



Comunità Regole Spinale Manez

Prot. 20190001913

Data 12-06-2019 Ora 11:58



Tre Ville – Ragoli, 12 giugno 2019

Secondo esperimento di asta pubblica per la locazione di un appartamento 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. 90/2019, la **Comunità delle Regole di Spinale e Manez** (di seguito indicata anche solo come “Comunità”), indice il **secondo 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.**

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 locati) disposti su tre piani, oltre al seminterrato (autorimessa, cantine, centrale termica e altri locali di servizio).

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.

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.

2 – Descrizione dell'appartamento

L'appartamento in questione 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 m²;
- a piano terra: un cortile esterno di circa 25 m²;
- a piano seminterrato: una cantina di circa 3 m²;
- a piano seminterrato un posto auto interno di circa 15 m².

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

tel. 0465/322433 – fax 0465/323123 – e-mail: info@regolespinalemanez.it – p.e.c.: regolespinalemanez@pec.it



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 n. 3 (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 totalmente 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 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.

Catastalmente 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.

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 (esercizio dall'1 luglio al 30 giugno), da pagare entro il 15 febbraio dell'esercizio di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consuntivo annuale e l'acconto versato, da pagare nel corso dell'autunno (indicativamente entro il 30 novembre) dell'esercizio successivo a quello 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 della tabella millesimale;
- acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata con misuratore di volume (contaltri);
- energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale;
- pulizia delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale;
- manutenzione degli impianti e delle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale;
- 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.

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 7.730,00 €. Peraltro, ai sensi della deliberazione del Comitato Amministrativo della Comunità n. 90/2019, 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 delle Regole;
- 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 delle Regole 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 mercoledì 3 luglio 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 7.730,00 €.

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 non trovarsi, rispetto ad un altro concorrente, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 Cod. Civ. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, tale per cui le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale;
- c) 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;
- d) 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 **che si riunirà in seduta pubblica mercoledì 3 luglio 2019, alle 14.00, presso la 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.

Inoltre, la commissione di gara potrà escludere un'offerta per l'inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione nonché in ogni caso in cui venga meno il serio e proficuo svolgimento della gara o la "par condicio" dei concorrenti o vengano violate le norme poste a tutela della segretezza dell'offerta o i relativi principi.

La commissione definirà la graduatoria di gara ed effettuerà l'aggiudicazione sulla base del criterio indicato al paragrafo 4 (valore più alto).

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

8 – Verifica dei requisiti

La Comunità verificherà il possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti dichiarati nell'offerta. Qualora detta verifica risultasse negativa, la Comunità comunicherà tale circostanza all'aggiudicatario chiedendo chiarimenti in merito da presentare entro dieci giorni. In caso di inadempimento o qualora i chiarimenti forniti venissero ritenuti non sufficienti, la Comunità revocherà l'aggiudicazione ed effettuerà una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria di gara, restando impregiudicata la possibilità, per la Comunità, di agire in giudizio contro l'aggiudicatario originario per l'eventuale responsabilità precontrattuale.

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 dall'aggiudicatario, costituita con una delle modalità alternative di seguito indicate:

- a) deposito infruttifero in contanti sul conto di tesoreria della Comunità, presso Cassa Centrale Banca spa – Cassa Rurale Adamello Brenta 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:

- 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;
- validità ed operatività della garanzia sino a sei mesi dopo la scadenza del contratto di locazione;
- 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 e consegna dell'appartamento

Il contratto di locazione sarà sottoscritto con scrittura privata, a seguito dell'esito positivo delle verifiche di cui al paragrafo 8. 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 pervenga 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 presentazione di documentazione richiesta, la mancata costituzione della garanzia di cui al paragrafo 9, il mancato versamento della spese contrattuali, l'esito negativo dei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni presentate per la partecipazione all'asta, etc.), 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 – Ulteriori disposizioni

Fatte salve le espresse ipotesi di esclusione contenute nel presente bando, in sede di gara potrà essere disposta l'esclusione di un'offerta a causa della mancanza, irregolarità o incompletezza della documentazione o inosservanza delle modalità prescritte per la partecipazione qualora ciò faccia venir meno il serio e proficuo svolgimento della gara, la "par condicio" dei concorrenti, le norme poste a tutela della segretezza dell'offerta ed in caso di violazione dei medesimi principi.

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 oggetto (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli del 19 luglio 1999, prot. 931/1999).

12 – Pubblicazione degli atti di gara e richiesta di informazioni

Il presente bando e i relativi allegati così come eventuali chiarimenti, integrazioni e rettifiche degli atti di gara saranno pubblicati sul sito internet www.regolepinalemenez.it. Si invitano, pertanto, gli interessati a visionare costantemente detto sito. Inoltre, il presente bando, privo dei relativi allegati, è affisso in formato cartaceo agli albi fisici a disposizione della Comunità sul territorio del Comune di Tre Ville.

Informazioni di carattere procedurale o tecnico possono essere richieste alla Comunità tramite e-mail all'indirizzo segretario@regolepinalemenez.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).

È interesse della Comunità e dei concorrenti che le prescrizioni contenute nel presente bando e nei relativi allegati siano esattamente comprese: pertanto, i concorrenti sono sollecitati ad inviare tutte le richieste di chiarimento ritenute opportune. In tal senso, la partecipazione alla gara dovrà essere conforme al principio di buona fede precontrattuale di cui all'art. 1337 Cod. Civ..

Del presente procedimento è responsabile il Segretario della Comunità, dott. Giuseppe Stefani.

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

