



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 258/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione stagionale ad uso turistico a Myhome Dolomiti di Walter Valenti della Casa di Caccia di Vallesinella per le stagioni estive ed autunnali 2026, 2027, 2028 e 2029.

Il giorno **16.10.2025** alle ore **20.00** 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 stagionale ad uso turistico a Myhome Dolomiti di Walter Valenti della Casa di Caccia di Vallesinella per le stagioni estive ed autunnali 2026, 2027, 2028 e 2029.

Il 31 ottobre prossimo cesserà l'efficacia del contratto di locazione ad uso turistico della Casa di Caccia di Vallesinella stipulato il 18 gennaio 2022 (prot. 100/2022) con l'agenzia immobiliare Myhome Dolomiti di Walter Valenti. Specificamente, detto contratto concerne la sublocazione stagionale ad uso turistico nelle stagioni estive ed autunnali dal 2022 al 2025 della p.ed. 128 C.C. Ragoli II (casa di abitazione ad uso turistico), della p.ed. 187 C.C. Ragoli II (legnaia) e di circa 600 m² della p.f. 35/1 C.C. Ragoli II (giardino). Il canone di locazione pagato dalla conduttrice per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2025 è pari a 7.669,93 €.

A seguito di una richiesta di rinnovo contrattuale effettuata informalmente dalla conduttrice nei mesi scorsi, con nota del 22 settembre scorso (prot. 2797/2025) è stata formulata la proposta di seguito riepilogata per la stipula di un nuovo contratto relativo alla medesima unità immobiliare:

- a) periodo locativo limitato alle stagioni estive ed autunnali 2026, 2027, 2028 e 2029, ossia dall'1 giugno al 30 novembre di ogni anno;
- b) canone di locazione annuo iniziale di 9.500,00 €, da pagare in un'unica rata entro il 31 agosto di ogni anno compreso nel periodo contrattuale;
- c) possibilità di sublocazione dell'unità immobiliare, per periodi brevi o lunghi, restando fermo il termine contrattuale sopra indicato;
- d) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dal secondo anno, applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di marzo (solo qualora positiva);
- e) imposta di registro sul contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico della conduttrice;
- f) garanzia di 4.750,00 € (ossia il 50% del canone di locazione 2026) per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della conduttrice (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 determinate condizioni.

Il sig. Valenti, con nota del 25 settembre scorso (prot. 2853/2025) ha accettato pressoché integralmente le nuove condizioni di locazione proposte dalla Comunità delle Regole chiedendo, solamente, di modificare leggermente il periodo della locazione stagionale: specificamente, a seguito di accordi telefonici, tale periodo è stato definito dal 20 maggio al 2 novembre di ogni anno (dal 2026 al 2029).

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, 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, stagionalmente ad uso turistico a Myhome Dolomiti di Walter Valenti la Casa di Caccia di Vallesinella per le stagioni estive ed autunnali 2026, 2027, 2028 e 2029 (precisamente dal 20 maggio al 2 novembre di ogni anno), stabilendo il canone di locazione annuo iniziale (periodo 20 maggio – 2 novembre 2026) in 9.500,00 € 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, 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 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 della conduttrice 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, in modo da consentire la stipula del contratto in oggetto 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

CONTRATTO DI LOCAZIONE STAGIONALE AD USO TURISTICO

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;

➤ **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] ([REDACTED]), di seguito indicato anche solo come

"conduttrice".

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della

"Casa da Caccia di Vallesinella", costituita dalla p.ed. 128 C.C. Ragoli II

(casa di abitazione ad uso turistico), dalla p.ed. 187 C.C. Ragoli II

(legnaia) e da circa 600 m² della p.f. 35/1 C.C. Ragoli II (giardino),

immobili situati nel Comune di Tre Ville, Frazione Palù, località

Vallesinella Bassa;

b) che con contratto del 18 gennaio 2022 la Comunità ha locato la Casa di

Caccia di Vallesinella all'agenzia immobiliare Myhome Dolomiti di

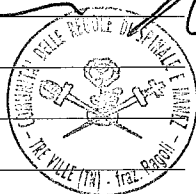
Walter Valenti al fine della sua sublocazione stagionale ad uso turistico

nelle stagioni estive ed autunnali dal 2022 al 2025;

c) che, in prossimità del termine finale di detta locazione, con nota del 22

IL SEGRETARIO

[REDACTED] Stefano



settembre 2025 la Comunità ha proposto alla conduttrice la stipulazione

di un nuovo contratto di locazione relativo alla medesima unità

immobiliare, al fine della sua sublocazione stagionale ad uso turistico

nelle stagioni estive ed autunnali dal 2026 al 2029;

d) che con nota del 25 settembre 2025 la conduttrice ha sostanzialmente

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 – Oggetto

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, la "Casa da Caccia di Vallesinella" (di seguito indicata

anche solo come "unità immobiliare") costituita dalla p.ed. 128 C.C. Ragoli II

(casa di abitazione ad uso turistico), dalla p.ed. 187 C.C. Ragoli II (legnaia) e

da circa 600 m² della p.f. 35/1 C.C. Ragoli II (giardino), immobili situati nel

Comune di Tre Ville, Frazione Palù, località Vallesinella Bassa, per le

stagioni estive ed autunnali 2026, 2027, 2028 e 2029, precisamente dal 20

maggio al 2 novembre di ogni anno.

Nell'ambito della propria attività d'impresa la conduttrice potrà sublocare ad

uso turistico l'unità immobiliare esclusivamente tra il 20 maggio ed il 2

novembre di ogni anno incluso nel periodo contrattuale.

Al termine del periodo contrattuale, ossia al 2 novembre 2029, il presente

	contratto cesserà di avere effetti senza necessità di disdetta.
	Le parti evidenziano che al presente contratto non sono applicabili le
	disposizioni di cui agli art. 2, 3, 4, 4-bis, 7 e 13 della L. 431/1998, in quanto
	trattasi di locazione stagionale per finalità turistiche, ai sensi dell'art. 1, c. 2,
	lett. c), della medesima legge.
	La conduttrice potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di
	almeno sei mesi, comunicato con posta elettronica certificata, 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 non potrà recedere dal contratto.
	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.
	L'immissione della conduttrice nella detenzione dell'unità immobiliare è
	effettuata in data odierna mediante consegna di una copia delle chiavi di
	entrata della casa di abitazione.
	La distribuzione interna della casa di abitazione e della legnaia e la
	pag. 3 di 12

	conformazione del giardino sono riportate nelle planimetrie allegate sub A al
	presente contratto quali parti integranti e sostanziali.
	Nella locazione sono inclusi gli arredi e le attrezzature indicati nell'elenco
	allegato sub B al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.
	La conduttrice potrà utilizzare due posti auto situati nell'area riservata alla *
	Comunità all'interno del parcheggio pubblico di Vallesinella, nei pressi
	dell'unità immobiliare, avendo cura di esporre sul cruscotto dei veicoli in
	sosta una copia dell'autorizzazione rilasciata dalla Comunità.
	La conduttrice 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.
	La Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia quanto segue:
	➤ l'unità immobiliare locata non è allacciata alla rete di distribuzione
	dell'energia elettrica; peraltro, la corrente elettrica è prodotta sia da
	pannelli fotovoltaici installati sul tetto della legnaia che da un gruppo
	elettrogeno alimentato a benzina, posizionato nella legnaia;
	➤ l'acqua corrente presente nell'unità immobiliare locata è ad esclusivo uso
	igienico, non essendo certificata come potabile;
	➤ per il riscaldamento e l'acqua calda la casa di abitazione è dotata di una
	caldaia alimentata a g.p.l. (il cui serbatoio è interrato nel giardino);
	➤ gli impianti elettrico, idraulico e termico presenti nell'edificio principale
	sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, ai
	sensi del D.M. 37/2008.
	Al termine della locazione la conduttrice dovrà riconsegnare l'unità
	immobiliare, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libera
	pag. 4 di 12

da persone e cose e con i locali puliti e tinteggiati a nuovo.	
Gli edifici compresi nell'unità immobiliare sono censiti al catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 128 e 187, foglio 13, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 67 m², rendita 374,43 €, località Vallesinella, piano T (dati derivanti da variazione n. 4330.001.2011 del 4 ottobre 2011 in atti dal 27 ottobre 2011).	
art. 2 – Canone di locazione	
Il canone di locazione annuo iniziale (periodo 20 maggio – 2 novembre 2026) è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 9.500,00 € (novemilacinquecento 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 un'unica rata entro il 31 agosto di ogni anno. A partire dal 20 maggio 2027 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di marzo) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva.	
art. 3 – Spese di gestione	
Saranno a totale carico della conduttrice, previa intestazione delle relative utenze, tutte le spese di gestione relative all'unità immobiliare oggetto della locazione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle per il g.p.l. per il riscaldamento e l'acqua calda, per la benzina e la manutenzione ordinaria del gruppo elettrogeno (pulizia filtri ed eventuale sostituzione della candela), per lo svuotamento della fossa imhoff (all'occorrenza), per le pulizie dei locali, per il taglio dell'erba, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.	
pag. 5 di 12	

Dette spese saranno sostenute direttamente dalla conduttrice fatta eccezione per quella relativa alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti che dovrà essere rimborsata alla Comunità a seguito di emissione della relativa fattura da parte della Comunità delle Giudicarie, che gestisce il servizio.	
Sulla base delle specifiche informazioni tecniche fornite dalla Comunità, la conduttrice, a proprie cura e spese, dovrà effettuare l'attivazione e la disattivazione degli impianti termoidraulico ed elettrico a servizio dell'unità immobiliare rispettivamente all'inizio della stagione estiva ed al termine della stagione autunnale comprese nel periodo contrattuale.	
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 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.	
art. 5 – Destinazione d'uso e divieto di cessione del contratto	
L'unità immobiliare è locata ad esclusivo uso turistico stagionale e la conduttrice non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente.	
Pur restando ferma la possibilità della sublocazione stagionale ad uso turistico, di cui all'art. 1, la conduttrice non potrà cedere a terzi il presente	
pag. 6 di 12	

	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. 6 – Innovazioni e manutenzioni	
	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. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità	
	non corrisponderà alcun indennizzo alla conduttrice 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 se non per pubblicizzare la sua sublocazione stagionale ad uso	
	turistico.	
	Ai sensi dell'art. 1576 Cod.Civ. la Comunità dovrà eseguire tutte le	
	riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a	
	pag. 7 di 12	

	carico della conduttrice.	
	art. 7 – Responsabilità	
	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 e delle persone dalla stessa autorizzate ad accedervi.	
	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.	
	art. 8 – Accesso all'unità immobiliare	
	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.	
	art. 9 – Garanzia	
	A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la	
	Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere alla conduttrice	
	una fideiussione o un deposito cauzionale infruttifero di 4.750,00 €	
	(quattromilasettecentocinquanta virgola zerozero euro).	
	Qualora richiesta, tale garanzia sarà svincolata, al termine della locazione,	
	pag. 8 di 12	

solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto	
adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della conduttrice.	
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 della conduttrice 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 dalla conduttrice 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 2 maggio 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;	
pag. 9 di 12	

➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la	
fideiussione.	
art. 10 – Spese contrattuali e registrazione	
L'imposta di registro relativa al presente contratto sarà suddivisa a metà tra le	
parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico della conduttrice.	
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).	
La conduttrice si impegna a rimborsare alla Comunità le spese a proprio	
carico per le imposte di registro e di bollo.	
art. 11 – Attestato di prestazione energetica	
Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 192/2005, la Comunità consegna alla conduttrice	
una copia dell'attestato di prestazione energetica relativo alla p.ed. 128 C.C.	
Ragoli II (casa di abitazione), datato 27 ottobre 2021. La conduttrice,	
pertanto, si dichiara pienamente informata in merito alle prestazioni	
energetiche di tale edificio.	
Le parti evidenziano che la p.ed. 187 C.C. Ragoli II (legnaia) è esclusa	
dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto	
fabbricato isolato con una superficie utile totale inferiore a 50 m², ai sensi	
della lett. a), appendice A, allegato 1, al D.M. 26 giugno 2015 ("Linee guida	
nazionali per la certificazione energetica degli edifici").	
art. 12 – Uso civico	
Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la	
Comunità evidenzia che in relazione ai propri beni immobili e mobili che	
presentano una destinazione naturale ed economica particolare quali	
pag. 10 di 12	

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
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 posta elettronica certificata (p.e.c.) agli indirizzi di
seguito indicati:

- per la Comunità: regolespinalemaney@pec.it;
- per la conduttrice: .

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti faranno
richiamo alle disposizioni contenute nel Codice Civile, in quanto
applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.

Letto, confermato e sottoscritto.

Comunità delle Regole

di Spinale e Manez di Walter Valenti

Il Presidente – Luca Cerana **Walter Valenti**

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 divieto di cessione del
contratto”, “art. 7 – Responsabilità” ed “art. 9 – Garanzia”.

Comunità delle Regole

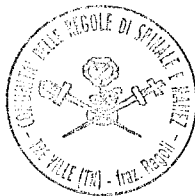
di Spinale e Manez di Walter Valenti

Il Presidente — Luca Cerana Walter Valenti

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

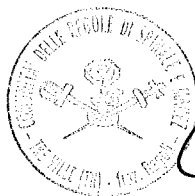


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 16.10.2025**, 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 21/10/2025 al 31/10/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani