



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 m², di seguito indicata come **“lotto A”**;
- l'intera p.f. 27/46 C.C. Ragoli II, di 876 m², 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 m² del lotto A e per circa 561 m² 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 m²/m²;
- indice di permeabilità: 0,20 m²/m²;
- 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 m² del lotto A e per circa 228 m² 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 m² 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 ²)	superficie "area a verde privato" (m ²)	superficie "area a bosco" (m ²)	superficie totale (m ²)
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
totali	1.058	560	87	1.705

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 superficario, 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 superficaria (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 superficario 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 superficaria) e l'importo a suo tempo pagato dal superficario 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 superficaria, 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 superficario" (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.regolespinalemanez@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, accatastamenti, 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@regolespinalemanez.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

The image shows a circular official stamp of the 'Comunità delle Regole' with a central emblem. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp. To the right of the stamp, the text 'Il Presidente Luca Cerana' is printed in a bold, black font.