



Tre Ville – Ragoli, 8 ottobre 2020

## Asta per la locazione ad uso abitativo dei quattro appartamenti della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio

### 1 – Oggetto dell'asta

In esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 220/2020, la **Comunità delle Regole di Spinale e Manez** (di seguito indicata anche solo come “Comunità”), indice un'asta per la locazione ad uso abitativo dei quattro appartamenti della Casa Forestale di Palù, situata a Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville, in Via Regole (p.ed. 79 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. Indicativamente, le locazioni potranno avere inizio a metà novembre 2020.

L'asta è effettuata in quattro lotti, uno per ciascun appartamento. Uno stesso concorrente potrà partecipare all'asta per uno o più appartamenti (anche tutti quattro) e potrà risultare aggiudicatario in relazione a più appartamenti (anche tutti quattro).

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'edificio e degli appartamenti

L'edificio in cui si trova l'appartamento è interamente di proprietà della Comunità, si trova a circa 500 m dal centro di Madonna di Campiglio ed è stato completamente ristrutturato tra il 2019 ed il 2020 (demolizione e ricostruzione).

L'edificio è costruito in calcestruzzo per la parte seminterrata (autorimessa, cantine e centrale termica) ed in legno per la parte fuori terra (appartamenti) e sarà certificato “ARCA CasaClima Nature” quale struttura sostenibile dal punto di vista ambientale e a basso consumo energetico, con i seguenti livelli di certificazione:

- CasaClima livello “classe A”;
- ARCA livello “green”.

Specificamente, ARCA è il primo sistema di certificazione ideato e realizzato esclusivamente per edifici con struttura in legno, nato per garantire la sicurezza, l'efficienza energetica, il comfort, la durabilità e la sostenibilità degli edifici in legno. È stato promosso dalla

Provincia Autonoma di Trento ed è gestito da Habitech – Distretto Tecnologico Trentino scarl, con sede a Rovereto.

CasaClima, invece, è un sistema di certificazione energetica degli edifici gestito da un'apposita agenzia della Provincia Autonoma di Bolzano, con standard particolarmente selettivi, applicabile anche ad edifici situati al di fuori dell'Alto Adige.

Dal 2018 Habitech e CasaClima propongono ARCA CasaClima Nature, certificazione congiunta per edifici in legno.

L'edificio è costituito complessivamente da quattro appartamenti (tutti dati in locazione), di seguito brevemente descritti:

- **appartamento n. 1:** situato a piano terra, costituito da ingresso, soggiorno/cucina, **due camere, un bagno**, un disbrigo ed un poggiolo (**superficie utile di 61 m<sup>2</sup> oltre ai poggioli**) oltre ad una cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato;
- **appartamento n. 2:** situato a piano terra, costituito da ingresso, soggiorno/cucina, **due camere, un bagno**, un disbrigo ed un poggiolo (**superficie utile di 52 m<sup>2</sup> oltre ai poggioli**), oltre ad una cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato;
- **appartamento n. 3:** situato ai piani primo e secondo, costituito da ingresso, soggiorno/cucina, **tre camere, due bagni**, un disbrigo e tre poggioli (**superficie utile di 75 m<sup>2</sup> oltre ai poggioli**), oltre ad una cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato;
- **appartamento n. 4:** situato ai piani primo e secondo, costituito da ingresso, soggiorno/cucina, **due camere, due bagni**, un disbrigo e tre poggioli (**superficie utile di 75 m<sup>2</sup> oltre ai poggioli**), oltre ad una cantina ed un posto auto coperto al piano seminterrato.

Sono di uso comune tra i quattro appartamenti un deposito per gli sci a piano seminterrato ed alcune aree verdi esterne.

**Tutti gli appartamenti sono dati in locazione privi di arredi fatta eccezione per i sanitari, i box doccia, gli specchi ed i mobiletti dei bagni.** La cucina è stata progettata per il funzionamento ad energia elettrica (no g.p.l.).

I pavimenti dei locali sono in legno di rovere, nei bagni in ceramica. Le finestre sono a triplo vetro, in legno all'interno ed alluminio all'esterno. La scala comune interna ed i camminamenti esterni sono di granito – tonalite "Val Genova". Ciascun appartamento è dotato di un impianto di ventilazione meccanica.

L'impianto di riscaldamento è del tipo "a pavimento" integrato in tutti i bagni da un radiatore termobagno.

La produzione termica per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia centralizzata a pellet.

Ciascun appartamento è dotato di un sistema domotico per la gestione da remoto del riscaldamento (con differenziazione della temperatura per ciascun locale), della ventilazione meccanica e delle tapparelle motorizzate e per la visualizzazione delle chiamate al videocitofono, con un'apposita app da scaricare sullo smartphone.

L'edificio non è dotato di ascensore.

**Tutti gli appartamenti rientrano nella classe "A" di qualificazione energetica: gli attestati di prestazione energetica (a.p.e.) sono in corso di elaborazione.**

Al presente bando sono allegate le planimetrie ed alcune fotografie degli interni di ciascun appartamento (allegati A, B, C e D, rispettivamente per gli appartamenti 1, 2, 3 e 4).

Inoltre, al presente bando sono allegate alcune fotografie degli esterni dell'edificio (allegato E). Gli interessati possono richiedere agli uffici della Comunità (0465 322433) ulteriori fotografie ed un video di ciascun appartamento: tali documenti saranno inviati agli interessati telematicamente tramite WeTransfer.

**È possibile effettuare un sopralluogo agli appartamenti 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 all'appartamento per energia elettrica, acqua, servizio di fognatura e depurazione e servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, come pure le spese di manutenzione ordinaria dell'appartamento e delle sue pertinenze esclusive, ai sensi del Codice Civile.

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 pellet) e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto: per la parte "consumo volontario" la ripartizione delle spese sarà effettuata con contacalorie mentre per la parte "consumo involontario" la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale;
- acqua calda sanitaria: per la parte "consumo volontario" la ripartizione delle spese sarà effettuata con contaltri mentre per la parte "consumo involontario" la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale;
- pulizia delle parti comuni, taglio dell'erba, sgombero neve, altre manutenzioni ordinarie delle parti comuni, energia elettrica relativa alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale.

Non sono previste spese per l'amministrazione degli appartamenti (poiché l'edificio in questione è interamente di proprietà della Comunità, alle locazioni in oggetto non sono applicabili le specifiche disposizioni vigenti in materia di condominio, di cui al Codice Civile).

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

**L'asta sarà aggiudicata con il criterio del canone di locazione annuo più alto, in aumento rispetto alle basi di gara di seguito indicate:**

- appartamento n. 1: canone di locazione annuo di 18.000,00 €;
- appartamento n. 2: canone di locazione annuo di 18.000,00 €;
- appartamento n. 3: canone di locazione annuo di 27.500,00 €;
- appartamento n. 4: canone di locazione annuo di 23.500,00 €.

Per ciascun appartamento, 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 29 ottobre 2020**, 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 di un appartamento della Casa Forestale".

**Detta busta dovrà contenere unicamente l'offerta economica 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 economica dovrà essere formulata utilizzando il modulo allegato al presente bando (allegato F) e dovrà riportare il canone di locazione annuo offerto in rialzo rispetto alla base di gara sopra indicata per ciascun appartamento.**

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 conoscere pienamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'appartamento oggetto di offerta, 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, allegata al presente bando (allegato G).

Uno stesso concorrente potrà partecipare all'asta per uno o più appartamenti (anche tutti quattro) e potrà risultare aggiudicatario in relazione a più appartamenti (anche tutti quattro).

## **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 (allegato F);
- c) mancata sottoscrizione dell'offerta economica da parte del concorrente;
- d) offerta economica 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 ancora non risarcito.

**Si ribadisce che l'asta è effettuata in quattro lotti, uno per ciascun appartamento, e che uno stesso concorrente potrà partecipare all'asta per uno o più appartamenti (anche tutti quattro) e potrà risultare aggiudicatario in relazione a più appartamenti (anche tutti quattro).**

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

**Qualora entro il termine sopra indicato al paragrafo 5 non venisse presentata alcuna offerta valida per uno o più appartamenti (gara deserta), sarà effettuato il rispettivo secondo esperimento d'asta.**

L'avviso di svolgimento dell'eventuale secondo esperimento d'asta per uno o più appartamenti sarà pubblicato nel pomeriggio del 29 ottobre 2020 sul sito internet [www.regolespinalemanez.it](http://www.regolespinalemanez.it) e agli albi fisici a disposizione.

Per partecipare a tale secondo esperimento i concorrenti dovranno presentare la propria offerta, con le medesime modalità indicate sopra al paragrafo 5, **non prima delle 8.30 di venerdì 30 ottobre ed entro le 12.00 di lunedì 9 novembre 2020.**

**Il secondo esperimento d'asta sarà aggiudicato con il criterio del canone di locazione annuo più alto, in aumento rispetto alle basi di gara di seguito indicate (riduzione del 3% rispetto alle basi di gara del primo esperimento):**

- appartamento n. 1: canone di locazione annuo di 17.460,00 €;
- appartamento n. 2: canone di locazione annuo di 17.460,00 €;
- appartamento n. 3: canone di locazione annuo di 26.675,00 €;
- appartamento n. 4: canone di locazione annuo di 22.795,00 €.

Le offerte presentate nell'eventuale secondo 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 secondo 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 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 presso 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.

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 sopra), 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.

**Gli appartamenti in questione non potranno essere sublocati ed i contratto di locazione non potranno essere ceduti, 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 rientrano gli appartamenti 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 agli appartamenti 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 e fotografie degli interni dell'appartamento n. 1 (allegato A);
- b) planimetria e fotografie degli interni dell'appartamento n. 2 (allegato B);
- c) planimetria e fotografie degli interni dell'appartamento n. 3 (allegato C);
- d) planimetria e fotografie degli interni dell'appartamento n. 4 (allegato D);
- e) fotografie degli esterni dell'edificio (allegato E);
- f) modulo per l'offerta economica (allegato F);
- g) informativa in materia di privacy (allegato G).

 **Il Presidente**  
Luca Cerana