



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 86/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso per il periodo dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029, prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il giorno **17/04/2025** 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;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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: asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso per il periodo dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029, prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Il 30 settembre 2025 cesserà l'efficacia del contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso (appartamento a piano terra sub. 21 e posto macchina interno sub. 14 della p.ed. 86 C.C. Ragoli II), stipulato il 15 novembre 2017 tra la Comunità delle Regole ed il sig. Francesco Sbocchi e ceduto da quest'ultimo al sig. Giovanni Pasini a partire dall'1 ottobre 2023 (a seguito dell'autorizzazione data dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 232/2023). Il canone di locazione annuo attualmente pagato dal sig. Pasini è di 5.758,00 €.

Con nota del 10 marzo scorso (prot. 602/2025) è stato comunicato al sig. Pasini che tale contratto non sarebbe stato prorogato e, contestualmente, gli è stata proposta la stipulazione di un nuovo contratto di locazione relativo alla medesima unità immobiliare, alle principali condizioni di seguito indicate:

- periodo locativo dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029 (quattro anni), prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- canone di locazione annuo iniziale di 10.500,00 €, da pagare in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 ottobre, l'1 gennaio, l'1 aprile e l'1 luglio di ogni anno.

A seguito di uno scambio di corrispondenza, con nota del 31 marzo (prot. 771/2025) il sig. Pasini ha comunicato definitivamente di non accettare la proposta della Comunità delle Regole.

Conseguentemente, per la locazione dell'appartamento in questione a partire dall'1 ottobre prossimo si reputa opportuno effettuare un'asta alle condizioni di seguito indicate, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 10.500,00 € (base di gara):

- periodo locativo dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029 (quattro anni), prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- pagamento del canone di locazione in rate trimestrali uguali ed anticipate;
- a partire dal secondo anno 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 e 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 fideiussione bancaria o assicurativa.

Potranno partecipare all'asta sia le persone fisiche che quelle giuridiche. Peraltro, saranno escluse le offerte presentate da soggetti che, nei cinque anni precedenti la data del bando di asta:

- a) siano stati inadempienti nell'esecuzione di un contratto (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) stipulato con la Comunità delle Regole;
- b) non abbiano voluto stipulare con la Comunità delle Regole un contratto (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) pur avendo precedentemente presentato un'offerta a tal fine (nell'ambito di una gara o a trattativa diretta).

Lo schema del bando di asta, contenente tutte le condizioni di esecuzione del contratto di locazione, è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

Il bando di asta, con i suoi allegati, dovrà essere pubblicato per almeno trenta giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville.

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 pubblicazione del bando di asta già nei prossimi giorni;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa, un’asta per la locazione ad uso abitativo dell’appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso per il periodo dall’1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029, 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 al canone di locazione annuo di 10.500,00 € (base di gara);
2. di approvare lo schema del bando di asta allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), contenente tutte le condizioni di esecuzione del contratto di locazione, autorizzando il Presidente alla sua sottoscrizione e consentendo le modifiche marginali di tale schema che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di precisare che il bando di asta, con i suoi allegati, dovrà essere pubblicato per almeno trenta giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville;
4. 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;
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 consentire la pubblicazione del bando di asta già nei prossimi giorni;
6. 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.

allo delib. 86 del 17.04.2025
del Comitato Amm. n. 13



prot. _____ / 2025

Tre Ville – Ragoli, ___ aprile 2025

Asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez intende effettuare un'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso, 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: conseguentemente, a tale asta non sono applicabili le norme vigenti in materia di contratti pubblici.

1 - Informazioni generali sulla locazione

a) Descrizione dell'appartamento

Il Condominio Vallesinella Rosso si trova a circa 1,2 km dal centro di Madonna di Campiglio ed è costituito da una ventina di appartamenti ad uso abitativo, di cui sei di proprietà della Comunità delle Regole.

L'appartamento oggetto di locazione è situato al piano terra dell'edificio, ha una superficie netta calpestabile di 62,00 m² (incluso un terrazzo esterno) ed è costituito nel seguente modo:

- un ingresso di 1,50 m²;
- un soggiorno di 26,15 m²;
- un angolo cottura di 2,60 m²;
- una stanza di 8,35 m²;
- un bagno di 3,00 m²;
- un terrazzo esterno coperto di 20,40 m².

Inoltre, nella locazione sono inclusi ad uso esclusivo:

- una cantina di 1,40 m², a piano rialzato;
- un posto macchina coperto di 12,10 m², a piano seminterrato.

L'appartamento è arredato solo in minima parte (un mobile cucina con elettrodomestici).

Al presente bando sono allegati una planimetria con la distribuzione dell'appartamento e degli altri locali oggetto di locazione (alleg. A) ed alcune fotografie degli esterni dell'edificio e degli interni dell'appartamento (alleg. B).

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

b) Periodo di locazione e recesso delle parti

Il periodo di locazione andrà dall'1 ottobre 2025 al 30 settembre 2029 e sarà prorogabile automaticamente 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 contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento,

Comunità delle Regole di Spinale e Manez – c.f. 00324520220, p.i.v.a. 00159040229

Via Roma n. 19, Frazione Ragoli, 38095 Tre Ville (TN)

tel. 0465/322433 – e-mail info@regolespinalemanez.it – p.e.c. regolespinalemanez@pec.it



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 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.

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 (1 ottobre 2025 – 30 settembre 2026) sarà determinato a seguito dell'aggiudicazione dell'asta.

A partire dall'1 ottobre 2026 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 luglio, solo qualora detta variazione sarà positiva.

Il canone di locazione annuo dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate scadenti indicativamente l'1 ottobre, l'1 gennaio, l'1 aprile e l'1 luglio 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 le spese relative ad energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, servizio di raccolta e smaltimento rifiuti (previa intestazione delle relative utenze) nonché le spese di manutenzione ordinaria dell'appartamento e delle sue pertinenze esclusive, ai sensi del Codice Civile.

Invece, le spese di gestione di seguito elencate dovranno essere rimborsate dal conduttore al Condominio Vallesinella Rosso in due rate, la prima (da pagare indicativamente entro il 15 dicembre) relativa al saldo delle spese dell'esercizio precedente nonché al 50% dell'acconto per l'esercizio in corso e la seconda (da pagare indicativamente entro il 31 maggio), relativa all'altro 50% dell'acconto per l'esercizio in corso (l'esercizio considerato va dall'1 ottobre al 30 settembre):

- gestione dell'impianto di riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio): la parte "consumo volontario", attualmente corrispondente al 70% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della misurazione effettuata con contacalorie mentre la parte "consumo involontario", attualmente corrispondente al 30% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della tabella millesimale (quota 45,162/1000);
- acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della misurazione effettuata con contaltri (con un consumo minimo fisso di 10 m³ per appartamento);
- energia elettrica relativa alle parti comuni, pulizia delle parti comuni, manutenzione degli impianti e delle parti comuni, rifiuti, servizio idrico e di depurazione ed altre spese minori: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale (quota 45,162/1000);
- spese di amministrazione: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale (quota 45,162/1000) ma per il 50% saranno a carico della Comunità delle Regole (pertanto, sarà a carico del conduttore il restante 50%).

A titolo puramente indicativo, le spese annue di gestione relative all'appartamento in questione da rimborsare al Condominio sono stimate come di seguito indicato:

- circa 1.600,00 € per riscaldamento ed acqua calda;
- circa 1.000,00 € per spese di gestione varie (amministrazione, servizio di pulizia e manutenzione, assicurazione, imposte e tasse, etc.).

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.

2 – Requisiti di partecipazione e criterio di aggiudicazione dell'asta

Potranno partecipare all'asta sia le persone fisiche che quelle giuridiche. Peraltro, saranno escluse le offerte presentate da soggetti che, nei cinque anni precedenti la data del presente bando:

- a) siano stati inadempienti nell'esecuzione di un contratto (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) stipulato con la Comunità delle Regole;
- b) non abbiano voluto stipulare con la Comunità delle Regole un contratto (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) pur avendo precedentemente presentato un'offerta a tal fine (nell'ambito di una gara o a trattativa diretta).

L'asta sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di **10.500,00 € (base di gara)**. Qualora l'offerta più alta sarà presentata da due o più concorrenti in misura identica l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra gli stessi.

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.regolespinalemanz@pec.it entro le 12.00 di lunedì 26 maggio 2025.**

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta per la locazione dell'appartamento n. 3 del Condominio Vallesinella Rosso" e ad esso dovrà essere allegata l'offerta propriamente detta predisposta utilizzando l'apposito modulo allegato al presente bando (alleg. C), contenente:

- i dati identificativi del concorrente;
- la dichiarazione di conoscere perfettamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'appartamento in questione, 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 che potranno essere 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 ottobre 2025 – 30 settembre 2026), in rialzo rispetto alla 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 (graficamente o digitalmente) dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica concorrente.

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:

- c) offerta presentata da una persona fisica o giuridica che, nei cinque anni precedenti la data del presente bando, sia stata inadempiente nell'esecuzione di un contratto (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) stipulato con la Comunità delle Regole;

- d) offerta presentata da una persona fisica o giuridica che, nei cinque anni precedenti la data del presente bando, non abbia voluto stipulare con la Comunità delle Regole un contratto (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) pur avendo precedentemente presentato un'offerta a tal fine (nell'ambito di una gara o a trattativa diretta);
- e) offerta pervenuta oltre il termine indicato al paragrafo 3;
- f) mancata sottoscrizione dell'offerta (graficamente o digitalmente);
- g) canone offerto pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- h) offerta subordinata a riserve o condizioni.

L'esito dell'asta sarà comunicato, tramite p.e.c. o 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 (nessuno escluso) 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, costituita mediante deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fideiussione** prestata da istituti di credito o assicurativi autorizzati ai sensi della normativa vigente ed operanti sul mercato italiano da almeno dieci anni. Se costituita in forma di fideiussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:

- efficacia sino al 6 agosto 2029 (ossia 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 del mancato adempimento 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 la dichiarazione, resa da chi sottoscrive 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 revocherà l'aggiudicazione ed 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 – Richieste di informazioni, sopralluogo ed allegati

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).

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

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

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

Il Presidente
Luca Cerana

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

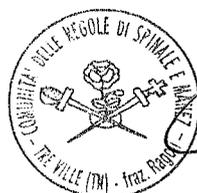


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 17/04/2025**, 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 22/04/2025 al 02/05/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani -