



Comunità Regole Spinale Manez

Prot. 20210002984

Data 03-12-2021 Ora 10:11



Tre Ville – Ragoli, 3 dicembre 2021

## **Nuova asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, a Madonna di Campiglio**

### **1 – Oggetto dell'asta**

In esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 266/2021 ed essendo andati deserti i primi due esperimenti d'asta, la **Comunità delle Regole di Spinale e Manez (di seguito indicata anche solo come "Comunità")**, indice una nuova asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 8 del Condominio Vallesinella Rosso, situato a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville, in Via Vallesinella n. 41 (p.ed. 86 C.C. Ragoli II), per il periodo di quattro anni prorogabile, prima della scadenza, per ulteriori quattro ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998. Indicativamente, la locazione potrà iniziare l'1 gennaio 2022.

Si evidenzia che la Comunità è un ente di gestione di domini collettivi con personalità giuridica di diritto privato, ai sensi dell'art. 1, c. 2, della L. 168/2017.

### **2 – Descrizione dell'appartamento**

Il Condominio Vallesinella Rosso è costituito da una ventina di appartamenti ad uso abitativo, di cui sei di proprietà della Comunità, e si trova a circa 1,2 km dal centro di Madonna di Campiglio.

L'appartamento oggetto di locazione è situato al primo piano dell'edificio, ha una superficie netta calpestabile di 42,65 m<sup>2</sup> (incluso un poggiolo esterno coperto) ed è costituito nel seguente modo:

- un ingresso di 3,65 m<sup>2</sup>;
- un soggiorno con angolo cottura di 23,65 m<sup>2</sup>;
- una stanza di 8,55 m<sup>2</sup>;
- un bagno di 4,70 m<sup>2</sup>;
- un poggiolo esterno coperto di 2,10 m<sup>2</sup>.

Inoltre, nella locazione sono inclusi ad uso esclusivo:

- una cantina di 1,90 m<sup>2</sup>, a piano rialzato;
- un posto macchina coperto di 11,15 m<sup>2</sup>, a piano seminterrato.

**Nei mesi scorsi l'appartamento è stato riqualificato internamente, con rifacimento completo degli impianti elettrico ed idraulico e sostituzione dei serramenti interni, dei pavimenti e dei rivestimenti verticali.**

L'appartamento è arredato solo in minima parte (un frigorifero, una rete a doghe matrimoniale, due tavoli in legno).

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](mailto:info@regolespinalemanez.it) – p.e.c. [regolespinalemanez@pec.it](mailto:regolespinalemanez@pec.it)



PEFC/18-21-02/113



Al presente bando sono allegati una planimetria recante la distribuzione dell'appartamento e degli altri locali oggetto di locazione (alleg. A) ed alcune fotografie degli esterni dell'edificio e degli interni dell'appartamento (alleg. B).

L'appartamento rientra nella classe energetica "D", come riportato nell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) allegato al presente bando (alleg. C).

Infine, si evidenzia che **nel 2022 il Condominio Vallesinella Rosso sarà oggetto di una riqualificazione energetica ed architettonica con esecuzione dei seguenti interventi principali:**

- realizzazione di un cappotto isolante esterno;
- sostituzione della copertura;
- sostituzione di tutti i serramenti esterni;
- realizzazione di un ascensore.

**È possibile effettuare un sopralluogo all'appartamento in questione 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, telefono fisso (eventuale) e g.p.l. uso cottura (eventuale).

Invece, le spese di gestione di seguito elencate dovranno essere rimborsate dal conduttore al Condominio Vallesinella Rosso in due rate, la prima (da pagare indicativamente entro il 15 dicembre) relativa al saldo delle spese dell'esercizio precedente nonché al 50% dell'acconto per l'esercizio in corso e la seconda (da pagare indicativamente entro il 31 maggio), relativa all'altro 50% dell'acconto per l'esercizio in corso (l'esercizio considerato va dall'1 ottobre al 30 settembre):

- gestione dell'impianto di riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio): la parte "consumo volontario", attualmente corrispondente al 70% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della misurazione effettuata con contacalorie mentre la parte "consumo involontario", attualmente corrispondente al 30% dei costi complessivi, sarà ripartita sulla base della tabella millesimale (quota 43,695/1000);
- acqua calda sanitaria: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della misurazione effettuata con contaltri (con un consumo minimo fisso di 10 m<sup>3</sup> per appartamento);
- energia elettrica relativa alle parti comuni, pulizia delle parti comuni, manutenzione degli impianti e delle parti comuni, rifiuti, servizio idrico e di depurazione ed altre spese minori: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale (quota 43,695/1000);
- spese di amministrazione: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base della tabella millesimale (quota 43,695/1000) ma per il 50% saranno a carico della Comunità (pertanto, sarà a carico del conduttore il restante 50%).

A titolo puramente indicativo, le spese di gestione imputate all'appartamento in questione nel periodo 1 ottobre 2019 – 30 settembre 2020 sono state circa 2.400,00 €, suddivise come di seguito indicato:

- circa 1.600,00 € per riscaldamento ed acqua calda;
- circa 800,00 € per spese di gestione varie (amministrazione, servizio di pulizia e manutenzione, assicurazione, imposte e tasse, etc.).

### **4 – Criterio di aggiudicazione dell'asta**

**La nuova asta oggetto del presente bando (terzo esperimento, a seguito dei due già andati deserti nei giorni scorsi) sarà aggiudicata con il criterio del canone di locazione annuo più alto, in aumento rispetto alla base di gara di 8.500,00 €.**

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 martedì 14 dicembre 2021**, 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. 8 del Condominio Vallesinella Rosso".

**Detta busta dovrà contenere unicamente l'offerta, formulata come di seguito indicato, e 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, caso fortuito o 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.

**L'offerta dovrà essere formulata utilizzando il modulo allegato al presente bando (alleg. D) e dovrà riportare il canone di locazione annuo offerto in rialzo rispetto alla base di gara sopra indicata.** 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 e recapiti e-mail e telefonico nonché dichiarare:

- a) di conoscere pienamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'appartamento in oggetto, di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del canone di locazione, 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 locazione, 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 ed allegata al presente bando (alleg. E), e di autorizzare il trattamento dei dati personali contenuti nell'offerta.

### **6 – Procedura di gara**

Le offerte saranno esaminate dalla Comunità in seduta riservata nelle ore immediatamente successive al termine di presentazione delle offerte. I risultati dell'asta saranno comunicati tramite e-mail 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 5;
- b) offerta non formulata sull'apposito modulo allegato al presente bando (alleg. D);
- c) mancata sottoscrizione dell'offerta da parte del concorrente;
- d) offerta pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- e) offerta subordinata a riserve o condizioni;
- f) 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 non ancora risarcito.

## **7 – Gara deserta e quarto esperimento d'asta**

**Qualora entro il termine sopra indicato al paragrafo 5 non venisse presentata alcuna offerta valida (gara deserta), sarà effettuato un quarto esperimento d'asta con il medesimo criterio del terzo (canone di locazione annuo più alto) e con base di gara di 8.000,00 €.**

A tal fine nel primo pomeriggio del 14 dicembre 2021 sarà pubblicato un apposito avviso sul sito internet [www.regolespinalemanez.it](http://www.regolespinalemanez.it) e agli albi fisici a disposizione della Comunità sul territorio di Tre Ville.

Per partecipare a tale quarto esperimento i concorrenti dovranno presentare la propria offerta, con le medesime modalità indicate sopra al paragrafo 5, **non prima delle 8.00 di giovedì 16 dicembre ed entro le 12.00 di giovedì 23 dicembre 2021.**

Le offerte presentate nell'eventuale quarto esperimento saranno esaminate dalla Comunità in seduta riservata nelle ore immediatamente successive al termine di presentazione delle offerte ed i risultati saranno comunicati tramite e-mail 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 quarto esperimento d'asta.

## **8 – Garanzia**

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso, prima della sottoscrizione del contratto di locazione l'aggiudicatario dell'asta 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 corrente della Comunità;
- 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;
  - operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Comunità;
  - 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.;
  - 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.

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

## **9 – 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 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 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 8), 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.

L'appartamento 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.

### **10 – 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).

### **11– Richiesta di informazioni, sopralluogo ed atti di gara**

Informazioni di carattere procedurale o tecnico possono essere richieste alla 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 in questione 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.regolespinalemanez.it](http://www.regolespinalemanez.it): pertanto, gli interessati sono invitati a visionare costantemente detto sito.

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

- a) planimetria dell'appartamento e degli altri locali oggetto di locazione (alleg. A);
- b) fotografie degli esterni dell'edificio e degli interni dell'appartamento (alleg. B);
- c) attestato di prestazione energetica (alleg. C);
- d) modulo per l'offerta (alleg. D);
- e) informativa in materia di privacy (alleg. E).

  
Il Presidente  
Luca Cerana