



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 202/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: non accettazione di un'offerta presentata nel secondo esperimento di asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 5 della Casa La Meridiana, di cui alla deliberazione n. 172/2026, e locazione della medesima unità immobiliare al sig. Jacopo Redi dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2030, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **03.09.2026** 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: non accettazione di un'offerta presentata nel secondo esperimento di asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 5 della Casa La Meridiana, di cui alla deliberazione n. 172/2026, e locazione della medesima unità immobiliare al sig. Jacopo Redi dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2030, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Con la deliberazione n. 172/2026 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare il secondo esperimento di asta (essendo il primo andato deserto) per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 5 della Casa La Meridiana dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2030, periodo 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):

- 13.000,00 € qualora il concorrente fosse un regolare in possesso dei requisiti di seguito indicati, in coerenza con quanto stabilito dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 12/2000:
 - 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 un 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;
- 21.600,00 € qualora il concorrente fosse un regolare privo dei requisiti di cui sopra oppure non fosse un regolare.

La precedenza assoluta stabilita a favore dei regolieri in possesso dei requisiti sopra elencati è praticata dalla Comunità delle Regole sin dal 2000 per le locazioni abitative nella Casa La Meridiana al fine di consentire a tali soggetti (anche se non più iscritti nell'Anagrafe di Regola) di abitare a Madonna di Campiglio ad un canone locativo di favore, ossia inferiore a quello medio di mercato.

Il bando del secondo esperimento di asta è stato pubblicato il 23 luglio scorso (prot. 1938/2026) sul sito internet della Comunità delle Regole nonché, per estratto, agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville ed entro le 12.00 del 20 agosto scorso (termine ivi previsto) sono state presentate tre offerte, di seguito dettagliate:

- a) il sig. ZZZZ, non regolare, ha offerto per il primo anno di locazione il canone di 21.600,10 € (prot. 2187/2026);
- b) il sig. Jacopo Redi, non regolare, ha offerto per il primo anno di locazione il canone di 22.808,00 € (prot. 2188/2026);
- c) il sig. XXXX, regolare non più iscritto all'Anagrafe di Regola, ha offerto per il primo anno di locazione il canone di 13.300,00 € dichiarando di possedere i requisiti previsti nel bando di asta (sopra elencati) al fine dell'applicazione della base di gara più favorevole (prot. 2189/2026).

Sulla base di tali offerte l'esperimento di asta dovrebbe essere aggiudicato al sig. XXXX, il quale godrebbe della precedenza assoluta prevista nel bando di asta.

Pertanto, nei giorni scorsi è stato accertato che seppur il sig. XXXX non sia proprietario, come persona fisica, di alcun appartamento situato a Madonna di Campiglio (sia sul C.C. Ragoli II che sul C.C. Pinzolo), è socio unico, presidente del consiglio di amministrazione ed amministratore delegato di YYYY srl, con sede a Tre Ville (visura ordinaria registro imprese della Camera di Commercio di Trento, prot. 2190/2026) e che detta impresa risulta proprietaria di due appartamenti ad uso abitativo situati a Madonna di Campiglio sul C.C. Ragoli II (visura catastale prot. 2254/2026).

Inoltre, la medesima impresa è conduttrice anche di un altro appartamento ad uso abitativo di proprietà della Comunità delle Regole (contratto prot. xxxx).

Tali circostanze, di fatto, comportano la sostanziale insussistenza dei primi due requisiti stabiliti nel bando di asta sopra citato in relazione alla base di gara più favorevole per i regolieri: ossia, è del tutto evidente che il sig. XXXX, al fine di soddisfare le proprie esigenze abitative, può disporre direttamente di tre appartamenti situati a Madonna di Campiglio (due di proprietà della sua impresa ed uno dato in locazione dalla Comunità delle Regole alla medesima impresa). Sulla base di tali considerazioni, si ritiene non accettabile la sua offerta.

Conseguentemente, l'offerta più vantaggiosa per la Comunità delle Regole nell'asta in parola risulta quella del sig. Redi, con 22.808,00 € quale canone di locazione per il primo anno (prot. 2188/2026).

Lo schema del contratto di locazione da stipulare con il sig. Redi è allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale. Le altre principali condizioni contrattuali, stabilite con la deliberazione n. 172/2026, sono le seguenti:

- pagamento del canone di locazione in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto di ogni anno;
- a partire dall'1 novembre 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 luglio, 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 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 darne comunicazione agli interessati già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

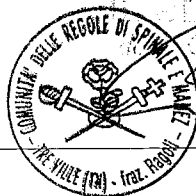
1. di non accettare, per le motivazioni dettagliatamente esposte in premessa, l'offerta presentata dal sig. XXXX (prot. 2189/2026) nel secondo esperimento di asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 5 della Casa La Meridiana, di cui alla deliberazione n. 172/2026 (bando prot. 1938/2026), e di aggiudicare, conseguentemente, tale procedura di gara al sig. Jacopo Redi, il quale ha offerto 22.808,00 € quale canone di locazione per il primo anno (prot. 2188/2026);

2. di locare ad uso abitativo al sig. Jacopo Redi l'appartamento n. 5 della Casa La Meridiana dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2030, periodo prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998, al canone di locazione annuo iniziale sopra indicato e con le altre condizioni contrattuali riepilogate in premessa, evidenziando che l'importo relativo all'imposta di registro a carico della Comunità delle Regole sarà definito all'atto della registrazione;
3. di approvare lo schema del contratto di locazione allegato alla presente deliberazione 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;
4. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi della presente deliberazione 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;
5. 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 darne comunicazione agli interessati già nei prossimi giorni;
6. di evidenziare che avverso la presente deliberazione 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. 202/2026 del 03.09.2026
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO



schema del presente contratto.

Il [redacted] 2026, 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;	
➤ sig. Jacopo Redi, nato il [redacted] a [redacted] ([redacted]) e residente a [redacted] [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 23 luglio 2026 la Comunità ha effettuato il secondo esperimento di asta per la locazione dell'appartamento n. 5 della Casa la Meridiana per il periodo dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2030 (prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998);	
c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. [redacted]/2026, ha aggiudicato detta asta al sig. Jacopo Redi, il quale ha offerto 22.808,00 € quale canone di locazione annuo iniziale, ed ha approvato lo	
pag. 1 di 11	

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. Jacopo Redi, che accetta, l'appartamento n. 5 della Casa La Meridiana (catastalmente individuato come sub. 5 e sub. 15 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 novembre 2026 al 31 ottobre 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	
pag. 2 di 11	

	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 primo: atrio di 2,95 m², soggiorno di 23,05 m², zona cottura di
	7,35 m², poggiolo di 4,45 m², stanza di 11,20 m², corridoio di 2,20 m²,
	stanza di 9,05 m², poggiolo di 3,80 m², bagno di 5,30 m²;
	➤ a piano seminterrato: cantina di 3,90 m², posto macchina interno di 12,50
	m².
	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
	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).
	pag. 3 di 11

	L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati nel seguente modo:
	➤ appartamento e cantina: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 5, foglio 8, zona
	censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 82
	m², rendita 1.103,93 €, dati derivanti da accatastamento n.
	A00034.002.1999 del 7 giugno 1999 in atti dal 14 giugno 1999
	(costituzione), località Palù, piano 1;
	➤ posto macchina interno: C.C. 302, p.ed. 153, sub. 15, foglio 8, zona
	censuaria 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², superficie 14 m²,
	rendita 86,61 €, 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 22.808,00 € (ventiduemilaottocentootto 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
	novembre, l'1 febbraio, l'1 maggio e l'1 agosto di ogni anno. A partire dall'1
	novembre 2027 il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il
	100% della variazione su base annua (riferita al mese di luglio) 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
	pag. 4 di 11

	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 118,110/1000);
	➤ 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
	della neve, energia elettrica ed altre manutenzioni ordinarie: la ripartizione
	delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale
	(quota 118,801/1000);
	➤ 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
	pag. 5 di 11

	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
	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
	pag. 6 di 11

	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	
	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	
	pag. 7 di 11	

	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 11.404,00 €	
	(undicimilaquattrocentoquattro virgola zerozero euro).	
	Qualora richiesta, tale garanzia sarà svincolata, al termine della locazione,	
	solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto	
	adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore.	
	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 del conduttore 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.	
	pag. 8 di 11	

In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente ricostituita dal conduttore 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 30 novembre 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;	
➤ 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 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 (quattro anni).	
pag. 9 di 11	

Il conduttore 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 al conduttore una copia dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) relativo all'unità immobiliare oggetto della locazione, datato 23 agosto 2024. Il conduttore, pertanto, si dichiara pienamente informato in merito alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.	
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 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	
pag. 10 di 11	

➤ per la Comunità: con raccomandata con avviso di ricevimento presso la
propria sede legale, sopra indicata, via p.e.c. all'indirizzo
regolespinalemenez@pec.it o via e-mail all'indirizzo
info@regolespinalemenez.it;

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti faranno
riferimento alle disposizioni contenute nella L. 392/1978, nella L. 431/1998 e
nel Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.
Letto, confermato e sottoscritto.

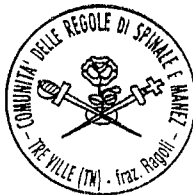
Il Presidente – sig. Luca Cerana

Comunità delle Regole di Spinale e Manez

Il Presidente – sig. Luca Cerana

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



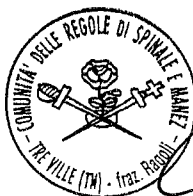
Il membro anziano
Daniele Bolza

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 03.09.2026**, 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 08.09.2026 al 18.09.2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani