



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 210/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: asta per l'affitto dell'azienda "Pra de la Casa" dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028.

Il giorno **23.09.2021** alle ore **20.30**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- **Cerana Luca, Presidente;**
- **Bertolini Onorio;**
- **Pretti Daniela;**
- **Bolza Daniele;**
- **Giovanella Alberto;**
- **Simoni Cristian.**

Risultano **assenti** i signori: -----

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: asta per l'affitto dell'azienda "Pra de la Casa" dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028.

Con la deliberazione n. 114/2021 il Comitato Amministrativo ha deciso di trasformare la casa per ferie Pra de la Casa, attiva dal 2014, in una nuova azienda denominata "Pra de la Casa" e costituita da un esercizio rurale (ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002) con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande (ai sensi della L.P. 9/2000), situata sulla p.ed. 10 e su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II. Le attività della nuova azienda sono state autorizzate dal Comune di Tre Ville il 3 giugno 2021 (autorizzazione dell'Ufficio Tributi, Pubblici Esercizi e Commercio del Comune di Tre Ville prot. 4875, agli atti prot. 1247/2021).

Con il medesimo provvedimento il Comitato Amministrativo ha deciso di affittare la nuova azienda al sig. Matteo Ciaghi (già concessionario della casa per ferie) per il periodo dall'8 giugno 2021 al 30 aprile 2022, stabilendo il canone di affitto complessivo per tale periodo in 16.860,66 € oltre all'i.v.a. 22%.

Il contratto di affitto d'azienda con il sig. Ciaghi è stato stipulato il 7 giugno 2021 (repertorio n. 10826, raccolta n. 8093, del dott. Raffaele Greco, notaio con studio a Pinzolo).

Intendendo stipulare il nuovo contratto di affitto dell'azienda prima della stagione invernale 2021 - 2022, quindi con un buon anticipo rispetto alla scadenza dell'attuale contratto (30 aprile 2022), e reputando conveniente aumentare in modo significativo il canone derivante da tale affitto, si ritiene opportuno effettuare un'asta, aperta sia alle persone fisiche (singole o in gruppo) che a quelle giuridiche (senza alcun requisito particolare per la partecipazione), stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara di 50.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%. Peraltro, ai sensi dell'attuale contratto di affitto dell'azienda sopra citato, il sig. Ciaghi, attuale affittuario, avrà il diritto di prelazione sull'affitto d'azienda oggetto dell'asta a parità di condizioni economiche offerte dall'aggiudicatario. Per esercitare la prelazione il sig. Ciaghi avrà dieci giorni, a partire dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole. Il sig. Ciaghi non è tenuto a partecipare all'asta per l'esercizio della propria prelazione e, in caso di gara deserta (senza offerte), detta prelazione potrà comunque essere esercitata prendendo a riferimento il canone a base di gara.

Il periodo del nuovo affitto d'azienda andrà dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028 (sei anni).

Il canone di affitto per il primo anno (1 maggio 2022 - 30 aprile 2023) corrisponderà all'importo offerto dall'aggiudicatario dell'asta, oltre all'i.v.a. 22%. A partire dal secondo anno e per tutti gli anni inclusi nel periodo contrattuale il canone di affitto corrisponderà al canone dell'anno precedente incrementato con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra il gennaio dell'anno precedente ed il gennaio dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà positiva).

Il canone di affitto dovrà essere pagato in rate trimestrali uguali e posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento.

Inoltre, come effettuato negli anni scorsi per altri affitti di ristoranti della Comunità delle Regole, si ritiene opportuno prevedere che l'affittuario di Pra de la Casa dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per gli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a. 22%):

- 1) 1 maggio 2022 - 30 aprile 2023 (primo anno): 5.000,00 €;
- 2) 1 maggio 2023 - 30 aprile 2024 (secondo anno): 5.000,00 €;
- 3) 1 maggio 2024 - 30 aprile 2025 (terzo anno): 8.000,00 €;
- 4) 1 maggio 2025 - 30 aprile 2026 (quarto anno): 8.000,00 €;
- 5) 1 maggio 2026 - 30 aprile 2027 (quinto anno): 10.000,00 €;
- 6) 1 maggio 2027 - 30 aprile 2028 (sesto anno): 10.000,00 €.

Al termine del contratto di affitto d'azienda tali arredi ed attrezzature dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuario alla Comunità delle Regole, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale.

Il bando d'asta ed i relativi allegati, individuati da a) a g), con i contenuti sopra illustrati, sono stati predisposti nelle scorse settimane e sono depositati agli atti: detto bando, privo degli allegati, è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Il bando d'asta, con i relativi allegati, dovrà essere pubblicato sul sito internet della Comunità delle Regole per almeno quindici giorni. Inoltre, un avviso dell'asta dovrà essere pubblicato agli albi fisici a disposizione sul territorio della Comunità delle Regole nonché su un quotidiano locale. Per tale ultima incombenza risulta necessario impegnare 1.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% (importo stimato sulla base dell'esperienza maturata negli anni scorsi per pubblicazioni simili).

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria" e vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964 e, in particolare, l'ultimo paragrafo dell'art. 22, ai sensi del quale "i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni";
- visto l'art. 1, c. 2, lett. a), del D.L. 76/2020 (convertito con modifiche dalla L. 120/2020), norma vigente anche per i Comuni della Provincia di Trento, ai sensi dell'art. 3, c. 01, della L.P. 2/2020, e per la quale è ammessa la trattativa diretta con il soggetto ritenuto idoneo fino a 150.000,00 € per i lavori e 139.000,00 € per le forniture ed i servizi (importi i.v.a. esclusa);
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 "Esame ed approvazione in via d'urgenza del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021", ratificata dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 6/2021, nonché le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la pubblicazione del bando d'asta già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

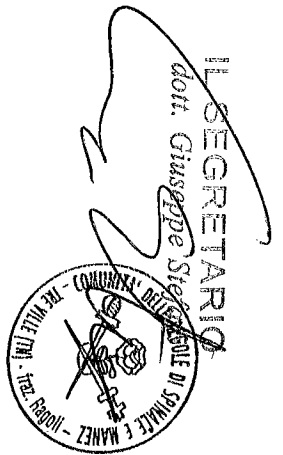
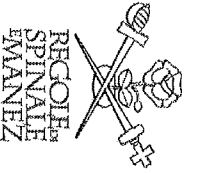
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa, un'asta per l'affitto dell'azienda "Pra de la Casa" dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028 (sei anni) stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara di 50.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% e prevedendo, ai sensi dell'attuale contratto di affitto dell'azienda citato in premessa, che il sig. Matteo Ciaghi, attuale affittuario dell'azienda, avrà il diritto di prelazione sull'affitto d'azienda oggetto dell'asta a parità di condizioni economiche offerte dall'aggiudicatario;
2. di approvare, a tal fine, il bando d'asta ed i relativi allegati, individuati da a) a g), con i contenuti illustrati in premessa, predisposti nelle scorse settimane e depositati agli atti, evidenziando che detto bando, privo degli allegati, è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, ed incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sua sottoscrizione;

3. di specificare che il bando d'asta, con i relativi allegati, dovrà essere pubblicato sul sito internet della Comunità delle Regole per almeno quindici giorni e che un avviso dell'asta dovrà essere pubblicato agli albi fisici a disposizione sul territorio della Comunità delle Regole nonché su un quotidiano locale;
4. di impegnare 1.220,00 € al capitolo 340 del bilancio di previsione 2021, sul quale sussiste la disponibilità necessaria, al fine della pubblicazione dell'avviso dell'asta su un quotidiano locale;
5. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica;
6. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la pubblicazione del bando d'asta già nei prossimi giorni;
7. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

alla delib. 210/2021
del Comitato Amm. Fin.
del 23.09.2021



Tre Ville - Ragoli, ___ settembre 2021

Bando di asta per l'affitto dell'azienda "Pra de la Casa" dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez (di seguito indicata anche solo come "Comunità") indice un'asta per l'affitto della propria azienda "Pra de la Casa", costituita da un esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande, situato nell'omonima località in Val Brenta, nel Comune di Tre Ville (TN), per il periodo dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028 (sei anni).

Alla scadenza di detto termine l'affitto d'azienda non sarà prorogabile o rinnovabile tacitamente né sussisterà qualsiasi forma di prelazione dell'affittuario nel successivo affitto dell'azienda.

Possono partecipare all'asta, presentando la propria offerta, sia le persone giuridiche che le persone fisiche (anche in gruppo). Se il concorrente è una persona giuridica, al momento della presentazione dell'offerta non deve sussistere alcuna procedura concorsuale che la riguardi (fallimento, liquidazione coatta amministrativa, etc.).

Si evidenzia che la Comunità ha personalità giuridica di diritto privato, ai sensi dell'art. 1, c. 2, della L. 168/2017: conseguentemente, la presente asta non è qualificabile quale "gara ad evidenza pubblica" e alla stessa non sono applicabili le specifiche norme vigenti in materia di contratti pubblici.

1 - Criterio di aggiudicazione dell'asta e prelazione dell'affittuario

La presente asta sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara stabilito in 50.000,00 € oltre all'I.v.a. 22%. Qualora l'offerta di maggior rialzo venisse presentata da due o più concorrenti in misura identica, l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra tali soggetti.

Paralfo, ai sensi dell'attuale contratto di affitto dell'azienda stipulato il 7 giugno 2021 (repertorio n. 10826, raccolta n. 8093, del dott. Raffaele Greco, notaio con studio a Pinzolo) per il periodo 8 giugno 2021 - 30 aprile 2022, il sig. Matteo Ciachi, attuale affittuario, avrà il diritto di prelazione sull'affitto d'azienda oggetto della presente asta a parità di condizioni economiche offerte dall'aggiudicatario. Per esercitare la prelazione l'attuale affittuario avrà dieci giorni, a partire dalla richiesta scritta della Comunità. Qualora l'attuale affittuario decidesse di non

esercitare la prelazione entro detto termine la Comunità ne darà immediata comunicazione all'aggiudicatario dell'asta, richiedendogli la presentazione della documentazione necessaria per la stipulazione del contratto di affitto d'azienda.

L'attuale affittuario non è tenuto a partecipare all'asta per l'esercizio della propria prelazione e, in caso di gara deserta (senza offerte), detta prelazione potrà comunque essere esercitata pendendo a riferimento il canone a base di gara.

2 - Descrizione dell'azienda e sopralluogo

Nell'azienda possono essere esercitate esclusivamente le attività di seguito elencate (autorizzazione del Comune di Tre Ville del 3 giugno 2021, prot. 4875):

- attività ricettiva di esercizio rurale, ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002, nelle sette camere presenti nella struttura con ventidue posti letto complessivi (sei camere con tre posti letto ciascuna ed una camera con quattro posti letto); dal computo dei posti letto complessivi sopra indicato restano esclusi i cosiddetti "letti aggiunti", ai sensi della normativa vigente;
- attività di somministrazione aperta al pubblico:
 - > di pasti tradizionali (compresi i pasti veloci) ai sensi dell'art. 2, lett. a), n. 1, della L.P. 9/2000;
 - > di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria e i prodotti di gastronomia, ai sensi dell'art. 2, lett. b), n. 1, della L.P. 9/2000.

A tal riguardo si evidenzia che la superficie interna destinata alla somministrazione di alimenti e bevande è di circa 75 m² complessivi (area bar e sala ristorante).

La Comunità, titolare dell'azienda, trasferirà temporaneamente la sua gestione all'affittuario, ai sensi dell'art. 38, c. 6, della L.P. 7/2002 e dell'art. 17 della L.P. 9/2000.

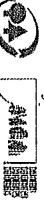
La gestione dell'azienda dovrà svolgersi inderogabilmente alle seguenti condizioni, che costituiranno condizioni essenziali del contratto di affitto d'azienda:

- divieto di subaffitto dell'azienda, ai sensi dell'art. 1624 Cod. Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;
- divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 2558 Cod. Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;
- l'affittuario dovrà gestire l'azienda con il dovuto impegno finalizzato a mantenerne l'efficienza e l'integrità di esercizio, adottando tutte le misure idonee a preservare il valore produttivo ed economico dell'azienda ed il suo avviamento;
- l'affittuario non dovrà compiere attività o tenere comportamenti tali da ridurre l'attrattività commerciale dell'azienda o scordiarla, danneggiando economicamente la Comunità;
- l'affittuario non potrà utilizzare marchi (anche di proprietà di terzi), nomi o insegne come pure realizzare attività suscettibili di ledere l'immagine commerciale dell'azienda o quella della Comunità;
- l'affittuario non potrà murare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili compresi nell'azienda;
- l'affittuario non potrà installare sui muri esterni e sulla copertura dell'edificio nonché sulle aree esterne comprese nell'azienda strutture, insegne o cartelli fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.) a proprie cura e spese;
- l'affittuario non potrà depositare sulle aree esterne comprese nell'azienda materiali estranei alla gestione dell'azienda, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.) a proprie cura e spese;
- l'affittuario non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi all'attività dell'azienda o rinunciarvi agli stessi, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità. Inoltre, in caso di ampliamento di tali atti autorizzativi o concessione di nuovi,

Comunità delle Regole di Spinale e Manez - c.f. 00334520220, P.I.v.a. 00159040229

Via Roma n. 19, Frazione Ragoli, 38095 Tre Ville (TN)

tel. 0465323433 - fax 0465323123 - e-mail info@regoliespinalemanez.it - p.e.c. regoliespinalemanez@pec.it



PEC: info@regoliespinalemanez.it

pag. 1 di 9

L'affittuario, al termine dell'affitto, dovrà volturnarsi a favore della Comunità o del nuovo affittuario che sarà individuato dalla Comunità medesima, senza pretendere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine. Infine, l'affittuario non dovrà porre in essere attività o condotte tali da comportare il ritiro, la sospensione o il mancato rinnovo di detti atti autorizzati da parte delle autorità competenti;

- j) divieto d'installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, c. 6 e 7, del R.D. 773/1931;
- k) il nome commerciale dell'azienda (c.d. marchio), ossia il nome con il quale l'azienda sarà pubblicizzata dall'affittuario (a prescindere dalla ragione sociale dell'affittuario stesso) dovrà contenere le parole "Tra de la Casa";
- l) l'affittuario dovrà tenere aperto l'esercizio per almeno trecento giorni complessivi nel corso di ciascun anno (periodo 1 maggio - 30 aprile), fatte salve le eventuali restrizioni alle attività ricettive e di ristorazione imposte dalle autorità pubbliche al fine di limitare il contagio da Covid-19.

La violazione di ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da a) ad l) costituirà una clausola risolutiva espressa del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità, così come il fallimento e qualunque altra procedura concorsuale alla quale dovesse essere assoggettato l'affittuario nel corso del periodo contrattuale.

In ogni caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia definitiva di cui al paragrafo 10 del presente bando, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

L'avviamento dell'azienda è concesso esclusivamente e sostanzialmente all'azienda medesima, non può essere concepito distintamente da questa (non essendo un elemento autonomo ma una sua caratteristica) e, pertanto, la sua titolarità rimarrà in capo alla Comunità, così come l'azienda stessa. Inoltre, il canone di affitto sarà determinato, in esito alla presente asta, anche in considerazione dell'eventuale concorso ad un incremento di avviamento attribuibile all'attività dell'affittuario. Sulla base di tali considerazioni, al termine del contratto di affitto d'azienda nulla sarà dovuto dalla Comunità all'affittuario quale corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, per l'eventuale incremento di avviamento dell'azienda.

L'azienda è principalmente costituita dall'edificio p.ed. 10 C.C. Ragoli II e dalle sue pertinenze esterne (prato, parcheggio, camminamenti) su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II. Specificamente, la distribuzione interna dell'edificio e le aree esterne comprese nell'azienda sono individuate, rispettivamente, nelle planimetrie allegata al presente bando (alleg. A e B).

L'azienda è arredata ed attrezzata solo in parte: specificamente, in essa sono inclusi gli arredi e le attrezzature elencati nell'inventario allegato al presente bando (alleg. C).

Tutti i servizi tecnologici dell'edificio compreso nell'azienda (impianti elettrico, idraulico, termico, antincendio, etc.) sono certificati ai sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Entro ottobre 2021 ciascun concorrente potrà effettuare un sopralluogo all'edificio e alle aree esterne compresi nell'azienda concordandolo telefonicamente con l'Ufficio Tecnico della Comunità (0465 322433). Peraltro, si evidenzia che detto sopralluogo non è obbligatorio al fine della partecipazione all'asta.

3 - Canone di affitto

Il canone di affitto per il primo anno (1 maggio 2022 - 30 aprile 2023) corrisponderà all'importo offerto dall'aggiudicatario della presente asta, oltre all'iva-22%.

A partire dal secondo anno e per tutti gli anni inclusi nel periodo contrattuale il canone di affitto corrisponderà al canone dell'anno precedente incrementato con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il

periodo compreso tra il gennaio dell'anno precedente ed il gennaio dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà positiva).

Il canone di affitto dovrà essere pagato alla Comunità, mediante bonifico bancario, in rate trimestrali (trimestri maggio - luglio, agosto - ottobre, novembre - gennaio, febbraio - aprile), uguali e posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento. Peraltro, la rata relativa al periodo febbraio - aprile 2028 (ultimo trimestre del periodo contrattuale) dovrà essere pagata dall'affittuario entro il 30 aprile 2028 (termine finale del contratto).

Qualunque ritardo nei pagamenti del canone comporterà, per l'affittuario, l'obbligo di pagare alla Comunità un interesse di mora pari all'Euribor 360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere effettuato il pagamento, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora.

In ogni caso di ritardo la Comunità potrà escutere la garanzia definitiva di cui al paragrafo 10 del presente bando, fino alla concorrenza dell'importo dovuto (inclusi gli interessi di mora calcolati come sopra indicato).

Il ritardo di sessanta giorni nel pagamento di due rate trimestrali, anche non consecutive, del canone costituirà clausola risolutiva espressa del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia definitiva di cui al paragrafo 10 del presente bando, restando in ogni caso dovuto dall'affittuario quanto non pagato.

4 - Spese di gestione

Saranno a totale carico dell'affittuario tutte le spese di gestione dell'azienda quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle relative ad energia elettrica, riscaldamento, telefono, pulizia, imposte o canoni per la pubblicità nonché tutte le spese derivanti dagli altri servizi e forniture necessari per la gestione dell'azienda. L'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà intestarsi le utenze eventualmente commesse alle spese di cui sopra.

Inoltre, l'affittuario dovrà effettuare, a proprie cura e spese, le manutenzioni ordinarie dell'edificio (inclusi gli impianti ivi presenti), delle aree esterne nonché degli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda. Sono inclusi in tale onere tutti i controlli periodici degli impianti e delle attrezzature compresi nell'azienda previsti nelle norme vigenti in materia di sicurezza.

L'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve dalla copertura dell'edificio nel momento in cui il manto superi l'altezza di 1,00 m e, comunque, quando la presenza della neve possa pregiudicare la sicurezza delle persone o l'integrità dell'edificio.

Per quanto previsto nella convenzione sottoscritta il 27 maggio 2021 tra il Comune di Tre Vile e la Comunità (ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002), i seguenti interventi di manutenzione delle aree esterne comprese nell'azienda saranno effettuati dalla Comunità:

- > manutenzione ordinaria e straordinaria (inclusi lo sgombero della neve e lo spargimento di idonei materiali antighiaccio) del tratto della strada della Val Brenta compreso tra il ponte sul Sarca di Campiglio (in corrispondenza del confine del C.C. Ragoli II) e l'edificio compreso nell'azienda, come individuato nella planimetria allegata sub B al presente bando;
- > manutenzione delle recinzioni in legno che delimitano parte delle pertinenze esterne comprese nell'azienda, con sostituzione delle componenti non appena necessario.

Invece, per quanto previsto nella medesima convenzione sopra citata, i seguenti interventi di manutenzione delle aree esterne comprese nell'azienda dovranno essere effettuati dall'affittuario:

- > sfalcio dell'erba per almeno due volte nel periodo estivo sull'intera area a prato circostante l'edificio, come individuata nella planimetria allegata sub B;
- > mantenimento di eventuali aiuole o orti in modo decoroso, con costanza nell'aspetto dell'erba infestante, manutenzione di eventuali serre, pulizia completa in autunno, etc.;

➤ costante pulizia, sgombero della neve e spargimento di idonei materiali antighiaccio sul vialetto di accesso, sui camminamenti esterni e sulle aree di sosta di pertinenza dell'esercizio rurale, aree come individuate nella planimetria allegata sub B.

Tutte le altre manutenzioni straordinarie dei beni immobili e mobili compresi nell'azienda saranno effettuate a cura e spese della Comunità. In relazione a ciò, non appena venute a conoscenza, l'affittuario dovrà segnalare alla Comunità la necessità di manutenzioni straordinarie o la presenza di danni ai beni aziendali nonché la sussistenza di circostanze potenzialmente dannose per i beni compresi nell'azienda.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte nell'esercizio rurale avviene primariamente tramite una fossa imhoff e, secondariamente e solo nel periodo indicativo da aprile a novembre, con un sistema di fitoriduzione: la gestione di tale duplice sistema di smaltimento delle acque reflue dovrà essere effettuata dall'affittuario, a proprie cura e spese e sulla base delle specifiche indicazioni operative che gli saranno impartite dall'Ufficio Tecnico della Comunità.

L'approvvigionamento idrico dell'azienda avviene tramite l'acquedotto Arciduca, di proprietà della Comunità e dalla stessa gestito.

L'impianto elettrico dell'edificio è collegato, oltre che alla rete elettrica di SET Distribuzione spa, ad un gruppo elettrogeno funzionante a gasolio, da utilizzare in caso di black out sulla rete elettrica: anche le spese di rifornimento e manutenzione ordinaria di tale generatore saranno a carico dell'affittuario.

Il generatore di calore a servizio dell'edificio è alimentato a pellet.

La Comunità si riserva la possibilità di collegare il gruppo elettrogeno ed il generatore di calore di cui sopra all'edificio residenziale (p.ed. 159 C.C. Ragoli II) attingo agli immobili compresi nell'azienda, che sarà ristrutturato dalla Comunità versotimamente tra il 2022 ed il 2023. In tal caso, tutte le spese derivanti dall'utilizzo di tali impianti per detto edificio residenziale saranno rimborsate all'affittuario dalla Comunità o dal terzo conduttore dell'edificio residenziale.

Nella tabella allegata al presente bando (alleg. D) sono elencate, a titolo indicativo e non esaustivo, le manutenzioni dei beni compresi nell'azienda e la loro ripartizione tra la Comunità proprietaria (P) e l'affittuario (A).

L'edificio compreso nell'azienda risulta in classe energetica "B+", come riportato nell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) allegato al presente bando (alleg. E).

5 - Acquisto di arredi ed attrezzature da parte dell'affittuario

Nel corso del periodo contrattuale l'affittuario dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per gli importi di seguito indicati (oltre all'I.v.a. 22%):

- 1) 1 maggio 2022 - 30 aprile 2023 (primo anno): 5.000,00 €;
- 2) 1 maggio 2023 - 30 aprile 2024 (secondo anno): 5.000,00 €;
- 3) 1 maggio 2024 - 30 aprile 2025 (terzo anno): 8.000,00 €;
- 4) 1 maggio 2025 - 30 aprile 2026 (quarto anno): 8.000,00 €;
- 5) 1 maggio 2026 - 30 aprile 2027 (quinto anno): 10.000,00 €;
- 6) 1 maggio 2027 - 30 aprile 2028 (sesto anno): 10.000,00 €.

Ai termini del contratto di affitto d'azienda tali arredi ed attrezzature dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuario alla Comunità, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale. Specificamente, la cessione a titolo gratuito dovrà essere formalizzata entro il 30 aprile 2028 con atto sottoscritto dai rappresentanti di entrambe le parti.

La Comunità e l'affittuario potranno concordare, in forma scritta, che in un dato anno gli importi sopra indicati vengano ridotti o aumentati, per particolari necessità dell'affittuario, restando

immodificabile l'importo complessivo degli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuario entro il 30 aprile 2028, ossia 46.000,00 € oltre all'I.v.a. 22%.

Tutti gli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuario dovranno essere nuovi.

Le caratteristiche qualitative e quantitative di tali arredi ed attrezzature dovranno essere concordati dall'affittuario con la Comunità prima dell'acquisto, in forma scritta. Immediatamente dopo l'acquisto di ogni singolo arredo o attrezzatura l'affittuario dovrà consegnare alla Comunità copia della documentazione fiscale di acquisto, con l'esatta individuazione del bene acquistato.

In ogni caso di ritardo nell'acquisto degli arredi ed attrezzature rispetto alle scadenze sopra indicate la Comunità potrà esecutare la garanzia definitiva di cui al paragrafo 10 del presente bando, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non acquistati.

In caso di mancata cessione a titolo gratuito degli arredi ed attrezzature (anche solo parziale rispetto all'importo complessivo sopra indicato) al termine dell'affitto d'azienda, la Comunità potrà esecutare la garanzia definitiva di cui al paragrafo 10 del presente bando, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non ceduti.

6 - Termine e modalità di presentazione dell'offerta

Possono presentare offerta sia le persone fisiche (singolarmente o in gruppo) che le persone giuridiche.

L'offerta dovrà essere inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.) all'indirizzo sare.regalespinalமானေး@pec.it entro e non oltre le 12.00 di ottobre 2021.

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta affitto azienda Pra de la Casa" e **dovrà contenere i seguenti allegati:**

- a) l'offerta economica, di cui al paragrafo 7;
- b) la documentazione relativa alla garanzia provvisoria, di cui al paragrafo 8.

Il recapito del messaggio di p.e.c. contenente l'offerta sarà ad esclusivo rischio del mittente: non sarà ammessa l'offerta che perverrà alla Comunità oltre il limite orario sopra indicato anche qualora tale circostanza fosse dovuta a causa di forza maggiore, a caso fortuito o a fatto imputabile a terzi (incluso il malfunzionamento del browser di p.e.c. del mittente).

7 - Offerta economica

L'offerta economica dovrà essere formulata utilizzando il modulo allegato al presente bando (alleg. F) e dovrà riportare il canone di affitto annuo offerto in rialzo rispetto alla base di gara di 50.000,00 € oltre all'I.v.a. 22%.

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 nonché dichiarare:

- a) di conoscere pienamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'azienda "Pra de la Casa", di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del canone di affitto d'azienda, 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 affitto d'azienda, 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 (alleg. G al presente bando) e di autorizzare il trattamento dei dati personali contenuti nell'offerta.

L'offerta dovrà essere datata e firmata (graficamente o digitalmente):
➤ dal concorrente medesimo se questo è una persona fisica singola;

- da tutte le persone che fanno parte del soggetto concorrente se questo è un gruppo di persone fisiche non ancora costitutesi in società;
- da un legale rappresentante del concorrente se questo è una persona giuridica.

L'offerta formulata come sopra indicato, dovrà essere allegata al messaggio di p.e.c. di cui al paragrafo 6.

8 - Garanzia provvisoria

A garanzia della stipulazione del contratto di affitto d'azienda ciascun concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria di 500,00 € con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità cod. IBAN IT95R 08078 05624 00009 71301 59 presso La Cassa Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella soc.coop..

La ricevuta di tale bonifico dovrà essere allegata al messaggio di p.e.c. di cui al paragrafo 6.

Subito dopo l'aggiudicazione la garanzia provvisoria sarà interamente restituita a tutti i concorrenti diversi dall'aggiudicatario, con bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta. Invece, la restituzione della garanzia provvisoria all'aggiudicatario avverrà solo a seguito dell'eventuale esercizio della prelazione da parte dell'attuale affittuario (ai sensi del paragrafo 1 del presente bando) oppure della stipulazione del contratto di affitto d'azienda da parte dell'affittuario.

Fatti salvi i casi di forza maggiore debitamente comprovati, qualora (a seguito dell'eventuale mancato esercizio della prelazione da parte dell'attuale affittuario) l'aggiudicatario si rifiutasse di stipulare il contratto di affitto d'azienda e/o non presentasse la documentazione necessaria (in particolare la garanzia definitiva di cui al paragrafo 10 e la polizza assicurativa di cui al paragrafo 11), la Comunità revoccherà l'aggiudicazione ed incasserà l'intera garanzia provvisoria a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto.

9 - Esame delle offerte

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 p.e.c. 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 6;
- b) offerta non formulata sull'apposito modulo allegato al presente bando (alleg. F);
- c) mancata sottoscrizione dell'offerta da parte del concorrente;
- d) mancanza della documentazione relativa alla garanzia provvisoria;
- e) offerta pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- f) offerta subordinata a riserve o condizioni;
- g) offerta presentata da chi sia attualmente debitore insolvente della Comunità.

10 - Garanzia definitiva

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso ed ivi compreso il pagamento del canone e delle penali previste nel contratto di affitto d'azienda, nonché per la copertura degli eventuali danni arrecati ai beni compresi nell'azienda, prima della stipulazione del contratto di affitto d'azienda l'aggiudicatario dovrà presentare alla Comunità una garanzia fidejussoria di importo pari al canone di affitto per il primo anno, inclusa l'i.v.a. 22%. La mancata presentazione della garanzia definitiva comporterà l'annullamento dell'aggiudicazione.

In caso di escussione totale o parziale nel corso del periodo contrattuale tale garanzia dovrà essere completamente reintegrata dall'affittuario entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. Il mancato adempimento a tale richiesta entro detto termine costituirà clausola risolutiva

espressa del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.

Inoltre, la Comunità potrà escutere l'intera garanzia definitiva a titolo di penale in tutti i casi indicati nel contratto di affitto d'azienda a seguito dell'attivazione di una clausola risolutiva espressa ed in ogni altro caso di risoluzione del contratto per colpa dell'affittuario, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

La fidejussione dovrà essere prestata da un istituto bancario o assicurativo operante sul mercato italiano da almeno cinque anni, con espressa indicazione delle clausole di seguito elencate:

- validità della fidejussione sino al 31 luglio 2028 (ossia tre mesi dopo il termine di efficacia del contratto di affitto d'azienda);
 - pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità (inviata via p.e.c. o con raccomandata con a.r.), senza alcuna eccezione e senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;
 - rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;
 - rinuncia del fidejussore al termine previsto all'art. 1957, c. 1, 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 concernenti la fidejussione.
- La garanzia definitiva sarà interamente svincolata dalla Comunità, successivamente al termine di efficacia del contratto di affitto d'azienda, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuario.

11 - Assicurazione per la responsabilità civile

L'affittuario sarà ritenuto responsabile dei danni arrecati ai beni immobili e mobili compresi nell'azienda (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.), per colpa propria e delle persone dallo stesso dipendenti. Inoltre, l'affittuario sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi in ragione della gestione dell'azienda.

Conseguentemente, prima della stipulazione del contratto di affitto d'azienda l'aggiudicatario dovrà presentare alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera derivante dalla gestione dell'azienda, con un massimale non inferiore a 500,000,00 € per ciascun sinistro, con efficacia per tutto il periodo contrattuale.

12 - Stipulazione del contratto

Si ribadisce che, fatti salvi i casi di forza maggiore debitamente comprovati, qualora (a seguito dell'eventuale mancato esercizio di prelazione da parte dell'attuale affittuario) l'aggiudicatario si rifiutasse di stipulare il contratto di affitto d'azienda e/o non presentasse la documentazione necessaria (in particolare la garanzia definitiva di cui al paragrafo 10 e la polizza assicurativa di cui al paragrafo 11), la Comunità revoccherà l'aggiudicazione ed incasserà l'intera garanzia provvisoria di cui al paragrafo 8 a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto.

Il contratto di affitto d'azienda sarà stipulato mediante scrittura privata con autenticazione delle sottoscrizioni da parte di un notaio (che sarà individuato di comune accordo tra le parti): tutte le spese derivanti dalla stipulazione del contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro, di bollo e l'i.v.a.), saranno a totale carico dell'affittuario.

La consegna dell'azienda all'affittuario avverrà subito dopo la stipulazione del contratto, fatto salvo l'eventuale diverso accordo tra le parti.

13 – Uso civico

Ai sensi della L.P. 6/2005 “Nuova disciplina dei beni di uso civico”, la Comunità evidenzia che in relazione ai propri beni immobili e mobili che presentano una destinazione naturale ed economica particolare quali aziende, appartamenti e locali ad uso commerciale, i diritti dei regolieri sono soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per detti beni, ossia non l'utilizzo collettivo tradizionale ma l'utilizzo esclusivo da parte di un determinato soggetto, individuato dalla Comunità quale affittuario o conduttore, al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei regolieri stessi.

Sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria la sospensione del vincolo di uso civico che grava detti immobili, tra i quali rientrano la p.ed. 10 C.C. Ragoli II e le aree esterne su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II comprese nell'azienda (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, del 19 luglio 1999, agli atti della Comunità, prot. 931/1999).

14 – Pubblicazione e rettifiche del bando e richieste di informazioni

Il presente bando e i relativi allegati così come eventuali integrazioni e rettifiche saranno pubblicati esclusivamente sul sito internet della Comunità www.regoliespinalenanez.it. Si invitano, pertanto, gli interessati a visionare costantemente detto sito.

Inoltre, il presente bando sarà pubblicato per estratto su un quotidiano locale nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio della Comunità.

Per informazioni di carattere procedurale o tecnico è possibile rivolgersi agli uffici della Comunità con le seguenti modalità:

- di norma telefonicamente, al n. 0465 322433, in orario d'ufficio (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);
- in caso di particolare complessità dei quesiti, via e-mail all'indirizzo segretario@regoliespinalenanez.it.

Il Presidente
Luca Cerana

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

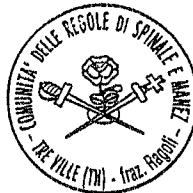


Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 23.09.2021**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 28.09.2021 al 08.10.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani