

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 238/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso non abitativo a Studio Serafini & Meschini degli appartamenti sub. 14 e sub. 15, di fatto costituenti un unico ufficio per uso professionale, e del deposito sub. 23 del Centro Commerciale di Palù per il periodo dall'1 novembre 2028 al 31 ottobre 2034, periodo prorogabile per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978.

Il giorno **02/10/2025** alle ore **21.45** 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;**
- **Bolza Daniele;**
- **Leonardi Emanuela;**
- **Bertolini Onorio.**

Risultano **assenti** i signori: Pretti Daniela (giustificata)

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 non abitativo a Studio Serafini & Meschini degli appartamenti sub. 14 e sub. 15, di fatto costituenti un unico ufficio per uso professionale, e del deposito sub. 23 del Centro Commerciale di Palù per il periodo dall'1 novembre 2028 al 31 ottobre 2034, periodo prorogabile per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978.

Con contratto del 2 novembre 2016 (prot. 2900/2016) la Comunità delle Regole ha locato a Studio Serafini & Meschini gli appartamenti sub. 14 e sub. 15, di fatto costituenti un unico ufficio per uso professionale, nonché il deposito sub. 23 del Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II) per il periodo dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2022. Successivamente detto contratto si è prorogato automaticamente sino al 31 ottobre 2028, ai sensi dell'art. dell'art. 28 della L. 392/1978. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 41.495,64 €.

Con nota del 24 giugno scorso (prot. 1758/2025) lo Studio Serafini & Meschini ha chiesto la stipula anticipata di un nuovo contratto di locazione relativo alle medesime unità immobiliari con decorrenza dall'1 novembre 2028. Tale richiesta, in anticipo di più di tre anni rispetto al termine finale del contratto, è motivata dal fatto che lo studio intende effettuare alcune importanti spese di investimento per attrezzature ed impianti da installare nei locali in parola e, conseguentemente, necessita di avere un periodo locativo medio – lungo per il loro ammortamento economico.

Conseguentemente, con nota del 5 agosto scorso (prot. 2249/2025) è stata formulata la proposta di seguito riepilogata per la stipula di un nuovo contratto di locazione:

- a) periodo locativo dall'1 novembre 2028 al 31 ottobre 2034 (sei anni), prorogabile automaticamente per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 60.000,00 € (periodo 1 novembre 2028 – 31 ottobre 2029), senza applicazione dell'i.v.a. (ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 633/1972), da pagare in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto di ogni anno;
- c) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dall'1 novembre 2029 (secondo anno), applicando il 75% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di agosto (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 15.000,00 € (ossia il 25% 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 una fideiussione bancaria o assicurativa prestata da imprese operanti sul mercato italiano da almeno cinque anni, contenente espressamente le seguenti condizioni:
 - efficacia sino al 30 aprile 2035 (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 uno scambio di considerazioni su tale proposta (prot. 2381 e 2496/2025), il conduttore l'ha accettata integralmente con nota del 7 settembre scorso (prot. 2592/2025).

Lo schema del nuovo contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

L'imposta di registro relativa alla prima annualità (1 novembre 2028 – 31 ottobre 2029), pari a 1.200,00 €, dovrà essere pagata entro trenta giorni dalla stipula: il 50% di tale importo, ossia 600,00 €, sarà a carico della Comunità delle Regole.

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 consentire la stipula del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, ad uso non abitativo a Studio Serafini & Meschini gli appartamenti sub. 14 e sub. 15, di fatto costituenti un unico ufficio per uso professionale, ed il deposito sub. 23 del Centro Commerciale di Palù per il periodo dall’1 novembre 2028 al 31 ottobre 2034, periodo prorogabile per ulteriori sei anni ai sensi dell’art. 28 della L. 392/1978, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 60.000,00 € 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, 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;
3. di evidenziare che l’imposta di registro relativa alla prima annualità (1 novembre 2028 – 31 ottobre 2029), pari a 1.200,00 €, dovrà essere pagata entro trenta giorni dalla stipula e che il 50% di tale importo, ossia 600,00 €, sarà 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 al rimborso delle spese contrattuali da parte del conduttore nonché delle relative registrazioni contabili;
5. 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 consentire la stipula del contratto in oggetto 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. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO

alle delib. n. 238/2025 del 02.10.2025
del Comitato Amministr. n. 50



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Il [redacted] 2025, 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 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;

➤ **Studio Serafini & Meschini**, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Palù,
Piazzale Brenta n. 9, c.f. e p.i.v.a 00821650223, legalmente rappresentata
dal dott. Rudi Serafini, nato il [redacted] a [redacted] ([redacted]), di seguito
indicato anche solo come "conduttore".

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 novembre 2016 la Comunità ha locato a Studio
Serafini & Meschini gli appartamenti sub. 14 e sub. 15 nonché il deposito
sub. 23 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II per il periodo dall'1 novembre 2016
al 31 ottobre 2022 e che detto contratto si è prorogato automaticamente
sino al 31 ottobre 2028, ai sensi dell'art. dell'art. 28 della L. 392/1978;
- c) che lo Studio Serafini & Meschini, con nota del 24 giugno 2025, ha
chiesto alla Comunità la stipula anticipata di un nuovo contratto di
locazione relativo alle medesime unità immobiliari con decorrenza dall'1
novembre 2028;

- d) che la Comunità, con nota del 5 agosto 2025, ha formulato una proposta
per tale nuova locazione, definitivamente accettata da Studio Serafini &
Meschini con nota del 7 settembre 2025;
- 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 – Oggetto

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà
in locazione a Studio Serafini & Meschini, che come sopra rappresentato
accetta, gli appartamenti sub. 14 e sub. 15 nonché il deposito sub. 23 della
p.ed. 88 C.C. Ragoli II (edificio denominato "Centro Commerciale di Palù",
situato a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville, Frazione Palù, in
Piazzale Brenta), dall'1 novembre 2028 al 31 ottobre 2034 (sei anni), periodo
prorogabile prima della scadenza per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28
della L. 392/1978.
Il conduttore potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno
sei mesi, comunicato alla Comunità con posta elettronica certificata,
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.	
Alla prima scadenza contrattuale la Comunità potrà negare la proroga di cui all'art. 28 della L. 392/1978 esclusivamente nei casi indicati all'art. 29 della medesima legge.	
In caso di ritardato rilascio delle unità immobiliari 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 delle unità immobiliari.	
Le parti evidenziano che il conduttore detiene già le unità immobiliari, in virtù del contratto di locazione attualmente in essere tra loro, citato in premessa.	
Le unità immobiliari sono così costituite:	
➤ appartamenti sub. 14 e sub. 15 situati a piano primo e costituenti, di fatto, un unico ufficio per attività professionale: un ufficio open space, cinque locali uso ufficio, due locali uso archivio, quattro bagni, quattro bagni, due corridoi e tre poggianti esterni coperti;	
➤ deposito sub. 23, situato a piano seminterrato (un unico locale).	
Le unità immobiliari sono locate completamente prive 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 le unità immobiliari (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) sono in buono stato di manutenzione e si impegna a riconsegnarle in tale stato al termine della locazione.	
pag. 3 di 13	

Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità evidenzia che gli impianti presenti nelle unità immobiliari sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
Al termine della locazione il conduttore dovrà riconsegnare le unità immobiliari, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libere 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).	
Le unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati nel seguente modo:	
➤ appartamento sub. 14: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 14, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 105 m ² , rendita 1.717,22 €, dati derivanti da impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992, indirizzo Madonna di Campiglio, piano I, scala B;	
➤ appartamento sub. 15: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 15, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 10 vani, superficie 152 m ² , rendita 2.453,17 €, dati derivanti da impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992, indirizzo Madonna di Campiglio, piano I, scala B;	
➤ deposito: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 23, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 m ² , superficie 11 m ² , rendita 30,68 €, dati derivanti da impianto meccanografico dell'1 gennaio 1992, indirizzo Madonna di Campiglio, piano S1.	
art. 2 – Canone di locazione	
Il canone di locazione annuo iniziale (periodo 1 novembre 2028 – 31 ottobre 2029) è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 60.000,00 € (sessantamila virgola zerozero euro), senza applicazione dell'i.v.a. (ai sensi dell'art. 36-bis	
pag. 4 di 13	

del D.P.R. 633/1972).	
Detto canone è riferito per il 40,3% all'appartamento sub. 14, per il 58,0% all'appartamento sub 15 e per l'1,5% al deposito sub. 23.	
Il canone di locazione annuo dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in rate trimestrali uguali e anticipate scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto, di ogni anno. A partire dall'1 novembre 2029 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 75% della variazione su base annua (riferita al mese di agosto) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva.	
art. 3 – Recesso parziale	
Il conduttore potrà recedere dal presente contratto limitatamente ad una o più delle unità immobiliari oggetto della locazione esclusivamente per esigenze organizzative della propria attività professionale, con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con posta elettronica certificata.	
In tale evenienza:	
a) il conduttore dovrà effettuare, a proprie cura e spese, i lavori di rimessa in pristino dei locali e di separazione degli impianti degli appartamenti sub. 14 e sub. 15 necessari per il loro utilizzo in modo autonomo;	
b) il canone di locazione annuo sarà rideterminato sulla base delle percentuali specificamente indicate all'art. 2 del presente contratto per ciascuna unità immobiliare;	
c) le parti dovranno presentare all'Agenzia delle Entrate la dichiarazione di avveramento della clausola contrattuale, con spese a carico del conduttore.	
art. 4 – Spese di gestione	
pag. 5 di 13	

Saranno a totale carico del conduttore, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative alle unità immobiliari 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 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 42,51/1000);	
➤ 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 102,33/1000);	
➤ 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. 5 – 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	
pag. 6 di 13	

	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. 6 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione
	Gli appartamenti sub. 14 e sub. 15 sono dati in locazione per essere utilizzati
	esclusivamente quali uffici per attività professionale mentre il deposito sub.
	23 è dato in locazione per essere utilizzato esclusivamente quale magazzino:
	per tanto il conduttore non potrà mutare tali destinazioni d'uso, nemmeno in
	parte o anche solo temporaneamente.
	Inoltre, il conduttore non potrà sublocare una o più delle unità immobiliari,
	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. 7 – Innovazioni e manutenzioni
	Il conduttore dovrà custodire e conservare le unità immobiliari oggetto della
	locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.
	Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se
	migliorativa alle unità immobiliari (inclusi gli impianti e gli infissi ivi
	presenti) senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e
	pag. 7 di 13

	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.
	In tal senso le parti evidenziano quanto segue:
	a) nel 1986 la Comunità ha espressamente autorizzato il conduttore a
	realizzare, a proprie cura e spese, l'unificazione degli appartamenti sub.
	14 e sub. 15;
	b) nel 2015 la Comunità ha espressamente autorizzato il conduttore a
	realizzare, a proprie cura e spese, la posa di una nuova pavimentazione al
	di sopra di quella originaria nonché ulteriori miglioramenti interni;
	c) al termine del presente contratto o in caso di recesso del conduttore
	relativo a tutte le unità immobiliari, egli non sarà tenuto ad effettuare i
	lavori di rimessa in pristino dei locali né di separazione degli impianti
	degli appartamenti sub. 14 e sub. 15.
	Il conduttore non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari
	dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione
	all'interno delle unità immobiliari o sulle parti dell'edificio di uso comune.
	Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun
	indennizzo al conduttore e 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 delle unità
	immobiliari o sulle parti dell'edificio di uso comune, fatta eccezione per le
	targhe professionali.
	Ai sensi dell'art. 1576 Cod.Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le
	pag. 8 di 13

riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.	
art. 8 – 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 alle unità immobiliari oggetto della locazione (inclusi gli impianti e gli infissi ivi presenti) per colpa propria e delle persone dalla stessa autorizzate ad accedervi.	
Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati alla Comunità e a terzi in ragione dell'utilizzo delle unità immobiliari. 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.	
Infine, il conduttore dovrà osservare scrupolosamente il "Regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lei noto.	
art. 9 – Accesso alle unità immobiliari	
La Comunità, previo accordo con il conduttore, potrà accedere alle unità immobiliari 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 farle visitare da soggetti interessati a prenderle in locazione.	
art. 10 – Garanzia	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la	
pag. 9 di 13	

Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere al conduttore una fideiussione bancaria o assicurativa o un deposito cauzionale infruttifero di 15.000,00 € (quindicimila 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 alle unità immobiliari 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:	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ efficacia sino al 30 aprile 2035 (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 	
pag. 10 di 13	

essione”, “art. 8 – Responsabilità” ed “art. 10 – Garanzia”.

Comunità delle Regole di Spinale e Manez Studio Serafini & Meschini

Il Presidente – Luca Cerana

dott. Rudi Serafini

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 02/10/2025**, 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 07/10/2025 al 17/10/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani