



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 290/2024  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** asta per l'assegnazione di due diritti di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzati alla costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via conte Spina a Madonna di Campiglio.

Il giorno **05.12.2024** 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;**
- **Pretti Daniela;**
- **Bolza Daniele;**
- **Leonardi Emanuela;**
- **Bertolini Onorio.**

Risultano **assenti** i signori: e (giustificati).

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 l'assegnazione di due diritti di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzati alla costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio.

Con la deliberazione n. 13/2024 del 27 giugno scorso l'Assemblea Generale ha stabilito di costituire due diritti di superficie per la durata di novant'anni, a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, al fine della costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria (ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015) sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, immobili situati a lato di Via Conte Spina a Madonna di Campiglio. La principale finalità di tale iniziativa è sociale, ossia consentire a più famiglie di realizzare la propria casa di abitazione a Madonna di Campiglio, considerata la scarsità in loco di aree edificabili per uso residenziale.

Con la medesima deliberazione l'Assemblea Generale ha deciso che l'individuazione dei superficiari dovrà essere effettuata mediante un'asta da effettuare sulla base degli specifici indirizzi elencati nella premessa del provvedimento. In particolare, tra tali indirizzi è stato previsto che ciascun lotto della gara (lotto A per il diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II e lotto B per il diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II) sarà aggiudicato con il criterio del massimo rialzo sulla rispettiva base di gara. Le due basi di gara sono state stabilite in coerenza con i valori unitari stimati dal geom. Maurizio Esposito in un'apposita perizia di stima, asseverata con giuramento (prot. 2322/2021).

Peraltro, a seguito della seconda variante generale al P.R.G., entrata in vigore l'8 novembre scorso, è stato accertato che le destinazioni urbanistiche delle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II sono state leggermente modificate rispetto alla situazione presa in considerazione nella deliberazione assembleare sopra citata, pur restando invariata la rispettiva superficie catastale. Precisamente:

- nel lotto A (829 m<sup>2</sup> complessivi) la superficie con destinazione "area residenziale di completamento B2" è diminuita da 510 m<sup>2</sup> a circa 497 m<sup>2</sup>;
- nel lotto B (876 m<sup>2</sup> complessivi) la superficie con destinazione "area residenziale di completamento B2" è aumentata da 535 m<sup>2</sup> a circa 561 m<sup>2</sup>.

La superficie non edificabile dei due lotti è urbanisticamente destinata ad "area a verde privato" (sia nel lotto A che nel lotto B) e "area a bosco" (solo nel lotto B).

A seguito della leggera modifica delle destinazioni urbanistiche dei due lotti, di cui sopra, risulta necessario modificare le due basi di gara rispetto a quanto previsto dall'Assemblea Generale, pur non variando i valori unitari stabiliti nella deliberazione assembleare per le aree "residenziali" (790,00 €/m<sup>2</sup>) e per le aree "a verde privato" (240,00 €/m<sup>2</sup>) nonché il valore complessivo dei due lotti (983.950,00 €). Conseguentemente, le nuove basi di gara risultano pari a 472.310,00 € per il lotto A e 511.640,00 € per il lotto B, come di seguito riepilogato:

	superficie "area residenziale di completamento B2" (m <sup>2</sup> )	superficie "area a verde privato" (m <sup>2</sup> )	superficie "area a bosco" (m <sup>2</sup> )	superficie totale (m <sup>2</sup> )	valore unitario "area residenziale di completamento B2" (m <sup>2</sup> )	valore unitario "area a verde privato" (m <sup>2</sup> )	valore unitario "area a bosco" (m <sup>2</sup> )	valore totale arrotondato (m <sup>2</sup> )
lotto A (p.f. 27/48 C.C. Ragoli II)	497	332	0	829	€ 790,00	€ 240,00	€ 157,82	€ 472.310,00
lotto B (p.f. 27/46 C.C. Ragoli II)	561	228	87	876	€ 790,00	€ 240,00	€ 157,82	€ 511.640,00
<b>totali</b>	<b>1.058</b>	<b>560</b>	<b>87</b>	<b>1.705</b>				<b>€ 983.950,00</b>

Con la medesima deliberazione sopra citata l'Assemblea Generale ha sospeso, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II per il periodo di efficacia dei diritti di superficie sopra costituiti (ossia novant'anni a partire dalla data di

sottoscrizione del relativo contratto), richiedendo a tal fine l'autorizzazione del Servizio Finanza Locale della P.A.T.. Tale autorizzazione è stata data con determinazione dirigenziale n. 11513 del 24 ottobre scorso (prot. 2789/2024).

Conseguentemente, nei giorni scorsi è stato predisposto lo schema del bando dell'asta, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), con i seguenti contenuti principali, definiti sulla base degli indirizzi impartiti dall'Assemblea Generale:

- descrizione delle aree oggetto dei diritti di superficie;
- efficacia spaziale e temporale dei diritti di superficie;
- divieto di alienazione dei diritti di superficie;
- criterio di aggiudicazione, basi d'asta e requisiti per la partecipazione;
- procedura di gara;
- modalità di stipula del contratto.

Al bando dell'asta saranno allegati i certificati di destinazione urbanistica dei due immobili, rilasciati dal Comune di Tre Ville nei giorni scorsi (prot. 3058/2024 e 3059/2024), una planimetria delle aree sulla base cartografica del P.R.G., il modulo per la presentazione dell'offerta e l'informativa in materia di trattamento dei dati personali.

Il bando dell'asta, con i suoi allegati, dovrà essere pubblicato per almeno cinquanta giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville. Inoltre, al fine di pubblicizzare adeguatamente l'asta con la deliberazione n. 283/2024 il Comitato Amministrativo ha incaricato Creative Matrix srl, con sede a Borgo Lares, di fornire due striscioni flessibili stampati, di dimensioni 390x150 cm, da affiggere nei prossimi giorni all'esterno del Centro Commerciale di Palù ed a lato di Via Vallesinella (nei pressi delle aree edificabili), a Madonna di Campiglio. Tale fornitura è stata ultimata dall'impresa appaltatrice ieri 4 dicembre.

### **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;
- 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. 19/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024" nonché le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da pubblicare il bando dell'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 ed in esecuzione della deliberazione dell'Assemblea Generale n. 13/2024, un'asta per l'assegnazione di due diritti di superficie, per il periodo di novant'anni, finalizzati alla costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria sulle p.f. 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II, a lato di Via Conte Spina a Madonna di

Campiglio, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto alle basi di gara di seguito stabilite:

➤ 472.310,00 € per il lotto A (diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II);

➤ 511.640,00 € per il lotto B (diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II);

modificando in tal modo, per le ragioni esposte in premessa, le basi di gara stabilite con la deliberazione assembleare sopra citata;

2. di approvare lo schema del bando dell'asta allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), incaricando il Presidente della sua sottoscrizione ed autorizzando le modifiche marginali di tale schema che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di precisare che il bando dell'asta, con i suoi allegati, dovrà essere pubblicato per almeno cinquanta giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville;
4. di evidenziare che l'asta sarà pubblicizzata anche mediante l'affissione di due striscioni informativi all'esterno del Centro Commerciale di Palù ed a lato di Via Vallesinella (nei pressi delle aree edificabili), a Madonna di Campiglio, come previsto con la deliberazione n. 283/2024;
5. 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;
6. 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, in modo da pubblicare il bando dell'asta già nei prossimi giorni;
7. 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 deliberazione  
del Comitato Amministrativo

n. 290 del 05.12.2024

REGOLE  
DI  
SPINALE  
E  
MANEZ

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani

Tre Ville – Ragoli, 6 dicembre 2024

**Asta per l'assegnazione di due diritti di superficie,  
per il periodo di novant'anni,  
finalizzati alla costruzione di altrettanti edifici residenziali  
a Madonna di Campiglio**

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez intende effettuare un'asta per l'assegnazione di due diritti di superficie, ai sensi dell'art. 952 Cod. Civ., per il periodo di novant'anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto, finalizzati alla costruzione di altrettanti edifici destinati a residenza ordinaria a Madonna di Campiglio, in Via Conte Spina (Comune di Tre Ville, Frazione Palù, precisamente sulle p.f. 27/48 e 27/46 C.C. Ragoli II), secondo le previsioni del presente bando.

A tal fine 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, alla presente asta non sono applicabili le norme vigenti in materia di contratti pubblici.

**1 – Descrizione delle aree oggetto dei diritti di superficie**

I due diritti di superficie riguarderanno gli immobili di seguito indicati, attualmente costituiti da un'unica area coltivata a prato:

- l'intera p.f. 27/48 C.C. Ragoli II, di 829 m<sup>2</sup>, di seguito indicata come "lotto A";
- l'intera p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, di 876 m<sup>2</sup>, di seguito indicata come "lotto B".

La destinazione urbanistica prevista per i due lotti nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tre Ville è la seguente:

- "area residenziale di completamento B2 – art. 31" per circa 497 m<sup>2</sup> del lotto A e per circa 561 m<sup>2</sup> del lotto B. Peraltro, tale edificabilità è limitata alla residenza ordinaria, ai sensi delle L.P. 1/2008 e 15/2015: invero, al fine di garantire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico – ambientali del territorio del C.C. Ragoli II, con l'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. è previsto che "tutti gli alloggi realizzabili all'interno della frazione di Palù di Madonna di Campiglio siano vincolati alla residenza ordinaria come definita dalla legge e dalle presenti norme. Il vincolo dovrà essere espressamente citato nella richiesta di permesso di costruire e successivamente registrato tavolarmente nelle forme e modi indicati dalle disposizioni emesse dalla Provincia Autonoma di Trento in riferimento della normativa di settore".

La limitazione del P.R.G. alla "residenza ordinaria" degli edifici realizzabili sui due lotti è riferita a quanto previsto all'art. 57 "Disciplina degli alloggi destinati alla residenza" della L.P. 1/2008, norma di seguito riportata in estratto:

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



"1. Per favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio provinciale e la sua identità insediativa, contenendo il suo consumo nei limiti delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione stabilmente insediata, questo articolo disciplina le modalità per assentire la realizzazione di alloggi destinati a residenza, in modo tale da privilegiare il soddisfacimento delle esigenze abitative per alloggi destinati a residenza ordinaria rispetto a quelle per alloggi per tempo libero e vacanze.

2. Per i fini del comma 1 l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:

- a) alloggi per tempo libero e vacanze, cioè occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi;
- b) alloggi destinati a residenza ordinaria, cioè alloggi diversi da quelli previsti dalla lettera a).

Gli indici edilizi previsti all'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G. per l'edificazione sulle aree in parola sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice di permeabilità: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- numero di piani: 4;
- altezza dell'edificio: 10,00 m;
- altezza del fronte: 9,50 m;
- distanza minima dal ciglio stradale: 5,00 m;

- "area destinata a verde privato – art. 35" per circa 332 m<sup>2</sup> del lotto A e per circa 228 m<sup>2</sup> del lotto B.

Si evidenzia che le aree con tale destinazione sono utilizzabili anche per la realizzazione di costruzioni accessorie, volumi interrati per autorimesse e locali di servizio, secondo le specifiche previsioni di cui all'art. 35 delle N.T.A. sopra citate.

- "area a bosco – art. 46" per circa 87 m<sup>2</sup> del lotto B.

In tali aree è vietata ogni edificazione, anche interrata.

I certificati di destinazione urbanistica dei due lotti, rilasciati dal Comune di Tre Ville il 27 novembre 2024, sono allegati al presente bando (alleg. A e B).

Per maggiori informazioni concernenti le destinazioni urbanistiche dei due lotti si rinvia al P.R.G. del Comune di Tre Ville, consultabile on line al sito <https://www.comune.treville.tn.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-di-programmazione-e-rendicontazione/2-Variante-al-P.R.G.-del-Comune-di-Tre-Ville-in-vigore>.

Inoltre, al medesimo fine, si suggerisce di contattare l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tre Ville (tel. 0465 321133).

Di seguito si riepiloga la superficie dei due lotti suddivisa per destinazione urbanistica:

	superficie "area residenziale di completamento B2" (m <sup>2</sup> )	superficie "area a verde privato" (m <sup>2</sup> )	superficie "area a bosco" (m <sup>2</sup> )	superficie totale (m <sup>2</sup> )
lotto A (p.f. 27/48 C.C. Ragoli II)	497	332	0	829
lotto B (p.f. 27/46 C.C. Ragoli II)	561	228	87	876
<b>totali</b>	<b>1.058</b>	<b>560</b>	<b>87</b>	<b>1.705</b>

I due lotti sono individuati nella planimetria allegata al presente bando (alleg. C).

Si evidenzia che i confini reali dei due lotti sono individuati sul posto con paline segnaletiche bianche e rosse.

## 2 – Efficacia spaziale e temporale dei diritti di superficie

Ciascun diritto di superficie avrà efficacia sia sopra che sotto il suolo, restando fermo il rispetto delle destinazioni urbanistiche, degli indici edilizi e delle distanze dai confini e dagli edifici previsti nel P.R.G. del Comune di Tre Ville e nelle ulteriori norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Nell'ambito di ciascun diritto di superficie potrà essere realizzato un singolo edificio di altezza non superiore a 10 m dal livello naturale del terreno (limite massimo attualmente previsto nel P.R.G.) e tale limitazione dovrà essere riportata nel libro fondiario quale servitù prediale di tipo "altius non tollendi" a carico delle due p.ed. superficiali ed a favore dell'attigua p.f. 27/1 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole.

Ciascun diritto di superficie avrà efficacia per novant'anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto di costituzione, restando ferma la possibilità di proroga da parte della Comunità delle Regole, prima della scadenza, a richiesta del rispettivo titolare.

Alla scadenza di tale termine l'edificio e tutte le altre opere realizzate sopra o sotto il suolo dovranno essere demolite ed asportate e l'area dovrà essere ripristinata a verde a cura e spese del superficiario, ivi inclusi l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche a ciò necessarie e la predisposizione dei relativi atti catastali e tavolari.

## 3 – Divieto di alienazione dei diritti di superficie

Ciascun diritto di superficie e ciascuna proprietà superficiaria (anche solo parziale) non potranno essere alienati a terzi per quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto di costituzione.

Tale interdizione è imposta ai sensi dell'art. 1379 Cod.Civ., norma per la quale "il divieto di alienare stabilito per contratto ha effetto solo tra le parti, e non è valido se non è contenuto entro convenienti limiti di tempo e se non risponde a un apprezzabile interesse di una delle parti". In tal senso, il periodo di validità del divieto (quindici anni) è ritenuto equo in considerazione del periodo di efficacia dei diritti di superficie (novant'anni). Inoltre, la principale finalità della costituzione dei due diritti di superficie per la Comunità delle Regole è sociale, ossia consentire a più famiglie di realizzare la propria casa di abitazione a Madonna di Campiglio, considerata la scarsità in loco di aree edificabili per uso residenziale: pertanto, tale finalità deve essere considerata quale "apprezzabile interesse" ai sensi della norma sopra citata.

Poiché, ai sensi della medesima norma, il divieto in parola avrà efficacia solo obbligatoria e non reale, ossia non potrà essere opposto al terzo acquirente, in caso di sua violazione l'originario superficiario dovrà pagare alla Comunità delle Regole una penale pari alla differenza tra l'importo corrispostogli dal terzo acquirente del diritto di superficie (o della proprietà superficiaria) e l'importo a suo tempo pagato dal superficiario medesimo alla Comunità delle Regole per la costituzione del diritto. Da tale penale sarà detratto l'eventuale costo della costruzione dell'edificio (se esistente all'atto della violazione del divieto), da quantificarsi mediante una perizia di stima predisposta da un tecnico specializzato ed asseverata con giuramento davanti ad un pubblico ufficiale.

Invece, sarà ammessa la costituzione, a carico di ciascuna proprietà superficiaria, di una o più ipoteche a favore di terzi, restando salvo che "l'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine importa l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario" (art. 954 Cod.Civ.).

## 4 – Criterio di aggiudicazione, basi d'asta e requisiti per la partecipazione

L'asta per l'individuazione dei superficiali sarà suddivisa nei due lotti sopra definiti (il lotto A per il diritto di superficie sulla p.f. 27/48 C.C. Ragoli II ed il lotto B per il diritto di superficie sulla p.f. 27/46 C.C. Ragoli II) e ciascun lotto sarà aggiudicato con il criterio del massimo rialzo sulla rispettiva base d'asta; le due basi d'asta sono così stabilite:

➤ 472.310,00 € per il lotto A;

➤ 511.640,00 € per il lotto B.

Per ciascun lotto, 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, anche in gruppo, con le seguenti limitazioni:

- ciascun concorrente (persona singola o gruppo di persone) potrà presentare un'unica offerta per ciascun lotto: in caso di violazione di tale prescrizione tutte le offerte saranno escluse dall'asta (anche se una presentata singolarmente ed una in gruppo con altre persone);
- per il medesimo lotto non potrà essere presentata più di un'offerta dai componenti dello stesso nucleo familiare anagrafico: in caso di violazione di tale prescrizione tutte le offerte saranno escluse dall'asta.

## 5 – Presentazione dell'offerta

Le persone interessate 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](mailto:gare.regolespinalemanz@pec.it)

entro le 12.00 di venerdì 31 gennaio 2025.

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta diritti di superficie a Madonna di Campiglio" e ad esso dovrà essere allegata l'offerta propriamente detta predisposta utilizzando l'apposito modulo allegato al presente bando (alleg. D), contenente:

- i dati identificativi del concorrente (qualora il concorrente sarà un gruppo di persone dovranno essere indicati i dati identificativi di ciascuna di queste);
- i recapiti di contatto del concorrente;
- la dichiarazione di conoscere pienamente ed accettare tutte le condizioni, i termini e gli altri elementi che potranno essere significativi per il contratto di costituzione di ciascun diritto di superficie, riportati nel presente bando e nei relativi allegati, senza alcun limite 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. E al presente bando), e di autorizzare il trattamento dei dati personali contenuti nell'offerta e nei suoi allegati;
- il corrispettivo offerto per ciascun lotto, in rialzo rispetto alla corrispondente base d'asta sopra indicata al paragrafo 4; detto corrispettivo 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 in forma grafica o digitale (qualora il concorrente sarà un gruppo di persone, l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuna di queste).

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) una copia di un documento di identità del concorrente, in corso di validità (qualora il concorrente sarà un gruppo di persone dovrà essere allegata una copia del documento di identità di ciascuna di queste);
- b) una copia del certificato di stato di famiglia del concorrente, in corso di validità (qualora il concorrente sarà un gruppo di persone dovrà essere allegata una copia del certificato di stato di famiglia di ciascuna di queste).

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).

## **6 – Esame delle offerte e casi di esclusione**

Le offerte saranno esaminate dalla Comunità delle Regole in seduta riservata. Non saranno prese in considerazione le offerte che ricadranno in una o più delle situazioni di seguito elencate:

- a) due o più offerte presentate per il medesimo lotto dallo stesso concorrente (persona singola o gruppo di persone): si ribadisce che, ricorrendo tale situazione, tutte le offerte saranno escluse dall'asta, anche se l'una presentata singolarmente e l'altra in gruppo da più persone;
- b) due o più offerte presentate per il medesimo lotto dai componenti dello stesso nucleo familiare anagrafico: si ribadisce che, ricorrendo tale situazione, tutte le offerte presentate dai familiari saranno escluse dall'asta;
- c) mancanza di uno o più allegati (copia del documento di identità e copia del certificato dello stato di famiglia);
- d) offerta pervenuta oltre il termine indicato al paragrafo 5;
- e) offerta non predisposta sul modulo allegato al presente bando o, comunque, con contenuti diversi da quelli ivi indicati;
- f) mancata sottoscrizione dell'offerta da parte del concorrente: si ribadisce che qualora il concorrente sarà un gruppo di persone, l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuna di queste;
- g) corrispettivo offerto pari o in ribasso rispetto alla rispettiva base d'asta;
- h) offerta subordinata a riserve o condizioni.

**Allo stesso concorrente (persona singola o gruppo di persone) potrà essere aggiudicato un unico lotto:** qualora l'offerta più alta per entrambi i lotti sarà presentata dal medesimo concorrente, la Comunità delle Regole deciderà discrezionalmente quale lotto assegnargli tra i due, sulla base del criterio del maggior vantaggio economico generale per la Comunità stessa, anche tenendo conto delle offerte risultate seconde nelle due graduatorie dell'asta. Conseguentemente, per l'aggiudicazione del secondo lotto si procederà secondo la rispettiva graduatoria.

Gli esiti dell'asta saranno comunicati, tramite p.e.c., a tutti i concorrenti entro il più breve tempo possibile.

## **7 – Stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie**

Per ciascun lotto l'importo di aggiudicazione dovrà essere interamente pagato alla Comunità delle Regole, con bonifico bancario, prima della stipula del contratto di costituzione del diritto di superficie.

Inoltre, tale contratto dovrà essere stipulato dallo stesso soggetto (persona fisica o gruppo di persone) risultato aggiudicatario nell'asta, fatto salvo il rispetto delle norme di diritto civile in materia di comunione dei beni tra coniugi e fatta eccezione per i casi del tutto straordinari che potranno essere valutati discrezionalmente dalla Comunità delle Regole, a richiesta degli interessati.

Detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio (individuato di comune accordo tra le parti) sulla base dello schema contrattuale che sarà predisposto dalla Comunità delle Regole. Tutte le spese derivanti dalla stipula del contratto (imposte, tasse, diritti di rogito notarile, etc.) saranno a carico del concorrente aggiudicatario, come pure gli atti tavolari e catastali necessari (tipi di frazionamento, accatamenti, istanze, etc.).

Fatti salvi i casi di forza maggiore, qualora la stipulazione del contratto non avverrà entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole per fatti imputabili al concorrente aggiudicatario, la Comunità delle Regole revocherà l'aggiudicazione ed effettuerà una nuova aggiudicazione secondo la rispettiva graduatoria dell'asta.

## **8 – Richieste di informazioni, sopralluogo ed allegati**

Ulteriori informazioni 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@regolespinalemenez.it).

**Prima della presentazione dell'offerta sarà possibile effettuare un sopralluogo all'area oggetto dei due lotti, concordandolo con l'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole (0465 322433); peraltro, detto sopralluogo non è obbligatorio al fine della partecipazione all'asta.**

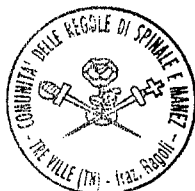
- Al presente bando sono allegati i seguenti documenti, quali parti integranti e sostanziali:
- certificato di destinazione urbanistica relativo al lotto A – p.f. 27/48 C.C. Ragoli II (alleg. A);
  - certificato di destinazione urbanistica relativo al lotto B – p.f. 27/46 C.C. Ragoli II (alleg. B);
  - planimetria dei due lotti (alleg. C);
  - modulo per l'offerta (alleg. D);
  - informativa in materia di privacy (alleg. E).

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

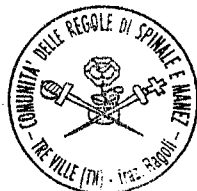


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### **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 05.12.2024**, 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 10.12.2024 al 20.12.2024**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani