

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 32/2022
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: asta per l'affitto dell'azienda "Bar Sissi Pasticceria" dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2027.

Il giorno **03.03.2022** alle ore **22.30**, 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: -----

Partecipa alla riunione 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 l'affitto dell'azienda "Bar Sissi Pasticceria" dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2027.

Il 30 aprile prossimo cesserà l'efficacia del contratto di affitto dell'azienda "Bar Sissi Pasticceria" stipulato il 28 aprile 2016 con la sig.ra Raffaella Zanetti (rep. n. 91.122, racc. n. 19.194, del notaio dott. Paolo Franceschetti, con studio a Tione di Trento) e l'affittuaria, con nota dell'11 febbraio scorso (prot. 340/2022), ha confermato che non è interessata all'eventuale proroga di tre anni prevista all'art. 3 del contratto.

L'attuale canone di affitto annuo è pari a 29.828,40 € oltre all'i.v.a. 22%.

Pertanto, al fine di individuare il nuovo affittuario dell'azienda si ritiene opportuno effettuare un'asta, aperta sia alle persone fisiche (singole o in gruppo) che a quelle giuridiche (senza alcun requisito particolare per la partecipazione), stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara di 30.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% (quindi di poco superiore all'attuale, sopra indicato).

Il periodo del nuovo affitto d'azienda andrà dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2027 (cinque anni).

Il canone di affitto per il primo anno (1 maggio 2022 – 30 aprile 2023) corrisponderà all'importo offerto dall'aggiudicatario della presente asta, oltre all'i.v.a. 22%. A partire dal secondo anno e per tutti gli anni inclusi nel periodo contrattuale il canone di affitto corrisponderà al canone dell'anno precedente incrementato con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra il gennaio dell'anno precedente ed il gennaio dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà positiva).

Il canone di affitto dovrà essere pagato in rate trimestrali uguali e posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento.

Inoltre, come effettuato negli anni scorsi per gli affitti dei ristoranti della Comunità delle Regole, si ritiene opportuno prevedere che il nuovo affittuario del Bar Sissi dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per gli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a. 22%):

- 1) 1 maggio 2022 – 30 aprile 2023 (primo anno): 2.500,00 €;
- 2) 1 maggio 2023 – 30 aprile 2024 (secondo anno): 2.500,00 €;
- 3) 1 maggio 2024 – 30 aprile 2025 (terzo anno): 2.500,00 €;
- 4) 1 maggio 2025 – 30 aprile 2026 (quarto anno): 3.000,00 €;
- 5) 1 maggio 2026 – 30 aprile 2027 (quinto anno): 3.500,00 €.

Al termine del contratto di affitto d'azienda tali arredi ed attrezzature dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuario alla Comunità delle Regole, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale.

Il bando d'asta, con i contenuti sopra illustrati, è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati, da A ad F).

Il bando d'asta (con i relativi allegati) dovrà essere pubblicato sul sito internet della Comunità delle Regole per almeno quindici giorni. Inoltre, un avviso dell'asta dovrà essere pubblicato agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville nonché su un quotidiano locale.

A quest'ultimo fine è stato chiesto un preventivo a Media Alpi Pubblicità srl di Trento per la pubblicazione sul quotidiano l'Adige, in un giorno compreso tra il 5 e il 12 marzo prossimi. Detto preventivo, pervenuto in data odierna (prot. 467/2022) evidenzia il corrispettivo di 660,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

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 approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964 e, in particolare, l’ultimo paragrafo dell’art. 22, ai sensi del quale “i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni”;
- visto l’art. 1, c. 2, lett. a), del D.L. 76/2020 (convertito con modifiche dalla L. 120/2020), norma vigente anche per i Comuni della Provincia di Trento, ai sensi dell’art. 3, c. 01, della L.P. 2/2020, e per la quale è ammessa la trattativa diretta con il soggetto ritenuto idoneo fino a 150.000,00 € per i lavori e 139.000,00 € per le forniture ed i servizi (importi i.v.a. esclusa);
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 3/2022 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2022”, di data odierna;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la pubblicazione del bando d’asta già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell’Ufficio Ragioneria, ai sensi dell’art. 185 della L.R. 2/2018;

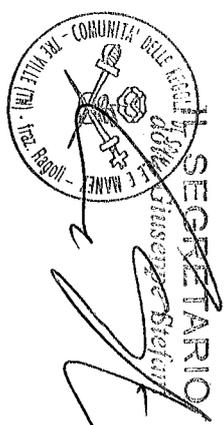
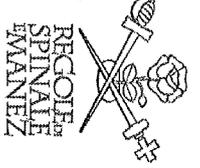
all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa, un’asta per l’affitto dell’azienda “Bar Sissi Pasticceria” dall’1 maggio 2022 al 30 aprile 2027 (cinque anni) stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara di 30.000,00 € oltre all’i.v.a. 22%;
2. di approvare il bando d’asta allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati, da A ad F), incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sua sottoscrizione;
3. di incaricare l’Ufficio Segreteria della pubblicazione del bando d’asta (con i relativi allegati) sul sito internet della Comunità delle Regole per almeno quindici giorni nonché di un avviso dell’asta agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville;
4. di incaricare Media Alpi Pubblicità srl della pubblicazione di un avviso dell’asta sul quotidiano l’Adige, in un giorno compreso tra il 5 e il 12 marzo prossimi, verso il corrispettivo di 660,00 € oltre all’i.v.a. 22%, come da preventivo citato in premessa (prot. 467/2022), che si approva;
5. di impegnare 805,20 € al capitolo 320 del bilancio di previsione 2022, sul quale sussiste la disponibilità necessaria;
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;
7. di dichiarare, all’unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la pubblicazione del bando d’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. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO

alla delib. n. 32/2022
del 03.03.2022
del Consiglio Amministrativo



Tre Vile - Ragoli, 4 marzo 2022

Bando di asta per l'affitto dell'azienda "Bar Sissi Pasticceria" dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2027

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez (di seguito indicata anche solo come "Comunità") indice un'asta per l'affitto della propria azienda "Bar Sissi Pasticceria", situata a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Vile (TN), per il periodo dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2027 (cinque anni). Alla scadenza di detto termine l'affitto d'azienda non sarà prorogabile o rinnovabile tacitamente né sussisterà qualsiasi forma di prelazione dell'affittuario nel successivo affitto dell'azienda.

Si evidenzia che la Comunità ha personalità giuridica di diritto privato, ai sensi dell'art. 1, c. 2, della L. 168/2017: conseguentemente, la presente asta non è qualificabile quale "gara ad evidenza pubblica" e alla stessa non sono applicabili le specifiche norme vigenti in materia di contratti pubblici.

1 - Criterio di aggiudicazione dell'asta

La presente asta sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara stabilito in 30.000,00 e oltre all'i.v.a. 22%. Qualora l'offerta di maggior rialzo venisse presentata da due o più concorrenti in misura identica, l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra tali soggetti.

2 - Descrizione dell'azienda e sopralluogo

Nell'azienda può essere esercitata esclusivamente la somministrazione aperta al pubblico di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria ed i prodotti di gastronomia, ai sensi dell'art. 2, lett. b), n. 1, della L.P. 9/2000. La Comunità, titolare dell'azienda, trasferirà temporaneamente la sua gestione all'affittuario, ai sensi dell'art. 17 della L.P. 9/2000.

L'azienda è principalmente costituita dal sub. 57 della ped. 88 C.C. Ragoli II. Specificamente, i locali e le aree esterne compresi nell'azienda sono situati ai piani terra e seminterrato dell'edificio denominato "Centro Commerciale di Palù" in Piazzale Brenta n. 9, a circa 800 m dal pieno centro di Madonna di Campiglio. Nel medesimo edificio sono situati una decina di appartamenti ad uso abitativo (ai piani primo e secondo), uno studio professionale (al piano primo), un paio di negozi (a piano terra) ed un'autofficina (a piano seminterrato).

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

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

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



I locali e le aree esterne compresi nell'azienda sono individuati nella planimetria allegata al presente bando (alleg. A), per una superficie complessiva di circa 250 m² così suddivisa:

- a piano terra:
 - 66,85 m² di sala bar, per circa trentacinque posti a sedere;
 - 85,00 m² di terrazza esterna rivolta ad ovest;
 - 61,60 m² di terrazza esterna rivolta ad est;
 - 11,00 m² di locale di servizio (uso cucina);
 - 7,15 m² di servizi igienici;
- a piano seminterrato:
 - 6,00 m² di spogliatoio e servizi igienici per il personale;
 - 12,00 m² di deposito.

L'azienda è in gran parte arredata ed attrezzata: specificamente, in essa sono inclusi gli arredi e le attrezzature elencati nell'inventario allegato al presente bando (alleg. B).

Tutti i servizi tecnologici dei locali (impianti elettrico, idraulico, termico, etc.) sono certificati ai sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Entro mercoledì 23 marzo 2022 ciascuna concorrente potrà effettuare un sopralluogo ai locali compresi nell'azienda concordandolo telefonicamente con l'Ufficio Tecnico della Comunità (0465 322433). Peraltro, si evidenzia che detto sopralluogo non è obbligatorio al fine della partecipazione all'asta.

L'affittuario dovrà gestire l'azienda con il dovuto impegno finalizzato a mantenere l'efficienza e l'integrità di esercizio, adottando tutte le misure idonee a preservare il valore produttivo ed economico dell'azienda ed il suo avviamento, e non dovrà compiere attività o tenere comportamenti tali da ridurre l'attrattività commerciale dell'azienda o screditarla, danneggiando economicamente la Comunità.

Inoltre, la gestione dell'azienda dovrà svolgersi inderogabilmente alle seguenti condizioni, che costituiranno condizioni essenziali del contratto di affitto d'azienda:

- a) divieto di subaffitto dell'azienda, ai sensi dell'art. 1624 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;
- b) divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda (anche solo parziale), ai sensi dell'art. 2558 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;
- c) l'affittuario non potrà realizzare attività, incluso l'utilizzo di marchi, nomi o insegne (anche di proprietà di terzi), suscettibili di ledere l'immagine commerciale dell'azienda o quella della Comunità;
- d) l'affittuario non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili compresi nell'azienda;
- e) l'affittuario non potrà installare sui muri esterni e sulla copertura dell'edificio nonché sulle aree esterne comprese nell'azienda strutture, insegne o cartelli, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.) a proprie cura e spese;
- f) sulle aree esterne comprese nell'azienda l'affittuario non potrà depositare materiale estraneo alla gestione dell'azienda, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.) a proprie cura e spese;
- g) l'affittuario non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi alle attività dell'azienda o rinunciare agli stessi, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità. Inoltre, in caso di ampliamento di tali atti autorizzativi od ottenimento di nuovi, l'affittuario, al termine dell'affitto, dovrà volutarli a favore della Comunità o del nuovo affittuario che sarà individuato da questa, senza pretendere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine. Infine, l'affittuario non dovrà porre in essere attività o condotte tali da compromettere o la sospensione o il mancato rinnovo di detti atti autorizzativi da parte delle autorità competenti; il nome commerciale dell'azienda (c.d. marchio), ossia il nome con il quale l'azienda sarà pubblicizzata dall'affittuario (a prescindere dalla ragione sociale di quest'ultimo), dovrà contenere le parole "Bar Sissi".

- i) divieto d'installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, c. 6 e 7, del R.D. 773/1931;
- j) l'affittuario dovrà tenere aperto l'esercizio per almeno trecento giorni complessivi nel corso di ciascun anno (periodo 1 maggio – 30 aprile), fatte salve le eventuali restrizioni alle attività ricettive e di ristorazione imposte dalle autorità pubbliche al fine di limitare il contagio da Covid-19.

La violazione di ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da a) a j) costituirà una clausola risolutiva espressa del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità. In ogni caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia definitiva di cui al paragrafo 11 del presente bando, restando salva ed impegnata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

L'avviamento dell'azienda è connesso esclusivamente e sostanzialmente all'azienda medesima, non può essere concepito distintamente da questa (non essendo un elemento autonomo ma una sua caratteristica) e, pertanto, la sua titolarità rimarrà in capo alla Comunità, così come l'azienda stessa. Inoltre, il canone di affitto dell'azienda sarà determinato, in esito alla presente asta, anche in considerazione dell'eventuale concorso ad un incremento di avviamento attribuibile all'attività dell'affittuario. Sulla base di tali considerazioni, al termine del contratto di affitto d'azienda nulla sarà dovuto dalla Comunità all'affittuario quale corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, per l'eventuale incremento di avviamento dell'azienda.

3 – Canone di affitto

Il canone di affitto per il primo anno (1 maggio 2022 – 30 aprile 2023) corrisponderà all'importo offerto dall'aggiudicatario della presente asta, oltre all'i.v.a. 22%.

A partire dal secondo anno e per tutti gli anni inclusi nel periodo contrattuale il canone di affitto corrisponderà al canone dell'anno precedente incrementato con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra il gennaio dell'anno precedente ed il gennaio dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà positiva).

Il canone di affitto dovrà essere pagato alla Comunità, mediante bonifico bancario, in rate trimestrali (trimestri maggio – luglio, agosto – ottobre, novembre – gennaio, febbraio – aprile), uguali e posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento. Peraltro, la rata relativa all'ultimo trimestre del periodo contrattuale dovrà essere pagata dall'affittuario entro il termine finale del contratto (ossia il 30 aprile 2027).

Qualunque ritardo nei pagamenti del canone comporterà, per l'affittuario, l'obbligo di pagare alla Comunità 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.

In ogni caso di ritardo la Comunità potrà escutere la garanzia definitiva di cui al paragrafo 11 del presente bando, fino alla concorrenza dell'importo dovuto (inclusi gli interessi di mora calcolati come sopra indicato).

Il ritardo di sessanta giorni nel pagamento di due rate trimestrali del canone, anche non consecutive, costituirà clausola risolutiva espressa del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia definitiva di cui al paragrafo 11 del presente bando, restando in ogni caso dovuto dall'affittuario quanto non pagato.

4 – Spese di gestione e manutenzione

Saranno a totale carico dell'affittuario tutte le spese di gestione dell'azienda quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle relative ad energia elettrica, smaltimento dei rifiuti, imposte o canoni per la pubblicità nonché tutte le spese derivanti dagli altri servizi e forniture necessari per la gestione dell'azienda. L'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà intestarsi le utenze eventualmente commesse alle spese di cui sopra.

In particolare, l'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve dalle aree esterne comprese nell'azienda, come individuate nella planimetria allegata al presente bando (alleg. A).

Invece, le spese di gestione di seguito elencate dovranno essere rimborsate dall'affittuario alla Comunità in due rate, un acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio – 30 giugno), da pagare 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 (impianto centralizzato funzionante a gasolio) e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto: 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 milllesimale (quota 64,61/1000).
- A tal riguardo, si evidenzia che i locali compresi nell'azienda rientrano nella classe energetica "C", come riportato nel relativo attestato di prestazione energetica (a.p.e.) allegato al presente bando (alleg. C);
- pulizia delle parti comuni, taglio dell'erba, sgombero della neve dalle aree esterne comuni, altre manutenzioni ordinarie delle parti comuni, energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella milllesimale (quota 62,53/1000).

Inoltre, l'affittuario dovrà effettuare, a proprie cura e spese, le manutenzioni ordinarie dei locali (inclusi gli impianti ivi presenti) delle aree esterne nonché degli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda. Sono inclusi in tale onere tutti i controlli periodici degli impianti e delle attrezzature previsti nelle norme vigenti in materia di sicurezza.

Invece, tutte le manutenzioni straordinarie dei beni immobili e mobili compresi nell'azienda saranno effettuate a cura e spese della Comunità. In relazione a ciò, non appena venute a conoscenza, l'affittuario dovrà segnalare alla Comunità la necessità di manutenzioni straordinarie o la presenza di danni ai beni aziendali nonché la sussistenza di circostanze potenzialmente dannose per i beni compresi nell'azienda.

Nella tabella allegata al presente bando (alleg. D) sono elencate, a titolo indicativo e non esaustivo, le manutenzioni dei beni compresi nell'azienda e la loro ripartizione tra la Comunità proprietaria (P) e l'affittuario (A).

5 – Acquisto di arredi ed attrezzature da parte dell'affittuario

Nel corso del periodo contrattuale l'affittuario dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per gli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a. 22%):

- 1) 1 maggio 2022 – 30 aprile 2023 (primo anno): 2.500,00 €;
- 2) 1 maggio 2023 – 30 aprile 2024 (secondo anno): 2.500,00 €;
- 3) 1 maggio 2024 – 30 aprile 2025 (terzo anno): 2.500,00 €;
- 4) 1 maggio 2025 – 30 aprile 2026 (quarto anno): 3.000,00 €;
- 5) 1 maggio 2026 – 30 aprile 2027 (quinto anno): 3.500,00 €.

All termine del contratto di affitto d'azienda tali arredi ed attrezzature dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuario alla Comunità, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale. Specificamente, la cessione a titolo gratuito dovrà essere formalizzata entro il 30 aprile 2027 con atto sottoscritto dai rappresentanti di entrambe le parti.

La Comunità e l'affittuario potranno concordare, in forma scritta, che in un dato anno gli importi sopra indicati vengano ridotti o aumentati, per particolari necessità dell'affittuario, restando inmodificabile l'importo complessivo degli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuario entro il 30 aprile 2027, ossia 14.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

Tutti gli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuario dovranno essere nuovi.

Le caratteristiche qualitative e quantitative di tali arredi ed attrezzature dovranno essere concordati dall'affittuario con la Comunità prima dell'acquisto, in forma scritta. Immediatamente

dopo l'acquisto di ogni singolo arredo o attrezzatura l'affittuario dovrà consegnare alla Comunità copia della documentazione fiscale di acquisto, con l'esatta individuazione del bene acquistato.

In ogni caso di ritardo nell'acquisto degli arredi ed attrezzature rispetto alle scadenze sopra indicate la Comunità potrà esecutare la garanzia definitiva di cui al paragrafo 11 del presente bando, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non acquistati.

In caso di mancata cessione a titolo gratuito degli arredi ed attrezzature (anche solo parziale rispetto all'importo complessivo sopra indicato) al termine dell'affitto d'azienda, la Comunità potrà esecutare la garanzia definitiva di cui al paragrafo 11 del presente bando, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non ceduti.

6 – Termine e modalità di presentazione dell'offerta

Possano partecipare all'asta, presentando la propria offerta, sia le persone giuridiche che le persone fisiche (anche in gruppo). Se il concorrente è una persona giuridica, al momento della presentazione dell'offerta non deve sussistere alcuna procedura concorsuale che la riguardi (fallimento, liquidazione coatta amministrativa, etc.).

L'offerta dovrà essere inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.) all'indirizzo gare.regolospinalenanz@pec.it entro e non oltre le 12.00 di giovedì 24 marzo 2022. L'invio dell'offerta, con le modalità sopra indicate, potrà essere effettuato anche da uno studio professionale (commercialista, legale, consulente, etc.) per conto del concorrente.

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta affitto Bar Sissi" e **dovrà contenere i seguenti allegati:**

- a) l'offerta economica, di cui al paragrafo 7;
- b) la documentazione relativa alla garanzia provvisoria, di cui al paragrafo 8.

Il recapito del messaggio di p.e.c. contenente l'offerta sarà ad esclusivo rischio del mittente: non sarà ammessa l'offerta che pervenirà alla Comunità oltre il limite orario sopra indicato anche qualora tale circostanza fosse dovuta a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi (incluso il malfunzionamento del browser di p.e.c. del mittente).

7 – Offerta economica

L'offerta economica dovrà essere formulata utilizzando il modulo allegato al presente bando (alleg. E) e dovrà riportare il canone di affitto annuo offerto in rialzo rispetto alla base di gara di 30.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

Il canone offerto dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere: in caso di discordanza sarà considerato valido l'importo più alto tra i due.

Inoltre, nell'offerta il concorrente dovrà indicare i propri dati identificativi nonché dichiarare:

- a) di conoscere pienamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'azienda "Bar Sissi Pasticceria", di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del canone di affitto d'azienda, e di accettarle integralmente;
 - b) di conoscere ed accettare tutte le condizioni, i termini, le indicazioni e gli altri elementi che potranno essere significativi per il contratto di affitto d'azienda, riportati nel presente bando e nei relativi allegati, senza alcun limite, condizione o esclusione;
 - c) 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.
- L'offerta dovrà essere datata e firmata (graficamente o digitalmente):
- dal concorrente medesimo se questo è una persona fisica singola;
 - da tutte le persone che fanno parte del soggetto concorrente se questo è un gruppo di persone fisiche non ancora costitutesi in società;
 - da un legale rappresentante del concorrente se questo è una persona giuridica.

L'offerta, formulata come sopra indicato, dovrà essere allegata al messaggio di p.e.c. di cui al paragrafo 6.

8 – Garanzia provvisoria

A garanzia della stipulazione del contratto di affitto d'azienda ciascun concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria di 300,00 € con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità cod. IBAN IT95R 08078 05624 00009 71301 59 presso La Cassa Rurale – Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella soc.coop..

La ricezione di tale bonifico dovrà essere allegata al messaggio di p.e.c. di cui al paragrafo 6.

Subito dopo l'aggiudicazione la garanzia provvisoria sarà interamente restituita a tutti i concorrenti diversi dall'aggiudicatario, con bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta. Invece, la restituzione della garanzia provvisoria all'aggiudicatario avverrà solo a seguito della stipulazione del contratto di affitto d'azienda.

Fatti salvi i casi di forza maggiore debitamente comprovati, qualora l'aggiudicatario si rifiutasse di stipulare il contratto di affitto d'azienda e/o non presentasse la documentazione necessaria (in particolare la garanzia definitiva di cui al paragrafo 11 e la polizza assicurativa di cui al paragrafo 12), la Comunità revocherà l'aggiudicazione ed incasserà l'intera garanzia provvisoria, ritenendo che il comportamento dell'aggiudicatario viola i principi della responsabilità precontrattuale di cui agli art. 1337 e 1338 Cod.Civ..

9 – Esame delle offerte

Le offerte saranno esaminate dalla Comunità in seduta riservata nelle ore immediatamente successive al termine di presentazione ed i risultati dell'asta saranno comunicati tramite p.e.c. a tutti i concorrenti entro il più breve tempo possibile.

Una singola offerta sarà esclusa dall'asta nei seguenti casi:

- a) offerta pervenuta alla Comunità oltre il termine sopra indicato al paragrafo 6;
- b) offerta non formulata sull'apposito modulo allegato al presente bando (alleg. E);
- c) mancata sottoscrizione dell'offerta da parte del concorrente;
- d) mancata costituzione della garanzia provvisoria;
- e) offerta pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- f) offerta subordinata a riserve o condizioni;
- g) offerta presentata da chi sia attualmente debitore insolvente della Comunità.

10 – Gara deserta e secondo esperimento d'asta

Qualora entro il termine sopra indicato al paragrafo 6 non venisse presentata alcuna offerta valida (gara deserta), sarà effettuato il rispettivo secondo esperimento d'asta.

L'avviso di svolgimento dell'eventuale secondo esperimento d'asta sarà pubblicato nel pomeriggio del 24 marzo 2022 sul sito internet www.regolospinalenanz.it e agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Vigne.

Per partecipare a tale secondo esperimento i concorrenti dovranno presentare la propria offerta, con le medesime modalità indicate sopra al paragrafo 6, non prima delle 8.30 di venerdì 25 marzo ed entro le 12.00 di lunedì 4 aprile 2022.

Il secondo esperimento d'asta sarà aggiudicato con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara stabilito in 28.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%. Qualora l'offerta di maggior rialzo venisse presentata da due o più concorrenti in misura identica, l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra tali soggetti.

Le offerte presentate nell'eventuale secondo esperimento saranno esaminate dalla Comunità in seduta riservata nelle ore immediatamente successive al termine di presentazione delle offerte ed i risultati dell'asta saranno comunicati tramite p.e.c. a tutti i concorrenti entro il più breve tempo possibile.

Fatta eccezione per il termine di presentazione delle offerte e per la base di gara, tutte le altre previsioni del presente bando saranno applicate anche all'eventuale secondo esperimento d'asta.

11 - Garanzia definitiva

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso ed ivi compreso il pagamento del canone e delle penali previste nel contratto di affitto d'azienda, nonché per la copertura degli eventuali danni arrecati ai beni compresi nell'azienda, prima della stipulazione del contratto di affitto d'azienda l'aggiudicatario dovrà presentare alla Comunità una garanzia fidejussoria di importo pari al canone di affitto per il primo anno, inclusa l'i.v.a. 22%. La mancata presentazione della garanzia definitiva comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

In caso di escussione totale o parziale nel corso del periodo contrattuale tale garanzia dovrà essere completamente reintegrata dall'affittuario entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. Il mancato adempimento a tale richiesta entro detto termine costituirà Clausola risolutiva espressa del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.

Inoltre, la Comunità potrà escutere l'intera garanzia definitiva a titolo di penale in tutti i casi indicati nel contratto di affitto d'azienda a seguito dell'attivazione di una clausola risolutiva espressa ed in ogni altro caso di risoluzione del contratto per colpa dell'affittuario, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

La fidejussione dovrà essere prestata da un istituto bancario o assicurativo operante sul mercato italiano da almeno cinque anni, con espressa indicazione delle clausole di seguito elencate:

- validità della fidejussione sino al 31 luglio 2027 (ossia tre mesi dopo il termine finale del contratto di affitto d'azienda);
 - pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità (inviata via p.e.c. o con raccomandata con a.r.), senza alcuna eccezione e senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;
 - rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod. Civ.;
 - rinuncia del fidejussore al termine previsto all'art. 1957, c. 1, Cod. Civ.;
 - inopponibilità alla Comunità 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 fidejussione.
- La garanzia definitiva sarà interamente vincolata dalla Comunità, successivamente al termine finale del contratto di affitto d'azienda, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuario.

12 - Assicurazione per la responsabilità civile

L'affittuario sarà ritenuto responsabile dei danni arrecati ai beni immobili e mobili compresi nell'azienda (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.), per colpa propria e delle persone dallo stesso dipendenti. Inoltre, l'affittuario sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi in ragione della gestione dell'azienda.

Conseguentemente, prima della stipulazione del contratto di affitto d'azienda l'aggiudicatario dovrà presentare alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera derivante dalla gestione dell'azienda, con un massimale non inferiore a 500.000,00 € per ciascun sinistro, con efficacia per tutto il periodo contrattuale.

13 - Stipulazione del contratto

Si ribadisce che, fatti salvi i casi di forza maggiore debitamente comprovati, qualora l'aggiudicatario si rifiutasse di stipulare il contratto di affitto d'azienda e/o non presentasse la

documentazione necessaria (in particolare la garanzia definitiva di cui al paragrafo 11 e la polizza assicurativa di cui al paragrafo 12), la Comunità revocherà l'aggiudicazione ed incasserà l'intera garanzia provvisoria di cui al paragrafo 8, ritenendo che il comportamento dell'aggiudicatario viola i principi della responsabilità precontrattuale di cui agli art. 1337 e 1338 Cod. Civ..

Il contratto di affitto d'azienda sarà stipulato mediante scrittura privata con autenticazione delle sottoscrizioni da parte di un notaio (che sarà individuato di comune accordo tra le parti): tutte le spese derivanti dalla stipulazione del contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro e di bollo), saranno a totale carico dell'affittuario.

La consegna dell'azienda all'affittuario avverrà subito dopo la stipulazione del contratto, fatto salvo l'eventuale diverso accordo tra le parti.

14 - 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 aziende, appartamenti e locali ad uso commerciale, i diritti dei regolieri sono soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per detti beni, ossia non l'utilizzo collettivo tradizionale ma l'utilizzo esclusivo da parte di un determinato soggetto, individuato dalla Comunità quale affittuario o conduttore, al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei regolieri stessi.

Sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria la sospensione del vincolo di uso civico che grava il sub. 57 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, del 19 luglio 1999, agli atti della Comunità, prot. 931/1999).

15 - Pubblicazione e rettifiche del bando, richieste di informazioni ed allegati

Il presente bando e i relativi allegati così come eventuali integrazioni e rettifiche saranno pubblicati esclusivamente sul sito internet della Comunità www.regoliespinalmanez.it. Si invitano, pertanto, gli interessati a visionare costantemente detto sito. Inoltre, il presente bando sarà pubblicato per estratto su un quotidiano locale nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Vile.

Per informazioni di carattere procedurale o tecnico è possibile rivolgersi agli uffici della Comunità con le seguenti modalità:

- di norma telefonicamente, al n. 0465 322433, in orario d'ufficio (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);
- in caso di particolare complessità dei quesiti, via e-mail all'indirizzo segretario@regoliespinalmanez.it.

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

- a) planimetria dei locali e delle aree esterne compresi nell'azienda (alleg. A);
- b) inventario degli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda (alleg. B);
- c) attestato di prestazione energetica (a.p.e.) relativo ai locali compresi nell'azienda (alleg. C);
- d) ripartizione esemplificativa delle spese di manutenzione dell'azienda (alleg. D);
- e) modulo per la formulazione dell'offerta (alleg. E);
- f) informativa in materia di privacy (alleg. F).

Il Presidente
Luca Cerana

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

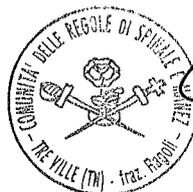


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 03.03.2022**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** sul sito internet istituzionale e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 08.03.2022 al 18.03.2022**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani