



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 125/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione al sig. Franco Malacarne di un'area di 12 m² della p.f. 27/65 C.C. Ragoli II dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2027 al fine del suo utilizzo per il deposito di legna da ardere.

Il giorno **28.05.2026** 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;***
- ***Cazzolli Adriano;***
- ***Fedrizzi Alessandro;***
- ***Leonardi Emanuela.***

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 al sig. Franco Malacarne di un'area di 12 m² della p.f. 27/65 C.C. Ragoli II dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2027 al fine del suo utilizzo per il deposito di legna da ardere.

Il sig. Malacarne, regoliere, nell'aprile scorso ha chiesto informalmente alla Comunità delle Regole la locazione di un'area della p.f. 27/65 C.C. Ragoli II, prato situato a lato di Via Mandron, nell'abitato di Palù a Madonna di Campiglio, al fine del suo utilizzo per il deposito di legna da ardere.

Con nota del 23 aprile scorso (prot. 963/2026) la Comunità delle Regole ha proposto al sig. Malacarne alcune condizioni per tale locazione, di seguito riepilogate:

- a) periodo locativo di un anno, dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2027 (un anno), non prorogabile o rinnovabile tacitamente;
- b) area di circa 16 m² da individuare necessariamente lungo il confine con la p.ed. 156 C.C. Ragoli II (casa di abitazione del sig. Malacarne) e ad almeno 5 m dal ciglio stradale di Via Mandron;
- c) utilizzo dell'area in parola esclusivamente per il deposito di legna da ardere;
- d) canone di locazione pari a 13,50 €/m, da pagare in un'unica rata con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole entro il 30 novembre 2026;
- e) imposta di registro ed imposta di bollo per la registrazione del contratto di locazione a carico del sig. Malacarne.

Con nota del 3 maggio scorso (prot. 1045/2026) il sig. Malacarne ha accettato tutte le condizioni proposte dalla Comunità.

Successivamente, a seguito di un sopralluogo congiunto, con nota del 14 maggio 2026 (prot. 1141/2026) la Comunità delle Regole ha indicato al sig. Malacarne la posizione e la superficie dell'area in parola (12 m²).

Infine, con nota del 25 maggio 2026 (prot. 1290/2026) il sig. Malacarne ha confermato definitivamente l'accettazione della proposta di locazione della Comunità, ivi incluse la posizione e la superficie dell'area in parola.

Lo schema del contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria dell'area oggetto di locazione).

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 quanto la locazione avrà efficacia dall'1 giugno prossimo;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, al sig. Franco Malacarne un'area di 12 m² della p.f. 27/65 C.C. Ragoli II dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2027 (un anno) al fine del suo utilizzo per il deposito di legna da ardere evidenziando che il canone di locazione sarà pari a 162,00 € ed approvando lo schema di contratto di locazione allegato al presente

provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria dell'area oggetto di locazione);

2. di autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto sulla base dello schema sopra approvato, consentendo le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale ed evidenziando che detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata, con spese a totale carico del conduttore;
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 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 quanto la locazione avrà efficacia dall'1 giugno prossimo;
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.

ALLEGATO

alla delib. n. 125/2026
del 28.05.2026 del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI AREA



Il _____ 2026, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:

- **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, c.f. 00324520220, con sede a Tre Ville, Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, 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. ____/2026;
- **sig. Franco Malacarne**, nato il ____ a ____, c.f. _____, residente a Tre Ville, in Via _____ n. __, di seguito indicato anche solo come "conduttore".

Premesso:

- a) che il sig. Franco Malacarne nell'aprile 2026 ha chiesto informalmente alla Comunità la locazione di un'area della p.f. 27/65 C.C. Ragoli II (prato situato a lato di Via Mandron, nell'abitato di Palù a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville) al fine del suo utilizzo per il deposito di legna da ardere;
- b) che con nota del 23 aprile 2026 (prot. 963/2026) la Comunità ha proposto al sig. Malacarne alcune condizioni per tale locazione;
- c) che con nota del 3 maggio 2026 (prot. 1045/2026) il sig. Malacarne ha accettato tutte le condizioni proposte dalla Comunità;
- d) che, a seguito di un sopralluogo congiunto, con nota del 14 maggio 2026 (prot. 1141/2026) la Comunità ha indicato al sig. Malacarne la posizione e la superficie dell'area in parola (12 m²);
- e) che con nota del 25 maggio 2026 (prot. 1290/2026) il sig. Malacarne ha confermato definitivamente l'accettazione della proposta di locazione

della Comunità, ivi incluse la posizione e la superficie dell'area in parola;

- f) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. ____/2026, ha deciso di locare l'area in parola al sig. Malacarne, approvando 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 al sig. Franco Malacarne, che accetta, un'area di 12 m² della p.f. 27/65 C.C. Ragoli II (prato situato a lato di Via Mandron, nell'abitato di Palù a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville), come specificamente individuata nella planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, per il periodo dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2027 (un anno) al fine del suo utilizzo per il deposito di legna da ardere.

Alla scadenza del termine finale sopra indicato il contratto cesserà senza bisogno di alcuna disdetta né potrà essere prorogato o rinnovato tacitamente.

Il conduttore potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno tre mesi comunicato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo equivalente. Il recesso senza preavviso comporterà, per il conduttore, l'obbligo di pagare alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.

In caso di rilascio ritardato dell'area al termine della locazione il conduttore dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 50,00 € (cinquanta virgola zerozero euro),

restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede	
giurisdizionale il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.	
In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di agire in giudizio per	
ottenere il rilascio coattivo dell'area locata.	
art. 2 – Canone	
Il canone di locazione è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 162,00 €	
(centosessantadue virgola zerozero euro) complessivi. Detto canone dovrà	
essere pagato entro il 30 novembre 2026 con un bonifico bancario sul conto	
corrente della Comunità.	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione	
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.	
art. 3 – Innovazioni e manutenzioni	
Il conduttore dovrà custodire e conservare l'area locata avendo cura di non	
arrearvi danno o pregiudizio.	
Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica o innovazione all'area	
locata, anche se migliorativa, senza il preventivo consenso scritto della	
Comunità. Le modifiche e innovazioni che venissero eseguite con	
l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza	
obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso al conduttore, il quale	
vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
Le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'area locata dovranno essere	
effettuate a cura e spese del conduttore.	
pag. 3 di 5	

art. 4 – Divieti	
L'area locata non potrà essere utilizzata per scopi diversi da quelli	
espressamente indicati all'art. 1: pertanto, non sarà ammesso il deposito di	
materiale diverso dalla legna da ardere, nemmeno temporaneo, fatta salva	
l'espressa autorizzazione della Comunità.	
Il conduttore non potrà sublocare l'area locata, anche solo parzialmente, né	
potrà cedere a terzi il presente contratto.	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituisce clausola	
risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la	
Comunità.	
art. 5 – Responsabilità	
Il conduttore sarà ritenuto responsabile di eventuali danni all'area locata	
(quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo spandimento sul terreno di	
sostanze inquinanti) per colpa propria o delle persone da lui autorizzate ad	
utilizzarla.	
Inoltre, il conduttore sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi	
in ragione dell'utilizzo dell'area locata: pertanto, il conduttore solleva e rende	
indenne sin d'ora la Comunità da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria,	
che potesse pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati in	
conseguenza di detto utilizzo.	
art. 6 – Spese contrattuali, registrazione e disposizioni finali	
Tutte le spese derivanti dal presente contratto saranno a 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. Pertanto, il conduttore dovrà rimborsare alla Comunità le spese a	
pag. 4 di 5	

proprio carico per le imposte di registro e di bollo.

Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.

Agli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi sopra indicate.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti faranno riferimento 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

Il Presidente – Luca Cerana

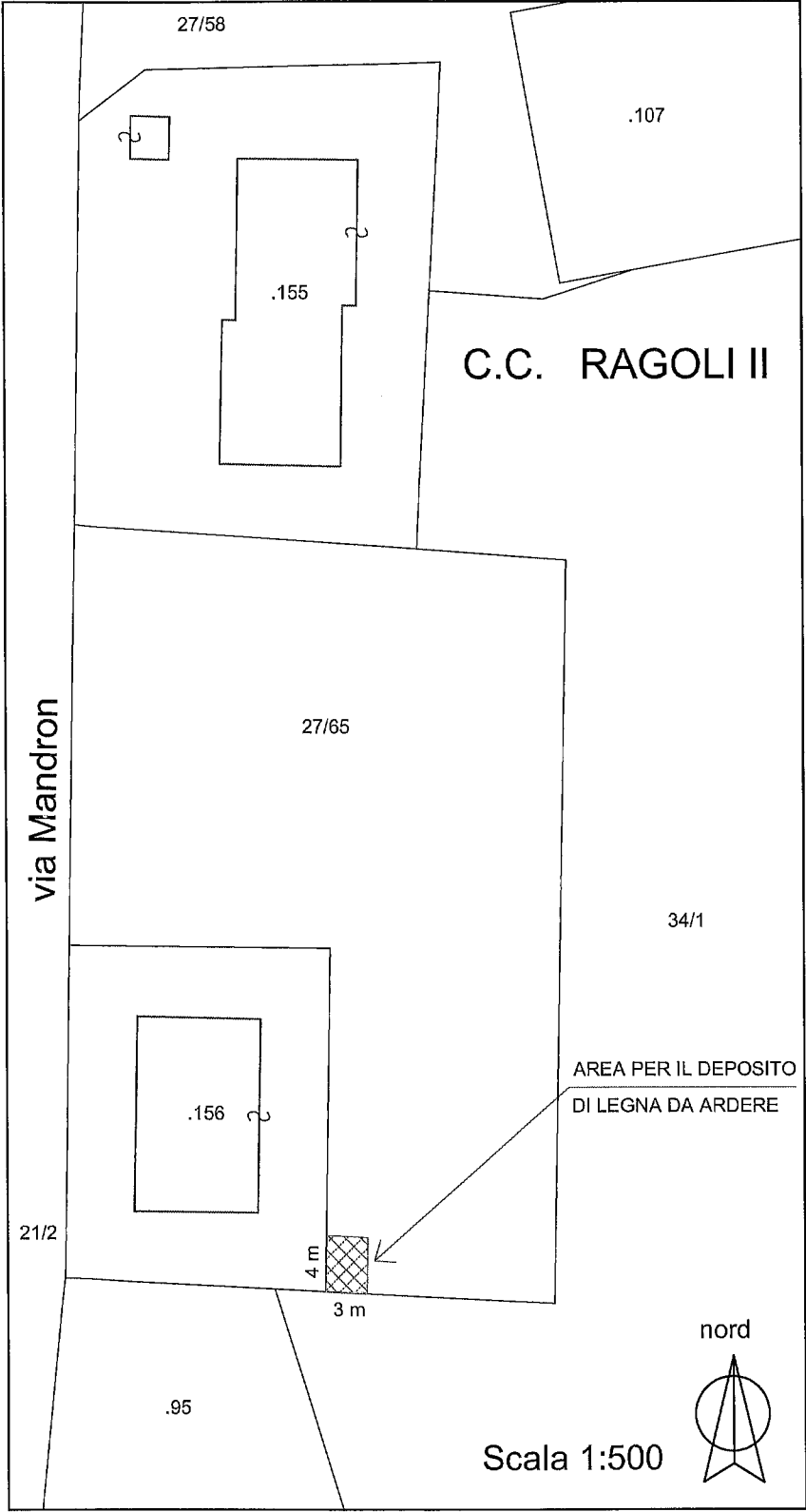
Franco Malacarne

Ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente gli "art. 2 – Canone" e "art. 4 – Divieti".

Comunità delle Regole di Spinale e Manez

Il Presidente – Luca Cerana

Franco Malacarne



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 28.05.2026**, 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 01.06.2026 al 11.06.2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani