

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 317/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 18 del Centro Commerciale di Palù.

Il giorno **17/12/2025** alle ore **21.30** 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;**
- **Fedrizzi Alessandro ;**
- **Leonardi Emanuela;**
- **Cazzolli Adriano.**

Risultano **assenti** i signori: Bolza Daniele (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:** asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 18 del Centro Commerciale di Palù.

Con la deliberazione n. 93/2025 il Comitato Amministrativo ha approvato il progetto esecutivo dei lavori di “Ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (p.ed. 88 C.C. Ragoli II)”, appaltando le sette lavorazioni ivi previste ad altrettante imprese specializzate ed affidando alcuni incarichi tecnici per la fase esecutiva. Il quadro economico dell'opera prevede la spesa complessiva di 2.600.000,00 €, di cui 1.828.125,29 € per lavori e 771.874,71 € per somme a disposizione.

I lavori sono iniziati il 7 maggio scorso e termineranno nella primavera 2026 (ai sensi della delib. n. 293/2025).

Nell'ambito di tale opera è stato completamente demolito e ricostruito l'appartamento n. 18, situato a secondo piano (sub. 18 p.ed. 88 C.C. Ragoli II). Poiché i lavori all'interno di tale unità immobiliare termineranno tra febbraio e marzo 2026, si ritiene opportuno effettuare un'asta per la sua locazione ad uso abitativo alle seguenti condizioni:

- criterio di aggiudicazione del valore più alto rispetto al canone di locazione annuo di 52.000,00 € (base di gara); tale importo è stato quantificato in considerazione della notevole superficie utile dell'appartamento (circa 130 m<sup>2</sup>, con tre camere da letto), della circostanza che l'appartamento è completamente nuovo e delle attuali condizioni del mercato delle locazioni a Madonna di Campiglio, particolarmente favorevoli per i proprietari;
- all'asta potranno partecipare esclusivamente le persone fisiche e saranno escluse le offerte presentate da soggetti che, nei cinque anni precedenti la data del bando di asta, sono stati inadempienti nell'esecuzione di un contratto stipulato con la Comunità delle Regole o non hanno voluto stipulare con la stessa un contratto pur avendo precedentemente presentato un'offerta a tal fine (nell'ambito di una gara o a trattativa diretta);
- periodo locativo di quattro anni (dall'1 aprile 2026 al 31 marzo 2030), 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 ISTAT f.o.i., se positiva;
- imposta di registro 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.

Lo schema del bando dell'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). Detto bando, 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”;

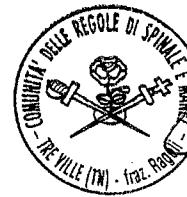
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da consentire la pubblicazione del bando dell'asta già nei prossimi giorni;
- all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

## **DELIBERA**

1. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa, un'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 18 del Centro Commerciale di Palù stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 52.000,00 € (base di gara) ed approvando le ulteriori condizioni elencate in premessa;
2. di approvare lo schema del bando di asta allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati) 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 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 dell'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.

# ALLEGATO

alle delib. n. 317/2025  
del 17.12.2025  
del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani

prot. \_\_\_\_\_ / 2025

Tre Ville – Ragoli, 18 dicembre 2025

## Asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 18 del Centro Commerciale di Palù, 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. 18 del Centro Commerciale di Palù, 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 Piazzale Brenta n. 9 a circa 800 m dal centro di Madonna di Campiglio ed è costituito da dieci appartamenti ad uso abitativo e da alcune attività commerciali e professionali (un bar, due negozi, uno studio di commercialista, uno studio tecnico ed un'autofficina).

Tra il 2024 ed il 2025 detto edificio è stato sottoposto ad una ristrutturazione che ha comportato il completo rifacimento del tetto, la sostituzione di tutti i serramenti esterni, l'isolamento termico delle pareti verticali con un cappotto esterno in lana di roccia, il rifacimento dell'impermeabilizzazione dei locali al piano seminterrato ed altre lavorazioni sugli impianti.

**Nell'ambito di tali lavori, è stato completamente demolito e ricostruito l'appartamento n. 18 oggetto della locazione** (i lavori di posa dei pavimenti e dei rivestimenti ceramici e delle porte interne saranno effettuati tra febbraio e marzo 2026).

L'appartamento è situato al secondo piano ed è costituito come di seguito dettagliato:

descrizione	superficie calpestabile (m <sup>2</sup> )
ingresso	5,05
ripostiglio	5,60
soggiorno - cucina	55,70
disimpegno	5,80
bagno (primo)	10,15
camera (prima)	13,80
bagno (secondo)	3,75
camera (seconda)	10,50
camera (terza)	14,30
bagno (terzo)	5,15
<b>totale superficie interna</b>	<b>129,80</b>
terrazzino coperto	6,30
<b>totale superficie interna + terrazzino</b>	<b>136,10</b>

Al presente bando è allegata una planimetria dell'appartamento (alleg. A).

L'appartamento non è dotato di posti auto (né interni né esterni): peraltro, in virtù di un accordo stipulato tra la Comunità delle Regole ed il Comune di Tre Ville, i conduttori dell'appartamento potranno parcheggiare gratuitamente sul parcheggio pubblico antistante l'edificio (Piazzale Brenta), previa esibizione sul veicolo in sosta di un tagliando autorizzativo rilasciato dal Comune medesimo, sino all'esaurimento dei posti disponibili (ossia la sosta è gratuita ma non c'è una riserva dello stallone di sosta).

**L'appartamento sarà dato in locazione completamente privo di arredi: specificamente, non saranno inclusi né i sanitari dei bagni né i corpi illuminanti.** Peraltro, a puro titolo esemplificativo, al presente bando sono allegati alcuni render fotorealistici degli interni (alleg. B) nonché una planimetria con un'ipotesi di arredamento (alleg. C).

L'appartamento rientra nella classe energetica "C", come riportato nell'attestato di prestazione energetica emesso in data 12 dicembre 2025 allegato al presente bando (alleg. D).

#### b) Periodo di locazione e recesso delle parti

Il periodo di locazione andrà dall'1 aprile 2026 al 31 marzo 2030 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 ricorrono 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 (1 aprile 2026 – 31 marzo 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 novembre, solo qualora detta variazione sarà positiva.

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



Il canone di locazione annuo dovrà essere pagato in **rate trimestrali anticipate** scadenti l'1 aprile, l'1 luglio, l'1 ottobre e l'1 gennaio 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 relative 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:

- 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 (la quota millesimale dell'appartamento sarà definita nelle prossime settimane, a seguito della conclusione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio di cui sopra);
- 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 (la quota millesimale dell'appartamento sarà definita nelle prossime settimane, a seguito della conclusione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio di cui sopra);
- 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.

Si evidenzia che l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite un boiler dedicato installato nell'appartamento: l'accumulo di acqua ivi presente è riscaldato normalmente dall'impianto di riscaldamento dell'edificio e, nei periodi in cui questo è spento, da resistenze elettriche.

**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: 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 al canone di locazione annuo di 52.000,00 € (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.

Potranno partecipare all'asta esclusivamente le persone fisiche.

Inoltre, saranno escluse le offerte presentate da soggetti che, nei cinque anni precedenti la data del presente bando, sono stati inadempienti nell'esecuzione di un contratto stipulato con la Comunità delle Regole (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia) o non hanno voluto stipulare con la stessa un contratto

(locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia) pur avendo precedentemente presentato un'offerta a tal fine (nell'ambito di una gara o a trattativa diretta).

**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](mailto:gare.regolespinalemanez@pec.it) **entro le 12.00 di martedì 20 gennaio 2026.**

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta locazione Centro Commerciale di Palù" e ad esso dovrà essere allegata l'offerta propriamente detta predisposta utilizzando il modulo allegato al presente bando (alleg. E), 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, 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. F al presente bando), e di autorizzare il trattamento dei dati personali contenuti nell'offerta;
- il canone di locazione offerto per il primo anno (1 aprile 2026 – 31 marzo 2027), 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 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 un soggetto privo dei requisiti di cui al paragrafo 2;
- b) offerta pervenuta oltre il termine indicato al paragrafo 3;
- c) canone di locazione annuo offerto pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- d) offerta subordinata a riserve o condizioni;
- e) mancata sottoscrizione dell'offerta (graficamente o digitalmente).

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, 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 mediante 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 escusione 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).

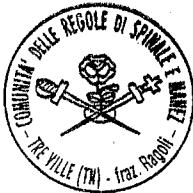
Al presente bando sono allegati i seguenti documenti, quali parti integranti e sostanziali:

- planimetria (alleg. A);
- render fotorealistici degli interni (alleg. B);
- planimetria con ipotesi arredamento (alleg. C);
- attestato di prestazione energetica (alleg. D);
- modulo per l'offerta (alleg. E);
- informativa in materia di privacy (alleg. F).

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana



**Il membro anziano**  
Emanuela Leonardi

**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:

- la presente deliberazione è **esecutiva dal 17/12/2025**, in quanto è stata dichiarata **immediatamente esecutiva**;
- copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 22/12/2025 al 01/01/2026**.

 **Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani