



DELIBERAZIONE n. 28/2026 DEL COMITATO AMMINISTRATIVO

OGGETTO: presa d'atto del recesso del sig. Dario De Marco dal contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana e effettuazione di un'asta per la nuova locazione della medesima unità immobiliare.

Il giorno **05.02.2026** alle ore **20.30** nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio Vicepresidente;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Cazzolli Adriano;***
- ***Fedrizzi Alessandro;***
- ***Leonardi Emanuela.***

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: presa d'atto del recesso del sig. Dario De Marco dal contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana e effettuazione di un'asta per la nuova locazione della medesima unità immobiliare.

Con nota del 28 gennaio scorso (prot. 240/2026) il sig. Dario De Marco ha comunicato il proprio recesso dal contratto di locazione relativo all'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana, stipulato il 28 agosto 2024 (prot. 2179/2024), per "gravi motivi" ai sensi dell'art. 1 del contratto di locazione, con efficacia dall'1 agosto 2026 (ultimo giorno della locazione 31 luglio 2026). Il canone di locazione annuo attuale è pari a 17.336,20 €.

Dato l'attuale andamento del mercato delle locazioni abitative a Madonna di Campiglio, per l'individuazione del nuovo conduttore dell'appartamento in parola si reputa opportuno effettuare un'asta prevedendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto rispetto al canone di locazione annuo a base di gara. Peraltro, all'epoca della costruzione della Casa La Meridiana l'Assemblea Generale (delib. n. 12/2000) stabilì che la locazione di tutti gli appartamenti presenti nell'edificio avrebbe dovuto avvenire con precedenza a favore dei regolieri in possesso di determinati requisiti, sulla base del fatto che la costruzione dell'edificio fu parzialmente finanziata con i proventi della vendita di un terreno edificabile situato a Palù.

Conseguentemente a quanto sopra, la nuova 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 dei requisiti stabiliti dall'Assemblea Generale con il provvedimento sopra citato:

- base di gara di 15.000,00 € qualora il concorrente sia un regoliere 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;
- base di gara di 24.000,00 € 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).

Le principali condizioni di esecuzione della nuova locazione saranno le seguenti:

- periodo locativo di quattro anni, prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

In merito all'inizio della nuova locazione in data odierna è stato concordato telefonicamente con il sig. De Marco che la Comunità delle Regole rinuncerà parzialmente al periodo semestrale di preavviso per il recesso qualora, prima della data di recesso indicata (31 luglio 2026), sarà stipulato con un terzo un nuovo contratto di locazione della medesima unità immobiliare. In considerazione di ciò, il periodo indicativo della nuova locazione andrà dall'1 giugno 2026 al 31 maggio 2030;
- 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 quindici 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 prendere atto del recesso del sig. Dario De Marco dal contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana, stipulato il 28 agosto 2024 (prot. 2179/2024), per "gravi motivi" ai sensi dell'art. 1 del contratto di locazione e con efficacia dall'1 agosto 2026 (ultimo giorno della locazione 31 luglio 2026), con la precisazione che la Comunità delle Regole rinuncerà parzialmente al periodo semestrale di preavviso per il recesso qualora, prima della data di recesso indicata (31 luglio 2026), sarà stipulato con un terzo un nuovo contratto di locazione della medesima unità immobiliare;
2. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa, un'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 8 della Casa La Meridiana stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto ai canoni di locazione annui di seguito indicati (basi di gara):
 - 15.000,00 € qualora il concorrente sia un regoliere in possesso dei requisiti indicati in premessa alla lett. a), in coerenza con quanto stabilito dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 12/2000;
 - 24.000,00 € qualora il concorrente sia un regoliere privo dei requisiti di cui sopra oppure non sia un regoliere;
3. di stabilire che potranno partecipare all'asta esclusivamente le persone fisiche;
4. 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;
5. di precisare che il bando di asta, con i suoi allegati, dovrà essere pubblicato per almeno quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville;

6. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria di comunicare all'Agenzia delle Entrate il recesso dalla locazione del sig. De Marco, con imposta di registro a carico di quest'ultimo (in quanto è stato lui a volerlo), nonché di richiedere al medesimo ufficio la restituzione dell'imposta di registro per il periodo residuo della locazione, a favore di entrambe le parti per metà ciascuna (in quanto era stata a suo tempo pagata con tali quote);
7. 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;
8. 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.

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 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) **15.000,00 € 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) **24.000,00 € 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 febbraio 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 giugno 2026 – 31 maggio 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 mediante deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fidejussione bancaria o assicurativa** prestata da imprese operanti sul mercato italiano da almeno cinque anni. Se costituita in forma di fidejussione 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 fidejussione.

Inoltre, alla fidejussione 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:

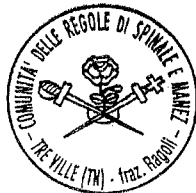
- planimetria (alleg. A);
- fotografie degli interni dell'appartamento e degli esterni dell'edificio (alleg. B);
- modulo per l'offerta (alleg. C);
- informativa in materia di privacy (alleg. D).

Il Presidente
Luca Cerana

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

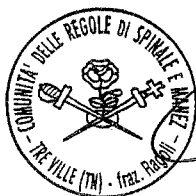


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 05.02.2026**, 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 10/02/2026 al 20/02/2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani