



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 303/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** presa d'atto della proroga automatica dal 16 dicembre 2025 al 16 dicembre 2029 della locazione ad uso abitativo a Zetaci Gestioni srl dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso.

Il giorno **04/12/2025** 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;***
- ***Bertolini Onorio Vicepresidente;***
- ***Fedrizzi Alessandro ;***
- ***Bolza Daniele ;***
- ***Leonardi Emanuela;***

Risultano **assenti** i signori: Cazzolli Adriano (giustificato)

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:** presa d'atto della proroga automatica dal 16 dicembre 2025 al 16 dicembre 2029 della locazione ad uso abitativo a Zetaci Gestioni srl dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso.

Con contratto del 17 dicembre 2021 (prot. 3099/2021), in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 273/2021, la Comunità delle Regole ha locato ad uso abitativo a Zetaci Gestioni srl l'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso (sub. 42 e 2 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II) per il periodo dal 17 dicembre 2021 al 16 dicembre 2025. Il canone di locazione annuo relativo al periodo 17 dicembre 2024 – 16 dicembre 2025 è pari a 10.334,12 €.

Non essendo pervenuta alcuna disdetta entro sei mesi prima della scadenza contrattuale, tale contratto di locazione si prorogherà automaticamente per ulteriori quattro anni, ossia sino al 16 dicembre 2029, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il canone di locazione relativo al periodo 17 dicembre 2025 – 16 dicembre 2026 sarà pari a 10.478,80 € (importo derivante dalla rivalutazione annua, prevista contrattualmente, con applicazione del 100% della variazione dell'indice ISTAT f.o.i. relativa al mese di settembre, risultata pari all'1,4%).

L'imposta di registro relativa al periodo della proroga (quattro anni) è di 805,00 €: poiché per contratto tale imposta è a carico di entrambe le parti per metà ciascuna, la quota di imposta a carico della Comunità delle Regole risulta di 402,50 € e la metà residua dovrà essere rimborsata dalla conduttrice.

### **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 registrare la proroga contrattuale già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

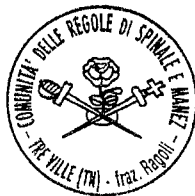
### **DELIBERA**

1. di prendere atto della proroga automatica dal 16 dicembre 2025 al 16 dicembre 2029 della locazione ad uso abitativo a Zetaci Gestioni srl dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso (sub. 42 e 2 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II), ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, evidenziando che il canone di locazione relativo al periodo 17 dicembre 2025 – 16 dicembre 2026 sarà pari a 10.478,80 € e che restano salve ed immutate tutte le altre condizioni contrattuali;
2. 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 della proroga e di quelle contabili connesse al rimborso dell'imposta di registro da parte della conduttrice;
3. 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 registrare la proroga contrattuale già nei prossimi giorni;

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.

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana



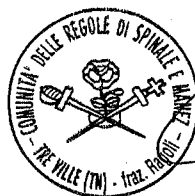
**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

**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 04/12/2025**, 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 09/12/2025 al 19/12/2025**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani