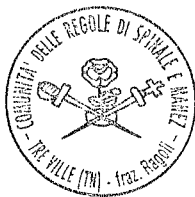






Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana



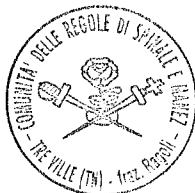
**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

**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 17/04/2025**, 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 22/04/2025 al 02/05/2025**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani