REGOLE DI SPINALE E MANEZ

prot. 3134 / 2026

Tre Ville – Ragoli, 27 novembre 2026

Asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 6 della Casa La Meridiana, a Madonna di Campiglio

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez indice un'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 6 della Casa La Meridiana, a Madonna di Campiglio, alle condizioni dettagliatamente indicate nel presente bando.
Si evidenzia che la Comunità delle Regole ha personalità giuridica di diritto privato, ai sensi dell'art. 1, c. 2, della L. 168/2017: pertanto, alla presente asta non è applicabile la normativa in materia di contratti pubblici.

1 - Informazioni generali sulla locazione

a) Descrizione dell'edificio e dell'appartamento

L'edificio in cui si trova l'appartamento è interamente di proprietà della Comunità delle Regole, è situato in Via Mandron n. 11, a circa 800 m dal centro di Madonna di Campiglio, ed è costituito da dieci appartamenti ad uso abitativo disposti su tre piani, tutti dati in locazione. Nel seminterrato sono situati l'autorimessa, le cantine, la centrale termica ed altri locali di servizio.
L'appartamento in questione (n. 6), catastalmente individuato come sub. 6 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II, è situato al primo piano ed è costituito da **un atrio, un soggiorno con zona cottura, una camera, un bagno ed un poggiolo esterno (superficie utile complessiva di 42,6 m² oltre al poggiolo)**. Inoltre, è dotato di **una cantina e di un posto auto coperto** (quest'ultimo catastalmente individuato come sub. 21 della p.ed. 153 C.C. Ragoli II), entrambi situati al piano seminterrato.
La planimetria dell'appartamento è allegata al presente bando (alleg. A).
Sono di uso comune tra i dieci appartamenti una lavanderia al piano seminterrato, sei posti auto esterni ed un giardino.

L'appartamento sarà locato privo di arredi. Gli arredi attualmente presenti nell'appartamento sono di proprietà dell'attuale conduttore il quale è disponibile a venderli al nuovo conduttore nell'ambito di una trattativa diretta tra le due parti e senza alcuna intermediazione della Comunità delle Regole (in mancanza di interesse all'acquisto da parte del nuovo conduttore tali arredi saranno asportati prima dell'inizio della locazione).

Al presente bando sono allegate alcune fotografie degli interni dell'appartamento e degli esterni dell'edificio (alleg. B).

L'appartamento rientra nella classe "D" di qualificazione energetica.

b) Periodo di locazione e recesso delle parti

Il periodo di locazione andrà **dal 16 dicembre 2026 al 15 dicembre 2030 (quattro anni) e sarà prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.**
Il conduttore potrà recedere dal 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 (art. 3, c. 6, della L. 431/1998): questi ultimi dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo 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 delle Regole la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.
Invece, la Comunità delle Regole potrà recedere dal contratto esclusivamente alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998.

c) Canone di locazione

Il canone di locazione del primo anno (16 dicembre 2026 – 15 dicembre 2027) sarà determinato a seguito dell'aggiudicazione dell'asta.
A partire dal secondo anno il canone di locazione sarà rivalutato annualmente 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 settembre, solo qualora detta variazione sarà positiva.
Il canone di locazione annuo dovrà essere pagato in **rate trimestrali anticipate** scadenti il 16 dicembre, il 16 marzo, il 16 giugno ed il 16 settembre di ogni anno, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole.
Il canone di locazione non sarà soggetto all'i.v.a., ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 633/1972.

d) Spese di gestione

Saranno a totale carico del conduttore, previa intestazione delle relative utenze, le spese per energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione come pure le spese di manutenzione ordinaria dell'appartamento.
Invece, le spese di gestione di seguito elencate dovranno essere rimborsate dal conduttore alla Comunità delle Regole 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:

- riscaldamento e manutenzione del relativo 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 83,550/1000);
- acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata con misuratore del volume utilizzato;
- oneri relativi alle parti comuni quali 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 102,947/1000);
- 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).

Non sono previste spese per l'amministrazione degli appartamenti: invero, poiché l'edificio è interamente di proprietà della Comunità delle Regole, alla locazione non saranno applicabili le specifiche disposizioni vigenti in materia di condominio previste nel Codice Civile.
Il rimborso delle spese di gestione, di cui sopra, dovrà essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole.

e) Divieti

L'appartamento sarà locato 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'appartamento né potrà cedere a terzi il contratto di locazione, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità delle Regole.

Infine, **l'appartamento non potrà essere utilizzato per alloggiare il personale degli esercizi ricettivi, di ristorazione e commerciali situati a Madonna di Campiglio e nelle zone limitrofe**: pertanto, prima della stipula del contratto di locazione la Comunità delle Regole potrà richiedere all'aggiudicatario dell'asta le informazioni ritenute necessarie al fine di verificare il rispetto di tale divieto nonché, qualora ritenuto opportuno, rifiutare la stipula.

2 – Criterio di aggiudicazione dell'asta e requisiti di partecipazione

L'asta sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto ai canoni di locazione annui di seguito indicati (basi di gara), differenziati a seconda che il concorrente sia o meno un regoliere in possesso di determinati requisiti:

a) **11.000,00 € qualora il concorrente sia un regoliere (anche se attualmente non iscritto all'Anagrafe di Regola) in possesso dei seguenti requisiti:**
   - 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;

b) **16.300,00 € qualora il concorrente sia un regoliere privo dei requisiti sopra elencati oppure non sia un regoliere.**

I regolieri in possesso dei requisiti sopra elencati alla lett. a) avranno precedenza assoluta rispetto agli altri concorrenti: pertanto, le offerte presentate dai regolieri in possesso di tali requisiti prevarranno sulle offerte presentate dagli altri concorrenti anche se di importo inferiore a queste ultime (purché superiore alla base di gara sopra indicata alla lett. a).

Per entrambe le basi di gara sopra indicate, qualora l'offerta più alta sarà presentata da due o più concorrenti in misura identica l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra gli stessi.

Potranno partecipare all'asta esclusivamente le persone fisiche.

3 – Presentazione dell'offerta

Gli interessati dovranno inviare la propria offerta **con posta elettronica certificata (p.e.c.)**, anche tramite studi professionali specializzati o altri soggetti terzi, **all'indirizzo gare.regolespinalemanez@pec.it**

entro le 12.00 di lunedì 14 dicembre 2026.

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta locazione Casa La Meridiana" e ad esso dovrà essere allegata l'offerta propriamente detta predisposta **utilizzando il modulo allegato al presente bando (alleg. C)**, contenente:

- i dati identificativi del concorrente;
- l'indicazione se il concorrente è un regoliere (iscritto o meno all'Anagrafe di Regola) e se è in possesso dei requisiti sopra indicati al paragrafo 2, lett. a);
- la dichiarazione di conoscere perfettamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'appartamento, di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del canone di locazione, e di accettarle integralmente;
- la dichiarazione di conoscere pienamente ed accettare tutte le condizioni, i termini e gli altri elementi significativi per il contratto di locazione, riportati nel presente bando e nei relativi allegati, senza alcun limite, condizione o esclusione;
- la dichiarazione di aver ricevuto, letto e compreso l'informativa in materia di privacy, resa ai sensi degli art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 (alleg. D al presente bando), e di autorizzare il trattamento dei dati personali contenuti nell'offerta;
- **il canone di locazione offerto per il primo anno (1 novembre 2026 – 31 ottobre 2027), in rialzo rispetto alla rispettiva base di gara sopra indicata al paragrafo 2**; detto canone dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere (in caso di discordanza sarà tenuto in considerazione esclusivamente l'importo più alto tra i due).

L'offerta, formulata come sopra indicato, dovrà essere datata e sottoscritta dal concorrente (graficamente o digitalmente).
Il recapito del messaggio di p.e.c. sarà ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse all'asta le offerte che perverranno alla Comunità delle Regole dopo la scadenza del termine sopra indicato (pur se sostitutive o aggiuntive a quelle precedentemente inviate) anche qualora tale circostanza sarà dovuta a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi (incluso il malfunzionamento del browser di p.e.c. del mittente).

4 – Esame delle offerte

Le offerte saranno esaminate dalla Comunità delle Regole in seduta riservata. Una singola offerta sarà esclusa ricorrendo una o più delle seguenti situazioni:
a) offerta presentata da una persona giuridica;
b) falsa attestazione del possesso dei requisiti indicati al paragrafo 2, lett. a), al fine della precedenza assoluta;
c) offerta pervenuta oltre il termine indicato al paragrafo 3;
d) canone di locazione annuo offerto pari o in ribasso rispetto alla rispettiva base di gara;
e) offerta subordinata a riserve o condizioni;
f) mancata sottoscrizione dell'offerta (graficamente o digitalmente).
L'esito dell'asta sarà comunicato, via e-mail, a tutti i concorrenti entro il più breve tempo possibile.

5 – Garanzia sul contratto

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore, incluso il pagamento del canone, prima della stipulazione del contratto di locazione l'aggiudicatario dell'asta dovrà presentare alla Comunità delle Regole una **garanzia di importo pari al 50% del canone di locazione annuo iniziale, costituita con un deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fideiussione bancaria o assicurativa** prestata da imprese operanti sul mercato italiano da almeno cinque anni. Se costituita in forma di fideiussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti condizioni:
- efficacia sino a sei mesi dopo il termine finale della locazione;
- pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole, 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 delle Regole 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.

Inoltre, alla fideiussione dovrà essere allegata una dichiarazione, resa da chi sottoscriverà la garanzia ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 del D.P.R. 445/2000, di poter impegnare validamente il fideiussore.
A prescindere dalla modalità di costituzione, la garanzia sarà svincolata, dopo la cessazione del contratto di locazione, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento da parte del conduttore di tutti gli obblighi contrattuali.

6 – Contratto di locazione

Il contratto di locazione sarà stipulato con scrittura privata, su testo predisposto dalla Comunità delle Regole. La registrazione del contratto avverrà a cura della Comunità delle Regole, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale (quattro anni). **L'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore.**
Fatti salvi i casi di forza maggiore, qualora la stipulazione del contratto di locazione non avverrà entro dieci giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole per fatti imputabili all'aggiudicatario (quale, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, la mancata presentazione della garanzia di cui sopra), la Comunità delle Regole effettuerà una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria dell'asta (restando

impregiudicata la possibilità di agire in giudizio contro l'aggiudicatario inadempiente per l'eventuale responsabilità precontrattuale).

7 – Sopralluogo, richieste di informazioni ed allegati

Prima della presentazione dell'offerta sarà possibile effettuare un sopralluogo all'appartamento concordandolo con gli uffici della Comunità delle Regole (0465 322433): peraltro, detto sopralluogo non è obbligatorio al fine della partecipazione all'asta.

Ulteriori informazioni sulla locazione e sull'asta potranno essere richieste agli uffici della Comunità delle Regole, telefonicamente (0465 322433, dal lunedì al giovedì dalle 8.00 alle 12.30 e dalle 13.30 alle 17.00, il venerdì solo dalle 8.00 alle 12.30) o via e-mail (info@regolespinalemanez.it).

Al presente bando sono allegati i seguenti documenti, quali parti integranti e sostanziali:

- planimetria dell'appartamento (alleg. A);
- fotografie degli interni dell'appartamento e degli esterni dell'edificio (alleg. B);
- modulo per l'offerta (alleg. C);
- informativa in materia di privacy (alleg. D).

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ - TRE VILLE (TN) - fraz. Ragoli -

Il Presidente
Luca Cerana