



Tre Ville – Ragoli, 7 agosto 2019

**Asta pubblica  
per la locazione dell'appartamento n. 3 della Casa La Meridiana  
a Madonna di Campiglio  
con precedenza assoluta  
a favore dei regolieri in possesso di determinati requisiti**

**1 – Oggetto dell'asta**

In esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 144/2019, la **Comunità delle Regole di Spinale e Manez** (di seguito indicata anche solo come “Comunità”), indice il quinto esperimento di asta pubblica per la locazione dell'appartamento n. 3 della Casa La Meridiana, situata a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville, in Via Mandron n. 11 (p.ed. 153 C.C. Ragoli II), per il periodo di quattro anni rinnovabile, prima della scadenza, per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Non potrà partecipare all'asta chi sia attualmente debitore insolvente della Comunità o chi, negli ultimi cinque anni, abbia causato, con dolo o colpa, un danno economico o patrimoniale alla Comunità ancora non risarcito: pertanto, l'offerta eventualmente presentata da un soggetto che ricada in tali situazioni sarà esclusa dall'asta.

L'appartamento in questione non potrà essere sublocato ed il contratto di locazione non potrà essere ceduto, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità, ai sensi dell'art. 1594 Cod. Civ.. La violazione di tali divieti sarà considerata quale clausola risolutiva espressa del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.

**2 – Descrizione dell'appartamento**

L'edificio in cui si trova l'appartamento è interamente di proprietà della Comunità, è stato costruito nel 2000 e si trova a circa 0,8 km dal centro di Madonna di Campiglio. L'edificio è costituito complessivamente da dieci appartamenti (tutti dati in locazione) disposti su tre piani, oltre al seminterrato (autorimessa, cantine, centrale termica e altri locali di servizio).

L'appartamento è costituito nel seguente modo:

- a piano terra: un atrio, un soggiorno con zona cottura, una stanza e un bagno, per una superficie netta complessiva di 35 m<sup>2</sup>;
- a piano terra: un cortile esterno di circa 25 m<sup>2</sup>;

*Comunità delle Regole di Spinale e Manez, c.f. 00324520220 – p.iva 00159040229*

*sede: Via Roma n. 19, Frazione Ragoli, 38095 Tre Ville (TN) – [www.regolespinalemanez.it](http://www.regolespinalemanez.it)*

*tel. 0465/322433 – fax 0465/323123 – e-mail: [info@regolespinalemanez.it](mailto:info@regolespinalemanez.it) – p.e.c.: [regolespinalemanez@pec.it](mailto:regolespinalemanez@pec.it)*



- a piano seminterrato: una cantina di circa 3 m<sup>2</sup>;
- a piano seminterrato: un posto auto interno di circa 15 m<sup>2</sup>.

Inoltre, a piano seminterrato è presente un locale lavanderia di uso comune a tutti gli appartamenti presenti nell'edificio, nel quale è specificamente individuato il punto di installazione della lavatrice riservato all'appartamento in questione (la lavatrice non è presente).

L'appartamento è dotato di una canna fumaria ad uso esclusivo e nella zona cottura è presente un allacciamento per un fornello da cucina a gas g.p.l.

**L'appartamento è dato in locazione privo di arredi. Quelli attualmente presenti sono di proprietà dell'attuale conduttore il quale si è dichiarato disponibile a venderli direttamente al nuovo conduttore, a seguito di una trattativa di cui la Comunità non sarà parte.**

Nell'allegato A al presente bando sono riportate la planimetrie dell'appartamento ed alcune immagini interne dell'appartamento ed esterne dell'edificio.

Tutti i servizi tecnologici dei locali (impianti elettrico, termoidraulico e ascensore) sono certificati ai sensi delle vigenti normative di settore.

L'appartamento rientra nella classe "D" di qualificazione energetica, come comprovato nell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) allegato sub B al presente bando.

Catastralmente l'appartamento è individuato come sub. 3 (appartamento propriamente detto, cortile e cantina) e sub. 13 (posto macchina interno) della p.ed. 153 C.C. Ragoli II.

**È possibile effettuare un sopralluogo all'appartamento concordandolo con l'Ufficio Tecnico della Comunità (0465 322433): peraltro, detto sopralluogo non è obbligatorio al fine della partecipazione all'asta.**

### 3 – Pagamento del canone di locazione e delle spese di gestione

Il canone di locazione dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate e sarà aggiornato, a partire dal secondo anno, applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT e solo qualora detta variazione fosse positiva.

Saranno a totale carico del conduttore, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative a energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, telefono fisso (eventuale) e g.p.l. uso cottura (eventuale).

Invece, le spese di gestione di seguito elencate saranno rimborsate dal conduttore 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, per la parte "consumo involontario" (30%) del gasolio consumato, la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 75,630/1000);
- acqua calda sanitaria: la ripartizione sarà effettuata sulla base della misurazione effettuata con contalitri;
- pulizia delle parti comuni, manutenzione degli impianti e delle parti comuni, energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 73,549/1000);
- rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Giudicarie.

Infine, saranno a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'appartamento e delle sue pertinenze rientranti nella locazione, ai sensi del Codice Civile.

A titolo puramente indicativo, le spese di gestione imputate all'appartamento in questione nel periodo 1 luglio 2017 – 30 giugno 2018 (considerando un utilizzo non continuo da parte dell'attuale conduttore) sono state di circa 1.300,00 € suddivise come di seguito indicato:

- circa 600,00 € per riscaldamento ed acqua calda sanitaria (di cui circa 450,00 € per “consumo volontario”, ossia sulla base dei dati di utilizzo specificamente misurati, e circa 150,00 € per “consumo involontario”);
- circa 500,00 € per spese varie di manutenzione delle parti comuni e degli impianti di uso comune (pulizie, taglio erba, sgombero neve, controlli periodi obbligatori all’ascensore e all’impianto elettrico generale, pulizia annuale delle grondaie, etc.);
- circa 90,00 € per l’energia relativa alle parti comuni;
- circa 110,00 € per rifiuti.

#### **4 – Criterio di aggiudicazione dell’asta e precedenza assoluta a favore dei regolieri**

**L’asta sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base di gara stabilito in 6.700,00 €. Peraltro, ai sensi della deliberazione del Comitato Amministrativo della Comunità n. 144/2019, è stabilita una precedenza assoluta a favore dei regolieri in possesso dei seguenti requisiti tassativi:**

- a) non essere proprietari di abitazioni situate a Madonna di Campiglio (sia sul C.C. Ragoli II che sul C.C. Pinzolo);
- b) impegno a trasferire la residenza, con il proprio nucleo familiare, nell’appartamento oggetto di locazione;
- c) non essere conduttori di altro appartamento ad uso abitativo di proprietà della Comunità;
- d) non essere uno degli acquirenti del terreno edificabile (nel 1997 catastalmente individuato come neo p.f. 27/64 C.C. Ragoli II) i proventi della cui vendita sono stati utilizzati dalla Comunità per finanziare parzialmente la costruzione della Casa La Meridiana;

**La precedenza assoluta di cui sopra comporta quanto segue:**

- **l’aggiudicazione avverrà prioritariamente a favore del regoliere in possesso dei requisiti sopra detti che avrà presentato l’offerta, ritenuta valida dalla commissione di gara, di maggior rialzo rispetto alla base di gara tra quelle presentate dai regolieri in possesso dei medesimi requisiti, e ciò a prescindere dalla presentazione di offerte con rialzo superiore da parte di non regolieri o di regolieri non in possesso di detti requisiti;**
- **in mancanza di offerte valide presentate da regolieri in possesso dei requisiti di cui sopra, l’aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l’offerta, ritenuta valida dalla commissione di gara, di maggior rialzo rispetto alla base di gara.**

Tanto nel caso di attivazione della precedenza assoluta di cui sopra che nel caso contrario, qualora l’offerta di maggior rialzo venisse presentata da due o più concorrenti in misura identica, l’aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra tali soggetti.

#### **5 – Termine e modalità di presentazione dell’offerta**

**L’offerta dovrà essere presentata alla Comunità entro e non oltre le 12.00 di giovedì 22 agosto 2019, e dovrà essere contenuta in una busta (non trasparente) chiusa ed adeguatamente sigillata (a garanzia dell’integrità e della non manomissione del contenuto), recante la denominazione del concorrente nonché la dicitura “Offerta per la locazione dell’appartamento n. 3 della Casa La Meridiana”.**

**Detta busta dovrà contenere i seguenti documenti:**

- a) l’offerta economica formulata come indicato al paragrafo 6;
- b) l’informativa in materia di privacy, allegata sub C al presente bando, compilata e sottoscritta dal concorrente.

**La busta contenente l’offerta dovrà pervenire alla Comunità in uno dei seguenti modi tassativi:**

- con consegna diretta agli uffici della Comunità, che rilasceranno un’apposita ricevuta;
- con raccomandata con avviso di ricevimento tramite Poste Italiane spa;
- con una modalità analoga alla raccomandata con avviso di ricevimento tramite un corriere specializzato.

Il recapito dell’offerta sarà ad esclusivo rischio del mittente: non sarà ammessa all’asta l’offerta che perverrà alla Comunità dopo il termine sopra indicato (pur se sostitutiva o aggiuntiva

ad un'offerta precedentemente inviata) anche qualora tale circostanza fosse dovuta a causa di forza maggiore o a caso fortuito o a fatto imputabile a terzi; in ogni caso, non sarà tenuta in alcun conto la data di accettazione di Poste Italiane spa o del corriere specializzato.

## **6 – Formulazione dell'offerta**

**L'offerta economica dovrà essere formulata utilizzando il modulo allegato sub D al presente bando e dovrà riportare il canone di locazione annuo offerto in rialzo rispetto alla base di gara di 6.700,00 €.**

Il canone di locazione annuo offerto dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere: in caso di discordanza sarà considerato valido l'importo indicato in lettere.

Saranno ammesse esclusivamente offerte in rialzo rispetto alla base di gara: eventuali offerte pari o in ribasso rispetto alla base di gara saranno escluse.

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

- a) di essere o meno regolare e, in caso affermativo, di essere in possesso dei requisiti, elencati al paragrafo 4, che danno diritto alla precedenza assoluta;
- b) di conoscere pienamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'appartamento in questione, di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del canone di locazione, e di accettarle integralmente;
- c) di conoscere ed accettare tutte le condizioni, i termini, le indicazioni e gli altri elementi che potranno essere significativi per il contratto di locazione, riportati nel presente bando e nei relativi allegati, senza alcun limite, condizione o esclusione.

## **7 – Procedura di gara**

Le offerte saranno esaminate da un'apposita commissione di gara che si riunirà in seduta pubblica il 22 agosto 2019, alle 14.00, nella sede della Comunità.

**L'offerta sarà esclusa dall'asta nei seguenti casi:**

- a) offerta presentata da chi sia attualmente debitore insolvente della Comunità o da chi, negli ultimi cinque anni, abbia causato, con dolo o colpa, un danno economico o patrimoniale alla Comunità ancora non risarcito;
- b) offerta pervenuta alla Comunità oltre il termine sopra indicato al paragrafo 5;
- c) mancanza dell'offerta economica (invece, la mancanza dell'informativa in materia di privacy potrà essere regolarizzata successivamente);
- d) mancata sottoscrizione dell'offerta economica da parte del concorrente;
- e) offerta economica pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- f) offerta subordinata a riserve o condizioni.

La commissione definirà la graduatoria di gara ed effettuerà l'aggiudicazione sulla base del criterio indicato al paragrafo 4 (valore più alto con precedenza assoluta a favore dei regolieri in possesso dei requisiti tassativi ivi indicati).

I risultati della gara saranno comunicati tramite e-mail a tutti i concorrenti entro il più breve tempo possibile.

## **8 – Gara deserta e sesto esperimento d'asta**

Qualora entro il termine sopra indicato al paragrafo 5 non venisse presentata alcuna offerta valida (gara deserta), sarà effettuato il sesto esperimento d'asta per partecipare al quale i concorrenti dovranno presentare la propria offerta, con le medesime modalità indicate sopra ai paragrafi 4, 5 e 6, **non prima delle 8.30 di venerdì 23 agosto ed entro le 12.00 di martedì 27 agosto 2019.**

L'avviso di svolgimento dell'eventuale sesto esperimento d'asta sarà pubblicato nel pomeriggio del 22 agosto 2019 sul sito internet [www.regolespinalemanez.it](http://www.regolespinalemanez.it) e agli albi fisici a disposizione.

**Il sesto esperimento d'asta sarà aggiudicato con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo a base di gara stabilito in 6.400,00 €. Peraltro,**

**anche nel sesto esperimento è stabilita una precedenza assoluta a favore dei regolieri in possesso dei requisiti tassativi indicati al paragrafo 4 del presente bando.**

Le offerte presentate nell'eventuale sesto esperimento saranno esaminate dalla commissione di gara, in seduta riservata, nelle ore immediatamente successive al termine di presentazione sopra indicato.

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 sesto esperimento d'asta.

## **9 – Garanzia**

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso, prima della sottoscrizione del contratto di locazione l'aggiudicatario dovrà presentare alla Comunità una garanzia di importo pari al 50% del canone di locazione annuo offerto, costituita con una delle modalità alternative di seguito indicate:

- a) deposito infruttifero sul conto di tesoreria della Comunità, presso Cassa Centrale Banca spa – Cassa Rurale Adamello bcc;
- b) fideiussione prestata da istituti di credito o assicurativi autorizzati ai sensi della normativa vigente, di comprovata affidabilità ed operanti sul mercato da almeno dieci anni, contenente espressamente le seguenti clausole:
  - validità ed operatività della garanzia sino a sei mesi dopo la scadenza del contratto di locazione;
  - rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod. Civ.;
  - rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, Cod. Civ.;
  - operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Comunità;
  - 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 foro di Trento in caso di controversie.

Inoltre, alla garanzia fideiussoria dovrà essere allegata la dichiarazione, resa da chi sottoscrive 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.

La garanzia, comunque costituita, sarà svincolata, dopo la cessazione del rapporto locativo, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso.

## **10 – Sottoscrizione del contratto, spese contrattuali e consegna dell'appartamento**

Il contratto di locazione sarà sottoscritto con scrittura privata, a seguito della presentazione della garanzia di cui al paragrafo 9. Successivamente, il contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate a cura della Comunità: 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 debitamente comprovati, qualora, a seguito dell'aggiudicazione, non si pervenisse alla sottoscrizione del contratto di locazione entro quindici giorni dalla richiesta scritta della Comunità per fatti imputabili all'aggiudicatario (quali, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, la mancata costituzione della garanzia di cui al paragrafo 9), la Comunità revocherà l'aggiudicazione ed effettuerà una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria di gara, restando impregiudicata la possibilità di agire in giudizio contro l'aggiudicatario inadempiente per l'eventuale responsabilità precontrattuale.

La consegna dell'appartamento avverrà subito dopo la sottoscrizione del contratto, fatto salvo l'eventuale diverso accordo tra le parti.

## **11 – Disposizioni in materia di uso civico**

Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", si evidenzia che in relazione agli immobili della Comunità che presentano una destinazione naturale ed economica particolare, quali appartamenti e strutture commerciali e ricettive, i diritti dei regolieri sono

soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per detti beni, ossia non l'utilizzo collettivo tradizionale ma la loro temporanea concessione in uso a terzi al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei regolieri stessi: sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria l'attivazione della procedura di sospensione del vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientra l'appartamento in questione (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli del 19 luglio 1999, prot. 931/1999).

### **12 – Richiesta di informazioni, sopralluogo e pubblicazioni degli atti di gara**

Informazioni di carattere procedurale o tecnico possono essere richieste alla Comunità tramite e-mail all'indirizzo [segretario@regolespinalemenez.it](mailto:segretario@regolespinalemenez.it). In ogni caso, per quesiti particolarmente semplici è possibile contattare la Comunità telefonando al n. 0465 322433 in orario d'ufficio (dal lunedì al giovedì dalle 8.00 alle 12.30 e dalle 14.00 alle 17.00, il venerdì solo dalle 8.00 alle 12.30).

**Si ribadisce che è possibile effettuare un sopralluogo all'appartamento concordandolo con l'Ufficio Tecnico della Comunità (0465 322433): peraltro, detto sopralluogo non è obbligatorio al fine della partecipazione all'asta.**

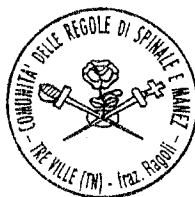
Il presente bando e i relativi allegati così come eventuali integrazioni e rettifiche saranno pubblicati sul sito internet [www.regolespinalemenez.it](http://www.regolespinalemenez.it): pertanto, gli interessati sono invitati a visionare costantemente detto sito.

I risultati dell'asta saranno comunicati via e-mail a tutti i concorrenti nonché pubblicati sul sito internet istituzionale e agli albi fisici a disposizione.

### **13 – Allegati**

Al presente bando sono allegati, quali parti integranti e sostanziali, i documenti di seguito elencati:

- a) planimetria dell'appartamento e documentazione fotografica (allegato A);
- b) attestato di prestazione energetica dell'appartamento (allegato B);
- c) informativa in materia di privacy (allegato C);
- d) modulo per l'offerta economica (allegato D).



**Il Presidente**  
Luca Cerana