



**DELIBERAZIONE n. 229/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** locazione ad uso abitativo al sig. Claudio Dandolo dell'appartamento n. 2 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 marzo 2026 al 28 febbraio 2030, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **11/09/2025** 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. Claudio Dandolo dell'appartamento n. 2 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 marzo 2026 al 28 febbraio 2030, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con contratto del 23 gennaio 2018 (prot. 230/2018) la Comunità delle Regole ha locato al sig. Claudio Dandolo l'appartamento n. 2 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 marzo 2018 al 28 febbraio 2022. Successivamente detto contratto si è prorogato automaticamente sino al 28 febbraio 2026, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 8.254,52 €.

Con nota dell'1 agosto scorso (prot. 2178/2025) è stato comunicato al sig. Dandolo 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 dall'1 marzo 2026 al 28 febbraio 2030 (quattro anni), prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 12.000,00 €, da pagare in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 marzo, l'1 giugno, l'1 settembre e l'1 dicembre di ogni anno;
- c) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dall'1 marzo 2027 (secondo anno), applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di ottobre (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 6.000,00 € (ossia il 50% del canone di locazione annuo iniziale) per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore (incluso il pagamento del canone), 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 al 31 agosto 2030 (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.

Con nota dell'1 settembre scorso (prot. 2523/2025) il sig. Dandolo 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) 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";

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

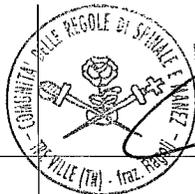
### **DELIBERA**

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso abitativo al sig. Claudio Dandolo l'appartamento n. 2 del Condominio Vallesinella Rosso dall'1 marzo 2026 al 28 febbraio 2030, periodo prorogabile per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 12.000,00 € e con le altre condizioni contrattuali riepilogate in premessa, 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, 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 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 al rimborso delle spese contrattuali da parte del conduttore nonché delle relative registrazioni contabili;
4. 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

alle delib. n. 229/2025 del 11.09.2025  
del Comitato Amministrativo

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. [redacted]/2025;

➤ **sig. Claudio Dandolo**, 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. 2 del Condominio Vallesinella Rosso (catastalmente  
costituito dai sub. 22 e 15 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 contratto del 23 gennaio 2018 la Comunità ha locato al sig.  
Claudio Dandolo l'appartamento sopra indicato dall'1 marzo 2018 al 28  
febbraio 2022 e che, successivamente, detto contratto si è prorogato  
automaticamente sino al 28 febbraio 2026, ai sensi dell'art. 2 della L.  
431/1998;

c) che con nota dell'1 agosto 2025 la Comunità ha comunicato al sig.  
Dandolo che detto contratto non sarebbe stato rinnovato tacitamente

evitando, 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;

d) che con nota dell'1 settembre 2025 il sig. Dandolo ha accettato la  
proposta della Comunità;

e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.  
[redacted]/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. Claudio Dandolo, che accetta, l'appartamento n. 2 del  
Condominio Vallesinella Rosso (catastalmente costituito dai sub. 22 e 15  
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 marzo 2026 al  
28 febbraio 2030, 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



marzo 2027 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 100%	
della variazione su base annua, riferita al mese di ottobre, 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 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 45,684/1000);	
➤ acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base	
della misurazione effettuata con contaltri (con un consumo minimo fisso	
di 10 m <sup>3</sup> per appartamento);	
pag. 5 di 12	

➤ 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	
millesimale (quota 45,684/1000);	
➤ spese di amministrazione: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla	
base della tabella millesimale (quota 45,684/1000) ma per il 50% saranno	
a carico della Comunità (pertanto, sarà a carico del conduttore il restante	
50%).	
<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 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.	
<b>art. 5 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione</b>	
L'unità immobiliare è data in locazione esclusivamente per l'uso abitativo e 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	
pag. 6 di 12	

	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.
	<b>art. 6 – Innovazioni e manutenzioni</b>
	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.
	pag. 7 di 12

	<b>art. 7 – Responsabilità</b>
	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.
	<b>art. 8 – Accesso all'unità immobiliare</b>
	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.
	<b>art. 9 – Garanzia</b>
	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 6.000,00 € (seimila virgola zerozero euro).
	Qualora richiesta, tale garanzia sarà svincolata, al termine della locazione, solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto
	pag. 8 di 12

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 ricostituita dal conduttore entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata ricostituzione 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:
➤ efficacia sino al 31 agosto 2030 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);
➤ pagamento da parte del fideiussore 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 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 della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico del debitore principale;
➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la
pag. 9 di 12

fideiussione.
<b>art. 10 – Spese contrattuali e registrazione</b>
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.
<b>art. 11 – Attestato di prestazione energetica</b>
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 22 aprile 2025. Il conduttore, pertanto, si dichiara pienamente informato in merito alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.
<b>art. 12 – Uso civico</b>
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
pag. 10 di 12

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, agli atti della Comunità 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:

➤ per la Comunità: via p.e.c. all'indirizzo regolespinalemanez@pec.it o via  
e-mail all'indirizzo info@regolespinalemanez.it;

➤ per il conduttore: via p.e.c. all'indirizzo [REDACTED] o via e-mail  
all'indirizzo [REDACTED].

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.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Comunità delle Regole di Spinale e Manez**

Il Presidente – sig. Luca Cerana                      sig. Claudio Dandolo

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".

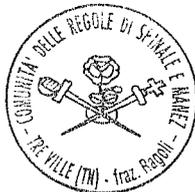
**Comunità delle Regole di Spinale e Manez**

Il Presidente – sig. Luca Cerana                      sig. Claudio Dandolo

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

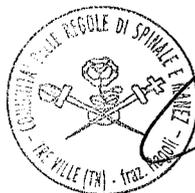


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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:

- a) la presente deliberazione è **esecutiva dal 11/09/2025**, in quanto è stata **dichiarata immediatamente esecutiva**;
- b) copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 16/09/2025 al 26/09/2025**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani