



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 134/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione a Mountain Friends – Scuola di Alpinismo Sci Alpinismo ed Escursionismo di un locale all'interno dell'edificio di Malga Frate al fine del suo utilizzo quale deposito di attrezzature necessarie per l'attività di canyoning nelle stagioni estive 2026, 2027 e 2028.

Il giorno **03.06.2026** 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;***
- ***Leonardi Emanuela.***

Risultano **assenti** i signori: Fedrizzi Alessandro (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 a Mountain Friends – Scuola di Alpinismo Sci Alpinismo ed Escursionismo di un locale all'interno dell'edificio di Malga Frate al fine del suo utilizzo quale deposito di attrezzature necessarie per l'attività di canyoning nelle stagioni estive 2026, 2027 e 2028.

Con nota dell'8 maggio scorso (prot. 1086/2026) Mountain Friends – Scuola di Alpinismo Sci Alpinismo ed Escursionismo, associazione di professionisti con sede a Pinzolo, ha chiesto alla Comunità delle Regole la locazione di un locale, di circa 20 m², situato all'interno dell'edificio di Malga Frate (p.ed. 119 C.C. Ragoli II) al fine del suo utilizzo quale deposito di attrezzature necessarie per l'attività di canyoning lungo il torrente Sarca di Val Brenta e Vallesinella, similmente a quanto avvenuto tra il 2023 ed il 2025 in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 139/2023.

Considerato che l'edificio in questione è attualmente inutilizzato, si ritiene opportuno accogliere detta richiesta alle seguenti condizioni principali:

- a) la locazione sarà limitata alle stagioni estive 2026, 2027 e 2028 (da giugno a settembre di ogni anno);
- b) il canone di locazione per la stagione estiva 2026 sarà pari a 5,00 € per ciascuna persona accompagnata lungo il percorso di canyoning e con il minimo di 750,00 €;
- c) a partire dall'1 giugno 2027 entrambi gli importi sopra indicati saranno aggiornati annualmente applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di febbraio) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva;
- d) il canone di locazione riferito a ciascuna stagione estiva dovrà essere pagato entro il 30 novembre successivo, previa indicazione da parte della conduttrice del numero di persone accompagnate lungo il percorso di canyoning nella stagione estiva di riferimento
- e) imposte di registro e di bollo sul contratto interamente a carico della conduttrice.

Lo schema del contratto di locazione è allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria con individuazione del locale oggetto della 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 dal 5 giugno prossimo;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, a Mountain Friends – Scuola di Alpinismo Sci Alpinismo ed Escursionismo di un locale all'interno dell'edificio di Malga Frate al fine del suo utilizzo quale deposito di attrezzature necessarie per l'attività di canyoning nelle stagioni estive 2026, 2027 e 2028 stabilendo il canone di locazione per la stagione estiva 2026 in 5,00 € per ciascuna persona accompagnata lungo il percorso di canyoning e con il minimo di 750,00 € ed approvando le ulteriori condizioni elencate in premessa da a) ad e);

2. di approvare lo schema di contratto di locazione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria dell'area oggetto di locazione), autorizzando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema, 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 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 dal 5 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.

alle delib. n. 134/2026
 del 3.6.2026 del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO
 G. Cerone Stefani



CONTRATTO DI LOCAZIONE STAGIONALE

AD USO NON ABITATIVO

Il [redacted] 2026, 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]/2026;

➤ **Mountain Friends – Scuola di Alpinismo Sci Alpinismo ed**

Escursionismo, con sede a [redacted] ([redacted]), Frazione [redacted], Via

[redacted] n. [redacted], c.f. [redacted], p.i.v.a. [redacted], legalmente

rappresentata dal Presidente sig. [redacted], nato il [redacted] a [redacted]

([redacted]), di seguito indicata anche solo come "conduttrice".

Premesso:

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

dell'edificio di Malga Frate (p.ed. 119 C.C. Ragoli II), situato in Val

Brenta, nel Comune di Tre Ville;

b) che con nota dell'8 maggio 2026 Mountain Friends – Scuola di Alpinismo

Sci Alpinismo ed Escursionismo ha chiesto alla Comunità la locazione di

un locale, di circa 20 m², situato all'interno di detto edificio, al fine del

suo utilizzo quale deposito di attrezzature necessarie per l'attività di

canyoning lungo il torrente Sarca di Brenta e Vallesinella;

c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.

[redacted]/2026, ha accolto tale richiesta di locazione ed 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

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà

in locazione a Mountain Friends – Scuola di Alpinismo Sci Alpinismo ed

Escursionismo, che come sopra rappresentata accetta, il locale di circa 20 m²

specificamente individuato nella planimetria allegata al presente contratto,

quale parte integrate e sostanziale, situato all'interno dell'edificio di Malga

Frate (p.ed. 119 C.C. Ragoli II, nel Comune di Tre Ville), al fine del suo

utilizzo quale deposito di attrezzature necessarie per l'attività di canyoning

lungo il torrente Sarca di Brenta e Vallesinella nelle stagioni estive 2026,

2027 e 2028. Specificamente, l'unità immobiliare oggetto della locazione

potrà essere utilizzata esclusivamente nei periodi di seguito indicati:

➤ dal 5 giugno al 30 settembre 2026;

➤ dall'1 giugno al 30 settembre 2027;

➤ dall'1 giugno al 30 settembre 2028.

Ciascuna parte potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di

almeno sei mesi, comunicato all'altra parte con posta elettronica certificata o

mezzo equivalente, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi

ultimi dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà della parte,

imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da

renderle particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la

prosecuzione del 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'unità immobiliare è locata priva di arredi.
La conduttrice dà atto che l'unità immobiliare è in buono stato di
manutenzione, in relazione all'uso che intende farne, e si impegna a
ricongressarla in tale stato al termine della locazione.
Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità evidenzia che l'unità immobiliare è
priva di impianti.
Al termine della locazione la conduttrice dovrà riconsegnare l'unità
immobiliare, con restituzione di tutte le copie delle chiavi di ingresso, libera
da persone e cose, con i locali puliti.
L'edificio in cui è situata l'unità immobiliare è censito al catasto fabbricati nel
seguinte modo: C.C. 302, p.ed. 119, foglio 13, zona censuaria 4, categoria
A/6, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 109,75 €, dati derivanti da
variazione n. 829.001.1987 dell'1 aprile 1987 in atti dal 3 marzo 2004
(classamento), località Frate, piano T, scala U.
art. 2 – Canone di locazione
Il canone di locazione per la stagione estiva 2026 è stabilito dalle parti, di
comune accordo, in 5,00 € per ciascuna persona accompagnata lungo il
percorso di canyoning e con il minimo di 750,00 €.
pag. 3 di 8

A partire dall'1 giugno 2027 entrambi gli importi sopra indicati saranno
aggiornati annualmente applicando il 100% della variazione su base annua
(riferita al mese di febbraio) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie
di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà
positiva.
Il canone di locazione riferito a ciascuna stagione estiva, quantificato come
sopra indicato, dovrà essere pagato entro il 30 novembre successivo, con
bonifico bancario sul conto corrente della Comunità, previa indicazione da
parte della conduttrice del numero di persone accompagnate lungo il percorso
di canyoning nella stagione estiva di riferimento.
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione
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.
art. 3 – Destinazione d'uso e divieti di sublocazione e cessione
L'unità immobiliare è data in locazione esclusivamente per essere utilizzata
quale deposito di attrezzature necessarie per l'attività di canyoning lungo il
torrente Sarca di Brenta e Vallesinella.
La conduttrice 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
Comunità.
pag. 4 di 8

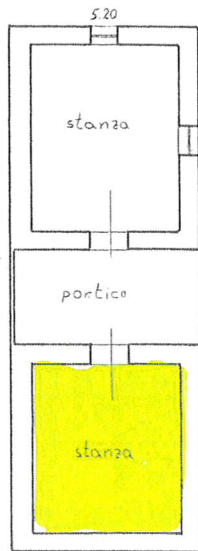
	art. 4 – Innovazioni e manutenzioni
La conduttrice dovrà custodire e conservare l'unità immobiliare oggetto della	
locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se	
migliorativa all'unità immobiliare senza il preventivo 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 o sulle parti dell'edificio di uso comune. 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 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 della conduttrice.	
	art. 5 – Responsabilità
La conduttrice sarà ritenuta responsabile di eventuali deterioramenti o danni	
(quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, etc.) arrecati	
all'unità immobiliare oggetto della locazione per colpa propria e delle persone	
	pag. 5 di 8

	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. 6 – 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 nonché per	
effettuare lavori o controlli di propria competenza.	
	art. 7 – Attestato di prestazione energetica
Le parti evidenziano che l'unità immobiliare oggetto di locazione è esclusa	
dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto	
fabbricato isolato con una superficie utile totale inferiore a 50 m ² , 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. 8 – 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	
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	
	pag. 6 di 8

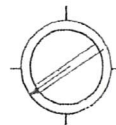
C. C. RAGOLI II

Piano Terra

PED. 113



orientamento



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 03.06.2026**, 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 08.06.2026 al 18.06.2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani