



Tre Ville – Ragoli, 3 marzo 2025

Nuova asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez intende effettuare un'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 3 della Casa Forestale di Palù, a Madonna di Campiglio alle condizioni dettagliatamente 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'edificio in cui si trova l'appartamento è interamente di proprietà della Comunità delle Regole, è situato 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) ed è 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.

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).

L'appartamento in questione (n. 3), catastalmente individuato come sub. 15 e sub. 20 della p.ed. 79 C.C. Ragoli II, è situato ai piani primo e secondo ed è costituito da ingresso, soggiorno/cucina, tre camere, due bagni, un disbrigo e tre poggiali, per una superficie utile di 75 m² oltre ai poggiali). Inoltre, è dotato di una cantina e di un posto auto coperto entrambi situati al piano seminterrato. La planimetria dell'appartamento è allegata al presente bando (alleg. A).

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 – p.e.c. regolespinalemanez@pec.it



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

L'appartamento è locato pressoché privo 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.).

Tutti gli altri arredi attualmente presenti sono di proprietà dell'attuale conduttore il quale si è dichiarato disponibile a venderli al nuovo conduttore nell'ambito di una trattativa diretta tra le due parti e senza alcuna intermediazione della Comunità delle Regole. In mancanza di interesse all'acquisto di tali arredi da parte del nuovo conduttore, l'attuale conduttore dovrà asportarli completamente entro i primi giorni di gennaio 2025.

I pavimenti dei locali sono in legno di rovere, nei bagni in ceramica. Le finestre sono a triplo vetro, in legno all'interno ed in 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.

L'appartamento rientra nella classe "A" di qualificazione energetica.

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

b) Periodo di locazione e recesso delle parti

Il periodo di locazione andrà, indicativamente, dall'1 maggio 2025 al 30 aprile 2029 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 (indicativamente 1 maggio 2025 – 30 aprile 2026) sarà determinato a seguito dell'aggiudicazione dell'asta.

A partire dal secondo anno (ossia, indicativamente, dall'1 maggio 2026) 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 novembre, solo qualora detta variazione sarà positiva.

Il canone di locazione annuo dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate scadenti indicativamente l'1 maggio, l'1 agosto, l'1 novembre e l'1 febbraio 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 le spese relative ad energia elettrica, acqua e servizio di fognatura e depurazione, servizio di raccolta e smaltimento rifiuti (previa intestazione delle relative utenze) nonché 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 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 indicativamente 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 contacalorie mentre per la parte "consumo involontario" (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 254,8/1000);
- acqua calda sanitaria: per la parte "consumo volontario" (70%) la ripartizione delle spese sarà effettuata con contaltri mentre per la parte "consumo involontario" (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 246,2/1000);
- oneri relativi alle parti comuni quali pulizia, taglio dell'erba, sgombero della neve, energia elettrica ed altre manutenzioni ordinarie: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale (quota 297/1000);

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).

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 annue di gestione relative all'appartamento in questione da rimborsare alla Comunità delle Regole sono stimate come di seguito indicato:

- circa 700,00 € per il riscaldamento;
- circa 400,00 € per l'acqua calda sanitaria;
- circa 2.800,00 € per spese varie di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

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. Peraltro, saranno escluse le offerte presentate da soggetti che, nei cinque anni precedenti la data del presente bando:

- a) siano stati inadempienti nell'esecuzione di un contratto (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) stipulato con la Comunità delle Regole;
- b) non abbiano voluto stipulare con la Comunità delle Regole un contratto (locazione, affitto, affitto d'azienda o altra tipologia contrattuale) pur avendo precedentemente presentato un'offerta a tal fine (nell'ambito di una gara o a trattativa diretta).

L'asta sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di locazione annuo di 34.000,00 € (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

Gli interessati dovranno inviare la propria offerta **con posta elettronica certificata (p.e.c.), anche tramite studi professionali specializzati o altri soggetti terzi, all’indirizzo gare.regolespinalemenez@pec.it entro le 12.00 di lunedì 31 marzo 2025.**

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto “Offerta per la locazione dell’appartamento n. 3 della Casa Forestale 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 primo anno (ossia, indicativamente, dall’1 maggio 2025 al 30 aprile 2026), 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 tra i due).**

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:

- c) offerta presentata da una persona fisica o giuridica che, nei cinque anni precedenti la data del presente bando, sia stata inadempiente nell’esecuzione di un contratto (locazione, affitto, affitto d’azienda o altra tipologia contrattuale) stipulato con la Comunità delle Regole;
- d) offerta presentata da una persona fisica o giuridica che, nei cinque anni precedenti la data del presente bando, non abbia voluto stipulare con la Comunità delle Regole un contratto (locazione, affitto, affitto d’azienda o altra tipologia contrattuale) pur avendo precedentemente presentato un’offerta a tal fine (nell’ambito di una gara o a trattativa diretta);
- e) offerta pervenuta oltre il termine indicato al paragrafo 3;
- f) mancata sottoscrizione dell’offerta (graficamente o digitalmente);
- g) canone offerto pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- h) 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 fideiussione** 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 fideiussione tale garanzia dovrà contenere espressamente le seguenti clausole:

- efficacia sino al 6 agosto 2029 (ossia sei mesi dopo il termine finale della locazione);
- pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.), senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;
- rinuncia del fideiussore 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 fideiussione.

Inoltre, alla fideiussione dovrà essere allegata la dichiarazione, resa da chi sottoscrive la garanzia ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 del D.P.R. 445/2000, di poter impegnare validamente il fideiussore.

A prescindere dalla modalità di costituzione, la garanzia sarà svincolata, 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 impregiudicata 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@regolespinalemanez.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

