



**DELIBERAZIONE n. 137/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo al sig. Alessandro De Crais dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **19/06/2025** 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: locazione ad uso abitativo al sig. Alessandro De Crais dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con la deliberazione n. 86/2025 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare un'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso (appartamento a piano terra sub. 21 e posto macchina interno sub. 14 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II) dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 10.500,00 € (base di gara).

Il bando dell'asta è stato pubblicato il 23 aprile scorso (prot. 1051/2025) ed entro il termine ivi previsto (le 12.00 del 26 maggio) sono pervenute cinque offerte delle quali la più vantaggiosa per la Comunità delle Regole è quella del sig. Alessandro De Crais, il quale ha offerto 15.500,00 € quale canone di locazione per il primo anno (prot. 1402/2025).

Le altre principali condizioni contrattuali stabilite con la deliberazione n. 86/2025 sono le seguenti:

- pagamento del canone di locazione in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 ottobre, l'1 gennaio, l'1 aprile e l'1 luglio di ogni anno;
- a partire dall'1 ottobre 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 luglio, solo qualora detta variazione sarà positiva;
- imposta di registro sul contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore;
- garanzia per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore 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.

Lo schema del 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) sarà definita all'atto della registrazione.

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, al fine di consentire la stipula del contratto già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo al sig. Alessandro De Crais l'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 ottobre 2025 al 30

settembre 2029, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 15.500,00 € (offerto dal conduttore nell'asta di cui in premessa, prot. 1402/2025) e con le altre condizioni contrattuali sopra riepilogate, evidenziando che l'importo relativo all'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole sarà definito all'atto della registrazione;

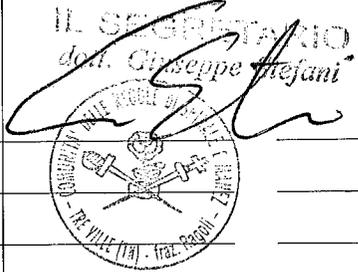
2. di approvare lo schema del contratto di locazione allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, autorizzando il Presidente a sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema e consentendo le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. 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 ed al rimborso delle spese contrattuali da parte del conduttore nonché delle relative registrazioni contabili;
4. 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, al fine di consentire la stipula del contratto già nei prossimi giorni;
5. 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

allo delib. 137/2025 del 19.06.2025
del Comitato Amm. n. 6

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani



Il [redacted] 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. 137/2025;

➤ **sig. Alessandro De Crais**, nato il [redacted] a [redacted] ([redacted]) e residente
a [redacted] ([redacted]), in Via [redacted] n. [redacted], 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 Spinale e Manez è proprietaria dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso (catastalmente costituito dai sub. 21 e 14 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Vallesinella n. 41 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù);
- b) che con bando del 23 aprile 2025 la Comunità ha effettuato un'asta per la locazione di detto appartamento per il periodo dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029 (prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998), stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo iniziale di 10.500,00 € (base di gara);
- c) che il 26 maggio 2025 tale asta è stata aggiudicata al sig. Alessandro De

Crais il quale ha offerto il canone di locazione annuo iniziale di 15.500,00

€;
d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 137/2025, 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 al sig. Alessandro De Crais, che accetta, l'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso (catastalmente costituito dai sub. 21 e 14 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Vallesinella n. 41 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù), dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029, prorogabile automaticamente 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.
L'unità immobiliare oggetto della locazione sarà messa nella detenzione del
conduttore nei giorni immediatamente precedenti l'inizio del periodo locativo.
L'unità immobiliare oggetto della locazione è così costituita:
➤ a piano terra: appartamento con ingresso di 1,50 m ² , soggiorno di 26,15
m ² , angolo cottura di 2,60 m ² , stanza di 8,35 m ² , bagno di 3,00 m ² e
terrazzo esterno coperto di 20,40 m ² ;
➤ a piano rialzato: cantina di 1,40 m ² ;
➤ a piano seminterrato: posto macchina coperto di 12,10 m ² .
L'unità immobiliare è arredata solo in minima parte (un mobile cucina con
elettrodomestici).
Il conduttore dà atto che l'unità immobiliare (inclusi gli impianti e gli infissi
ivi presenti) è 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.
pag. 3 di 11

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: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 21, foglio 9, p.m. 3, zona censuaria
4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 55 m ² , rendita
801,80 € (dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1 gennaio
1992);
➤ posto macchina interno: C.C. 302, p.ed. 86, sub. 14, foglio 9, p.m. 3, zona
censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m ² , superficie 14 m ² ,
rendita 86,61 € (dati derivanti dall'impianto meccanografico dell'1
gennaio 1992).
art. 2 – Canone di locazione
Il canone di locazione annuo iniziale è stabilito dalle parti, di comune
accordo, in 15.500,00 € (quindicimilacinquecento 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
ottobre, l'1 gennaio, l'1 aprile e l'1 luglio di ogni anno. A partire dall'1
ottobre 2026 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il
100% della variazione su base annua, riferita al mese di luglio, dell'indice dei
prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT,
solo qualora detta variazione sarà positiva.
pag. 4 di 11

	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 come pure le
	spese di manutenzione ordinaria, ai sensi del Codice Civile.
	Invece, le spese di gestione di seguito elencate dovranno essere rimborsate dal
	conduttore al Condominio Vallesinella Rosso in due rate, la prima (da pagare
	indicativamente entro il 15 dicembre) relativa al saldo delle spese
	dell'esercizio precedente nonché al 50% dell'acconto per l'esercizio in corso
	e la seconda (da pagare indicativamente entro il 31 maggio), relativa all'altro
	50% dell'acconto per l'esercizio in corso (l'esercizio considerato va dall'1
	ottobre al 30 settembre):
	➤ gestione dell'impianto di riscaldamento (impianto centralizzato
	funzionante a gasolio): la parte "consumo volontario", attualmente
	corrispondente al 70% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della
	misurazione effettuata con contacalorie mentre la parte "consumo
	involontario", attualmente corrispondente al 30% dei costi complessivi,
	sarà ripartita sulla base della tabella millesimale (quota 45,162/1000);
	➤ acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base
	della misurazione effettuata con contaltri (con un consumo minimo fisso
	di 10 m ³ per appartamento);
	➤ energia elettrica relativa alle parti comuni, pulizia delle parti comuni,
	manutenzione degli impianti e delle parti comuni, servizio idrico e di
	depurazione, servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti ed altre spese
	minori: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella
	pag. 5 di 11

	millesimale (quota 45,162/1000);
	➤ spese di amministrazione: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla
	base della tabella millesimale (quota 45,162/1000) ma per il 50% saranno
	a carico della Comunità delle Regole (pertanto, sarà a carico del
	conduttore il restante 50%).
	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
	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.
	pag. 6 di 11

art. 6 – Innovazioni e manutenzioni

Il conduttore dovrà custodire e conservare l'unità immobiliare oggetto della locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.

Il conduttore 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 al conduttore, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.

Il conduttore 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 al conduttore anche qualora gli stessi si protrarranno oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584

Cod.Civ..

Il conduttore 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 del conduttore.

art. 7 – Responsabilità

Il conduttore sarà ritenuto 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 dallo stesso autorizzate ad accedervi.

Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo dell'unità immobiliare. Il conduttore, 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.

art. 8 – Accesso all'unità immobiliare

La Comunità, previo accordo con il conduttore, 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.

art. 9 – Garanzia

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere al conduttore una fideiussione bancaria o assicurativa o un deposito cauzionale infruttifero di 7.750,00 € (settemilasettecentocinquanta 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 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

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



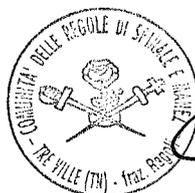
Il membro anziano
Daniele Bolza

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 19/06/2025**, 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 24/06/2025 al 04/07/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani