

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 56/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 9 del Centro Commerciale di Palù.

Il giorno **28.03.2024** alle ore **18.00** nell'Ufficio della Comunità delle Regole di Spinale e Manez a Palù di Madonna di Campiglio, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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

Assiste 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 la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 9 del Centro Commerciale di Palù.

Il 21 agosto prossimo cesserà l'efficacia del contratto di locazione ad uso abitativo relativo all'appartamento n. 9 del Centro Commerciale di Palù, stipulato il 22 agosto 2016 con la sig.ra Raffaella Zanetti per il periodo 21 agosto 2016 – 20 agosto 2020 e prorogatosi automaticamente, ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998 sino al termine finale sopra indicato. Il canone di locazione annuo attuale è pari a 5.975,72 €.

Con nota del 22 gennaio 2024 (prot. 184/2024) la Comunità delle Regole ha proposto alla sig.ra Zanetti una nuova locazione del medesimo appartamento, con un consistente aumento del canone annuo. Con nota del 18 marzo scorso (prot. 656/2024) la sig.ra Zanetti ha comunicato di non accettare tale proposta e che libererà l'appartamento alla scadenza contrattuale.

Conseguentemente, considerato che dal 2021 si è registrato un notevole interesse per le locazioni abitative a Madonna di Campiglio, con un significativo incremento dei canoni annui medi, si ritiene opportuno effettuare un'asta per la locazione dell'appartamento in parola, alle condizioni di seguito precisate:

- periodo locativo dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028 (quattro anni), prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998;
- pagamento del canone di locazione in rate trimestrali uguali ed anticipate, scadenti l'1 settembre, l'1 dicembre, l'1 marzo e l'1 giugno di ogni anno;
- a partire dall'1 settembre 2025, rivalutazione annua del canone di locazione con il 100% della variazione su base annua dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, riferita al mese di giugno e solo qualora detta variazione sarà positiva;
- imposta di registro sul contratto suddivisa a metà tra le parti ed imposta di bollo a totale carico del conduttore;
- garanzia per il corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore pari al 50% del canone annuo iniziale, da costituire con un deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fideiussione bancaria o assicurativa.

L'asta sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 11.500,00 € (base di gara). Potranno partecipare all'asta sia le persone fisiche che quelle giuridiche che non siano risultate inadempienti nell'ambito di un contratto stipulato con la Comunità delle Regole (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) nei cinque anni precedenti la data del bando di asta.

Lo schema del bando di asta, contenente tutte le condizioni di esecuzione del contratto di locazione, è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

Il bando di asta, con i suoi allegati, dovrà essere pubblicato per almeno dieci giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville.

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;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;

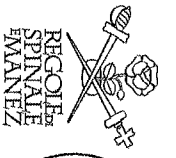
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 19/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024" nonché la successiva variazione;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da pubblicare il bando di 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 la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 9 del Centro Commerciale di Palù stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 11.500,00 € (base di gara) ed evidenziando che potranno partecipare all'asta sia le persone fisiche che quelle giuridiche che non siano risultate inadempienti nell'ambito di un contratto stipulato con la Comunità delle Regole (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) nei cinque anni precedenti la data del bando di asta;
2. di approvare lo schema del bando di asta allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), contenente tutte le condizioni di esecuzione del contratto di locazione, incaricando il Presidente della sua sottoscrizione ed autorizzando le modifiche marginali di tale schema che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di precisare che il bando di asta, con i suoi allegati, dovrà essere pubblicato per almeno dieci giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville;
4. 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;
5. 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, in modo da pubblicare il bando di asta già nei prossimi giorni;
6. 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.

ALLEGATO
alla deliberazione n. 56/2024
del 28.03.2024
del Consiglio Amministrativo



Tre Ville - Ragoli, 29 marzo 2024

IL SEGRETARIO
Dott. Giuseppe Segna

Asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 9 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio

La Comunità delle Regole di Spinalte e Manez intende effettuare un'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 9 del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio alle condizioni dettamente indicate nel presente bando.

Si evidenzia che la Comunità delle Regole ha personalità giuridica di diritto privato, ai sensi dell'art. 1, c. 2, della L. 168/2017: conseguentemente, a tale asta non sono applicabili le norme vigenti in materia di contratti pubblici.

1 - Informazioni generali sulla locazione

a) Descrizione dell'edificio e dell'appartamento

L'appartamento oggetto della locazione si trova nel Centro Commerciale di Palù (p.ed. 88 C.C. Ragoli II), edificio situato a Madonna di Campiglio, in Piazzale Brenta n. 9-11 (Comune di Tre Ville, Frazione Palù), interamente di proprietà della Comunità delle Regole.

Detto edificio si compone di tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed ospita dieci appartamenti ad uso abitativo, un bar, due negozi, due studi professionali, un'autofficina ed un ufficio di rappresentanza della Comunità delle Regole.

L'appartamento si trova al primo piano ed è costituito da un corridoio di 6,25 m², un soggiorno di 17,90 m², un angolo cottura di 3,05 m², una stanza di 13,11 m² ed un bagno di 3,90 m². Pertanto, la superficie netta (calpestabile) complessiva dell'appartamento è di 44,21 m². La distribuzione dell'appartamento è riportata nella planimetria allegata al presente bando (alleg. A).

L'appartamento è arredato solo parzialmente: specificamente, sono presenti unicamente il mobile uso cucina (con frigorifero, piastra cottura ad induzione, forno elettrico e lavello) ed i corpi illuminanti di tutti i locali.

L'impianto elettrico e quello termoidraulico sono certificati ai sensi delle normative vigenti all'epoca della loro realizzazione.

Il riscaldamento è centralizzato (alimentato a gasolio), mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico. L'appartamento rientra nella classe "G" di qualificazione energetica (l'attestato di prestazione energetica è in corso di rinnovo).

Tra le pertinenze comuni dell'edificio è compresa un'isola ecologica esterna privata. Il conduttore dell'appartamento potrà parcheggiare la propria automobile gratuitamente sul Piazzale Brenta (parcheggio pubblico gestito dal Comune di Tre Ville), peraltro senza riserva di uno stallo di sosta.

b) Periodo di locazione e recesso delle parti

Al presente bando sono allegati alcune fotografie degli interni dell'appartamento e degli esterni dell'edificio (alleg. B).

Infine, si evidenzia che tra il 2025 ed il 2026 la Comunità delle Regole effettuerà una riqualificazione esterna del Centro Commerciale di Palù, con cobentazione dell'involucro, rifacimento della copertura e sostituzione dei serramenti esterni. Tali lavori comporteranno il miglioramento delle prestazioni energetiche di tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio.

Il periodo di locazione andrà dall'1 settembre 2024 al 31 agosto 2028 e sarà prorogabile automaticamente per ulteriori quattro anni ai sensi dell'art. 2 della L. 431/1998.

Ai sensi dell'art. 3, c. 6, della L. 431/1998, il conduttore potrà recedere dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo equivalente, esclusivamente qualora ricorrano gravi motivi: questi ultimi dovranno essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo ed essere tali da rendergli particolarmente gravosa, anche solo per ragioni economiche, la prosecuzione del contratto. Il recesso senza preavviso comporterà l'obbligo per il conduttore di pagare alla Comunità delle Regole la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.

La Comunità delle Regole potrà recedere dal contratto esclusivamente alle condizioni di cui all'art. 3 della L. 431/1998.

c) Canone di locazione

Il canone di locazione del primo anno (1 settembre 2024 - 31 agosto 2025) sarà determinato a seguito dell'aggiudicazione dell'asta.

A partire dall'1 settembre 2025 il canone di locazione sarà rivalutato annualmente con il 100% della variazione su base annua dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT riferita al mese di giugno, solo qualora detta variazione sarà positiva.

Il canone di locazione annuo dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate scadenti l'1 settembre, l'1 dicembre, l'1 marzo e l'1 giugno di ogni anno, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole.

Il canone di locazione non sarà soggetto all'i.v.a., ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 633/1972.

d) Spese di gestione

Saranno a totale carico del conduttore, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative ad energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione nonché le spese di manutenzione ordinaria dell'appartamento, ai sensi del Codice Civile.

Invece, le spese di gestione di seguito elencate dovranno essere rimborsate dal conduttore alla Comunità delle Regole 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 entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento:

- riscaldamento e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto: per la parte "consumo volontario" (70%) la ripartizione delle spese sarà effettuata con contatore mentre per la parte "consumo involontario" (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millimetrica (quota 3,52/1000);
- oneri relativi alle parti comuni quali pulizia, taglio dell'erba, sgonfiere della neve, energia elettrica ed altre manutenzioni ordinarie: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millimetrica (quota 21,95/1000);
- rifiuti: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base delle disposizioni e dei criteri stabiliti dalla Comunità delle Regole (ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti).

Comunità delle Regole di Spinalte e Manez - c.f. 00324520220, p.i.v.a. 00159040229

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

tel. 0465322433 - e-mail info@regolespinalte.com - p.e.c. regolespinalte@pec.it



Il rimborso delle spese di gestione, di cui sopra, dovrà essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole.

A titolo puramente indicativo, le spese di gestione relative all'appartamento in questione da rimborsare alla Comunità delle Regole sono stimate come di seguito indicato:

- circa 1.000,00 € per il riscaldamento;
- circa 215,00 € per spese varie di manutenzione delle parti comuni;
- circa 85,00 € per rifiuti.

e) **Divieti**

L'appartamento sarà locato esclusivamente per l'uso abitativo ed il conduttore non potrà mutare tale uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. Inoltre, il conduttore non potrà sublocare l'appartamento né potrà cedere a terzi il contratto di locazione, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità delle Regole.

2 - Requisiti di partecipazione e criterio di aggiudicazione dell'asta

Potranno partecipare all'asta sia le persone fisiche che quelle giuridiche che non siano risultate inadempienti nell'ambito di un contratto stipulato con la Comunità delle Regole (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) nei cinque anni precedenti la data del presente bando.

L'asta sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 11.500,00 € (base di gara). Qualora l'offerta più alta sarà presentata da due o più concorrenti in misura identica l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra gli stessi.

3 - Presentazione dell'offerta

Le persone interessate dovranno inviare la propria offerta con posta elettronica certificata (p.e.c.), anche tramite studi professionali specializzati o altri soggetti terzi, all'indirizzo gararegole@spinalenamerz@pec.it entro le **12.00 di lunedì 22 aprile 2024**.

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta per la locazione dell'appartamento n. 9 del Centro Commerciale di Palù" e ad esso dovrà essere allegata l'offerta propriamente detta predisposta utilizzando l'apposito modulo allegato al presente bando (alleg. C), contenente:

- i dati identificativi del concorrente;
- la dichiarazione di conoscere perfettamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'appartamento in questione, di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del canone, e di accettarle integralmente;
- la dichiarazione di conoscere pienamente ed accettare tutte le condizioni, i termini 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;
- la dichiarazione 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. D al presente bando), e di autorizzare il trattamento dei dati personali contenuti nell'offerta;
- il canone di locazione offerto per il periodo **1 settembre 2024 - 31 agosto 2025**, in rialzo rispetto alla base di gara sopra indicata al paragrafo 2; detto canone dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere (in caso di discordanza sarà tenuto in considerazione esclusivamente l'importo più alto).

L'offerta, formulata come sopra indicato, dovrà essere datata e sottoscritta (graficamente o digitalmente) dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica concorrente.

Il recapito del messaggio di p.e.c. sarà ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse all'asta le offerte che perverranno alla Comunità delle Regole dopo la scadenza del termine sopra indicato (pur se sostitutive o aggiuntive a quelle precedentemente inviate) anche qualora tale circostanza sarà dovuta a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi (incluso il malfunzionamento del browser di p.e.c. del mittente).

4 - Esame delle offerte

Le offerte saranno esaminate dalla Comunità delle Regole in seduta riservata. Una singola

offerta sarà esclusa ricorrendo una o più delle seguenti situazioni:

- a) offerta presentata da una persona fisica o giuridica risultata inadempiente nell'ambito di un contratto stipulato con la Comunità delle Regole (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) nei cinque anni precedenti la data del presente bando;
 - b) offerta pervenuta oltre il termine indicato al paragrafo 3;
 - c) mancata sottoscrizione dell'offerta (graficamente o digitalmente);
 - d) canone offerto pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
 - e) offerta subordinata a riserve o condizioni.
- L'esito dell'asta sarà comunicato, tramite p.e.c. o e-mail, a tutti i concorrenti entro il più breve tempo possibile.

5 - Garanzia sul contratto

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico del conduttore (nessuno escluso) prima della stipulazione del contratto di locazione l'aggiudicatario dell'asta dovrà presentare alla Comunità delle Regole una **garanzia di importo pari al 50% del canone di locazione, costituita mediante deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità delle Regole oppure con una fidejussione** prestata da istituti di credito o assicurativi autorizzati ai sensi della normativa vigente ed operanti sul mercato italiano da almeno dieci anni. Se costituita in forma di fidejussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:

- efficacia sino all'1 marzo 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);
- pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.), 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.;
- inopponibilità alla Comunità delle Regole 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.

Inoltre, alla fidejussione 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 fidejussore.

A prescindere dalla modalità di costituzione, la garanzia sarà vincolata, dopo la cessazione del contratto di locazione, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento da parte del conduttore di tutti gli obblighi contrattuali.

6 - Contratto di locazione

Il contratto di locazione sarà stipulato con scrittura privata, su testo predisposto dalla Comunità delle Regole. La registrazione del contratto avverrà a cura della Comunità delle Regole, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale (quattro anni). 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, qualora la stipulazione del contratto di locazione non avverrà entro dieci giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole per fatti imputabili all'aggiudicatario (quale, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, la mancata presentazione della garanzia di cui sopra), la Comunità delle Regole revocherà l'aggiudicazione ed effettuerà una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria dell'asta, restando impegnata la possibilità di agire in giudizio contro l'aggiudicatario inadempiente per l'eventuale responsabilità precontrattuale.

7 - Richieste di informazioni, sopralluogo ed allegati

Ulteriori informazioni sulla locazione e sull'asta potranno essere richieste agli uffici della Comunità delle Regole, telefonicamente (0465 322433, 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) o via e-mail (info@regollespinalmanez.it).

Prima della presentazione dell'offerta sarà possibile effettuare un sopralluogo all'appartamento concordandolo con l'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole (0465 322433): peraltro, detto sopralluogo non è obbligatorio al fine della partecipazione all'asta.

Al presente bando sono allegati i seguenti documenti, quali parti integranti e sostanziali:

- > planimetria dell'appartamento (alleg. A);
- > fotografie degli interni dell'appartamento e degli esterni dell'edificio (alleg. B);
- > modulo per l'offerta (alleg. C);
- > informativa in materia di privacy (alleg. D).

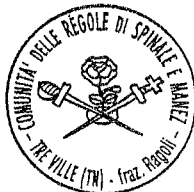
Il Presidente

Luca Cerana

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

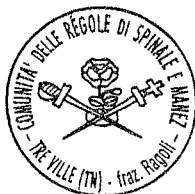


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 28.03.2024**, 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 29.03.2024 al 08.04.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani