

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 66/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad uso abitativo al sig. Davide D'Amore dell'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2030, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **26.03.2026** 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;*
- *Bolza Daniele;*
- *Fedrizzi Alessandro.*
- *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: locazione ad uso abitativo al sig. Davide D'Amore dell'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2030, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con la deliberazione n. 28/2026 il Comitato Amministrativo ha preso atto del recesso del sig. Dario De Marco dal contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana, stipulato il 28 agosto 2024 (prot. 2179/2024), per "gravi motivi" ai sensi dell'art. 1 del contratto di locazione, ed ha deciso di effettuare un'asta per la locazione ad uso abitativo della medesima unità immobiliare, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto ai canoni di locazione annui indicati in detto provvedimento (differenziati a seconda che il concorrente fosse o meno un regoliere in possesso di determinati requisiti, definiti in coerenza con quanto stabilito dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 12/2000).

Il bando di tale asta è stato pubblicato il 9 febbraio scorso (prot. 342/2026) ma entro il termine ivi previsto non sono state presentate offerte (gara deserta).

Conseguentemente, ritenendo che la mancanza di offerte fosse dovuta alle basi di gara troppo elevate, il Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 41/2026 ha ridotto le basi di gara come di seguito indicato:

- 14.000,00 € qualora il concorrente fosse un regoliere in possesso dei requisiti di seguito indicati:
 - non essere proprietario di abitazioni situate a Madonna di Campiglio (sia sul C.C. Ragoli II che sul C.C. Pinzolo);
 - non essere conduttore di altro appartamento ad uso abitativo di proprietà della Comunità delle Regole;
 - non essere uno degli acquirenti del terreno edificabile i proventi della cui vendita furono utilizzati dalla Comunità delle Regole per finanziare parzialmente la costruzione della Casa La Meridiana;
- 22.000,00 € qualora il concorrente fosse un regoliere privo dei requisiti di cui sopra oppure non fosse un regoliere.

Il bando di gara del secondo esperimento è stato pubblicato il 27 febbraio scorso (prot. 491/2026) ed entro il termine ivi previsto (le 12.00 del 12 marzo) è pervenuta unicamente l'offerta del sig. Davide D'amore, non regoliere, evidenziante il canone di locazione annuo di 23.001,00 € (offerta prot. 581/2026, esito gara prot. 588/2026).

Lo schema del contratto di locazione da stipulare con il sig. D'Amore è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale. Le altre principali condizioni contrattuali, stabilite con la deliberazione n. 41/2026, sono le seguenti:

- pagamento del canone di locazione in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 giugno, l'1 settembre, l'1 dicembre e l'1 marzo di ogni anno;
- a partire dall'1 giugno 2027 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 marzo, 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 fidejussione bancaria o assicurativa.

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;

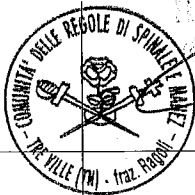
- vista la L.P. 12/1960 “Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez”;
- vista la L. 168/2017 “Norme in materia di domini collettivi”, preso atto che, ai sensi dell’art. 1, c. 2, “gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità 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 già nei prossimi giorni;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare ad uso abitativo, per le motivazioni esposte in premessa, al sig. Davide D’Amore l’appartamento n. 8 della Casa La Meridiana dall’1 giugno 2026 al 31 maggio 2030, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell’art. 2 della L. 431/1998, stabilendo il canone di locazione annuo iniziale in 23.001,00 € (offerto nell’asta di cui in premessa, prot. 581/2026) 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 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, in modo da 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.

atto delib.n. 66/2026 del 26.03.2026
del Comitato Amministrativo



IL RESPONSABILE
Della Comunità Amministrativa

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il [redacted] 2026, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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]/2026; ➤ sig. Davide D'Amore, nato il [redacted] a [redacted] ([redacted]) e residente a [redacted] ([redacted]), in Via [redacted] n. [redacted], c.f. [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'intero edificio denominato "Casa La Meridiana" (p.ed. 153 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron n. 11, nel Comune di Tre Ville (TN);
b) che con bando del 27 febbraio 2026 la Comunità ha effettuato il secondo esperimento di asta per la locazione dell'appartamento n. 8 della Casa la Meridiana per il periodo dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2023 (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 ai canoni di locazione annui di seguito indicati (basi di gara):
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 14.000,00 € per i regolieri della Comunità in possesso di determinati

requisiti;
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 22.000,00 € per i regolieri privi di determinati requisiti nonché per i non regolieri;
c) che il 12 marzo 2026 la Comunità ha aggiudicato detta asta al sig. Davide D'Amore, non regoliere, il quale ha offerto 23.001,00 € quale canone di locazione annuo iniziale;
d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. [redacted]/2026, 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. Davide D'Amore, che accetta, l'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana (catastalmente individuato come sub. 8 e sub. 19 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II), situato a Madonna di Campiglio in Via Mandron n. 11, nel Comune di Tre Ville (TN), dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2030 (quattro anni), periodo prorogabile 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 sarà messa nella detenzione del conduttore nei giorni immediatamente precedenti l'inizio del periodo locativo.
L'unità immobiliare è così costituita:
➤ a piano secondo: atrio di 2,95 m ² , soggiorno di 23,05 m ² , zona cottura di 7,35 m ² , poggiolo di 4,45 m ² , stanza di 11,20 m ² , corridoio di 2,20 m ² , stanza di 9,05 m ² , poggiolo di 3,80 m ² , bagno di 5,30 m ² ;
➤ a piano seminterrato: cantina di 3,90 m ² , posto macchina interno di 12,50 m ² .
L'unità immobiliare è locata priva di arredi.
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
pag. 3 di 12

nell'unità immobiliare sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.
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 e cantina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 8, foglio 8, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie - m ² , rendita 1.226,59 €, dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999 (costituzione), località Palù, piano 2;
➤ posto macchina interno: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 19, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 m ² , superficie 16 m ² , rendita 93,27 €, dati derivanti da accatastamento n. A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999 (costituzione), località Palù, piano S1.
art. 2 – Canone di locazione
Il canone di locazione annuo iniziale è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 24.001,00 € (ventiquattromilauno 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 giugno, l'1 settembre, l'1 dicembre e l'1 marzo di ogni anno. A partire dall'1
pag. 4 di 12

giugno 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 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, g.p.l. uso cottura 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 123,110/1000);	
➤ spesa per l'acqua calda sanitaria (impianto centralizzato alimentato a gasolio): la ripartizione delle spese sarà effettuata con misuratore del volume utilizzato;	
➤ spese relative alle parti comuni per pulizia, taglio dell'erba, sgombero	
pag. 5 di 12	

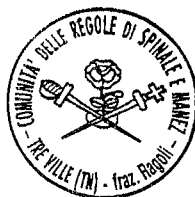
della neve, energia elettrica ed altre manutenzioni ordinarie: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 125,041/1000);	
➤ rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie (ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti).	
art. 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	
pag. 6 di 12	

Comunità.	
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	
pag. 7 di 12	

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.	
Infine, il conduttore dovrà osservare scrupolosamente il "Regolamento appartamenti" approvato dall'Assemblea Generale della Comunità con deliberazione n. 33/2008, a lei noto.	
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 o un deposito cauzionale infruttifero di 11.500,50 € (undicimilacinquecento virgola cinquanta 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	

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



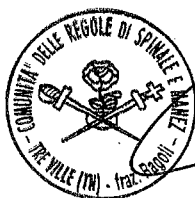
Il membro anziano
Daniele Bolza

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 26.03.2026**, 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 31/03/2026 al 10.04.2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani