



COMUNE DI CADERZONE TERME

Provincia di Trento

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

Si rende noto che con deliberazione della Giunta comunale n. 34 di data 23.04.2026, dichiarata immediatamente eseguibile scaricabile sul sito del Comune di Caderzone Terme è stata indetta a norma dell'art. 19 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e s.m. e ii.

ASTA PUBBLICA

per la concessione in uso di "Baita Cacciatori" in Località Michel – Caderzone Terme

1. OGGETTO DELLA GARA

Con la presente gara si intende procedere alla **CONCESSIONE IN USO**, per la durata di CINQUE annualità, del sotto riportato compendio immobiliare:

- *catastralmente individuato:*

C.C.	Particella edificiale	sub	Categoria - Classe	Superf. m ²	Canone annuo a base d'asta
CADERZONE	384	--	0	100	€ 1.500,00.-
	Particella fondiaria	Coltura - Classe		Superf. m ²	

La concessione dell'unità immobiliare oggetto del presente avviso d'asta, viene effettuata mediante asta pubblica ad offerte segrete in aumento, con aggiudicazione con il criterio del massimo rialzo sul canone ANNUO posto a base d'asta.

L'unità immobiliare è concessa in uso, al migliore offerente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste.

La presente concessione è operazione NON imponibile IVA, ai sensi del D.P.R. 26.10.1972, n. 633.

2. DISCIPLINA DI GARA

La gara è regolata dal presente bando nonché dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, con particolare riferimento alla Legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 ed al Regolamento di attuazione della citata L.P. 23/1990 approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10-40/Leg.

3. SOGGETTI AMMESSI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

E' ammesso a partecipare chiunque (cittadino e/o impresa) sia in possesso dei seguenti requisiti:

- assenza dello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- assenza di condanna con sentenza passata in giudicato (ricomprendendovi la sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale o decreto penale di condanna), o procedimenti penali in corso per reati comportanti la perdita o sospensione della capacità contrattuale e l'assenza di cause di incapacità a partecipare a gare pubbliche;
- di non avere pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159;
- di non rientrare nel novero dei soggetti di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 1471 del Codice Civile e di non trovarsi nelle condizioni di cui all'articolo 32/quarter del Codice Penale;

Per partecipare alla gara dovrà essere presentata dai soggetti interessati un'offerta redatta secondo le modalità di seguito specificate.

Il presente bando (comprensivo di tutti i suoi allegati) è pubblicato sul sito internet del Comune di Caderzone Terme in versione integrale e può essere richiesto al Comune di Caderzone Terme, via Regina Elena, 45- Caderzone Terme (TN) (mediante e-mail al seguente indirizzo: segretario@caderzone.net).

Si rammenta che non sono ammesse offerte per persona da nominare e che il Comune non ha autorizzato, né riconosce mediatori in ordine alla procedura in parola.

Per partecipare alla gara i soggetti interessati devono far pervenire apposito “**plico cartaceo di invio**” secondo le modalità illustrate nel presente bando, indirizzando specificatamente a:

COMUNE DI CADERZONE TERME

via Regina Elena, n. 45

38080 CADERZONE TERME (TN)

ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 11 MAGGIO 2026

a pena di esclusione dalla gara

Detto **plico di invio** chiuso, sui lembi di chiusura, dovrà recare il **NOMINATIVO** dell'**OFFERENTE** e contenere la documentazione di cui ai successivi paragrafi secondo le modalità ivi precisate.

Dovrà altresì essere riportata la seguente dicitura “**OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA RELATIVA ALLA CONCESSIONE IN USO IN C.C. CADERZONE DELLA BAITA DEI CACCIATORI**”- *non aprire*”.

Detto plico di invio dovrà essere inoltrato in uno dei seguenti modi:

- mediante raccomandata con avviso di ricevimento del servizio postale nazionale;
- mediante corrieri specializzati;
- mediante consegna diretta al Comune di Caderzone Terme, via Regina Elena, 45 - 38080 CADERZONE TERME (TN) che ne rilascerà apposita ricevuta.

Al fine di evitare disguidi in merito alla ricezione dei plichi in tempo utile per la partecipazione alla gara, l'Amministrazione invita esplicitamente gli offerenti ad inoltrare i plichi esclusivamente all'indirizzo sopra riportato e quindi ad evitare la consegna o l'inoltro ad Uffici diversi da quello sopraindicato.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammessi alla gara gli offerenti i cui plichi perverranno all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi. L'Amministrazione non assume responsabilità per ritardi nella consegna del plico da parte del servizio postale.

Non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopraindicato.

Non si fa luogo a gara di migliororia, né è consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta.

La seduta di gara pubblica è stata fissata per il giorno:

11.05.2026, con inizio ad ore 14.00

**presso la sala Giunta al piano primo degli uffici del Comune di
Caderzone Terme in Via Regina Elena, 45 – Caderzone Terme (TN).**

Ad interloquire in ordine allo svolgimento della gara **sono ammessi solo** i soggetti autorizzati ad impegnare legalmente l'offerente, ossia l'offerente stesso o procuratori del medesimo, muniti di idonea procura.

4. RICHIESTE DI INFORMAZIONI, CHIARIMENTI ED EVENTUALE SOPRALLUOGO

Le richieste di INFORMAZIONI e CHIARIMENTI in ordine alla presente gara devono pervenire **UNICAMENTE** a mezzo PEC comune@pec.caderzone.net OVVERO e-mail segretario@caderzone.net.

Il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione, in forma impersonale, delle risposte ai quesiti ritenute di interesse generale.

<https://caderzone.soluzionipa.it/openweb/pratiche/registri.php?sezione=avvisiBandi&CSRF=ee5487a458765d8e0442043c5e939004>

La pubblicazione delle risposte ai quesiti, come di ogni altro avviso, ovvero integrazioni/rettifiche agli atti di gara inerente la presente procedura, nella predetta sezione "Amministrazione trasparente" del sito web istituzionale dell'Amministrazione, avrà valore a tutti gli effetti, di conoscibilità erga omnes, incombendo pertanto sugli aspiranti offerenti

l'onere di verificare nella predetta sezione "Amministrazione trasparente", la presenza di eventuali documenti

Dette richieste devono pervenire entro e non oltre le **ore 12.00 del 7 MAGGIO 2026** e saranno evase almeno 3 (tre) giorni antecedenti la scadenza del termine per la presentazione delle offerte a condizione che la richiesta sia stata presentata in tempo utile.

5. DOCUMENTAZIONE DA INSERIRE NEL PLICO DI INVIO

I soggetti che intendono presentare offerta per la concessione in uso oggetto del presente bando di gara, devono inserire nel plico di invio rispettivamente:

- 1) La dichiarazione di cui al successivo paragrafo 5.1;
- 2) una busta chiusa (con ceralacca e/o nastro adesivo o altri strumenti idonei a garantirne l'integrità), recante l'indicazione del soggetto offerente e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente solamente l'offerta economica di cui al paragrafo 5.2.

L'offerta economica, salva espressa diversa indicazione, deve essere resa in carta resa legale con l'apposizione di idonea marca da bollo da € 16,00 (fatte salve le eccezioni o la sussistenza di specifici titoli di esenzione da indicare puntualmente), redatta in lingua italiana e **sottoscritta dall'offerente o da persona abilitata ad impegnare validamente l'offerente, in qualità di procuratore del medesimo. Tale soggetto deve risultare da apposito titolo di legittimazione (procura o altro) prodotto in originale o in copia autenticata.**

Si rammenta che non sono ammesse offerte per persona da nominare e che il Comune non ha autorizzato, né riconosce mediatori in ordine alla procedura in parola.

5.1. DICHIARAZIONI

Nel plico di invio di cui al paragrafo 3 devono essere inserite **a pena di esclusione dalla gara**, unitamente alla busta chiusa contenente l'offerta economica, le dichiarazioni e la documentazione di seguito descritta.

- a) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE**, in carta libera, successivamente verificabile, resa ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 46 del D.P.R. 445/2000 **attestante**
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di taluno di tali stati;
 - di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale o decreto penale di condanna, o procedimenti penali in corso per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ed attestante;
 - che in capo al medesimo non ricorrono cause di incapacità a partecipare a gare pubbliche;
 - di non avere pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159;
 - di non avere alcun contenzioso in corso con il Comune di Caderzone Terme;
 - di non rientrare nel novero dei soggetti di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 1471 del Codice Civile;
 - di non trovarsi nelle condizioni di cui all'articolo 32/quarter del Codice Penale.

Si precisa che in allegato al presente avviso di gara è posto un fac-simile di dichiarazione (**ALLEGATO n. 1**) che gli offerenti sono invitati ad utilizzare per la partecipazione alla gara.

5.2. OFFERTA ECONOMICA

Nel plico di invio deve essere inserita, unitamente alla documentazione sopra descritta, una busta chiusa (con ceralacca e/o nastro adesivo o altri strumenti idonei a garantirne l'integrità), recante l'indicazione dell'offerente e controfirmata sui lembi di chiusura contenente solamente l'offerta economica con le dichiarazioni a corredo. L'offerta economica deve essere resa in carta resa legale (tutte le offerte non in regola con l'imposta di bollo verranno sottoposte a procedura di regolarizzazione e all'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia di imposta di bollo) con l'apposizione di idonea marca da bollo da € 16,00 (fatte salve le eccezioni o la sussistenza di specifici titoli di esenzione da indicare puntualmente), redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'offerente. Essa dovrà recare:

- a) La **DICHIARAZIONE DI VOLONTÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA** dell'offerente contenente l'esatta indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita e di numero di codice fiscale;
 - b) La **DICHIARAZIONE** di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto del presente bando di asta pubblica per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune di Caderzone Terme da ogni responsabilità;
 - c) La **DICHIARAZIONE** di aver preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dal Comune di Caderzone Terme riportate nel bando di asta pubblica e di accettare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni generali e speciali contenute nello schema di contratto di concessione parte integrante del bando di asta pubblica (allegato 3);
 - d) La formulazione dell'offerta avviene mediante **l'indicazione del canone ANNUO in euro offerto per la concessione dell'unità immobiliare**, espresso in **cifre ed in lettere**, con l'avvertenza che in caso di discordanza fra importi in cifre ed importi in lettere l'Amministrazione considera valida l'offerta espressa in lettere (art. 18, comma 10, della L.P. n. 23/1990).
 - e) L'offerta economica deve essere datata e sottoscritta con nome e cognome, per esteso, dall'offerente.
- ✓ **Non saranno ritenute valide** offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
 - ✓ **Non saranno ammesse** offerte di importo inferiore al canone posto a base di gara.
 - ✓ **Non saranno ammesse** offerte per persona da nominare.
 - ✓ **L'aggiudicazione sarà pronunciata anche nel caso in cui pervenga o sia ammessa una sola offerta, purché valida e ritenuta congrua, conveniente ed affidabile.**
 - ✓ In caso di due o più offerte di identico valore si procederà ai sensi dell'art. 10, comma 4 del D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10-40/Leg.

In allegato al presente bando è posto un fac-simile di offerta economica che gli interessati sono invitati ad utilizzare per la formulazione dell'offerta (**ALLEGATO n. 2**).

6. PROCEDURA DI GARA

Le operazioni di gara si svolgeranno in seduta pubblica, con inizio il giorno

11 maggio 2026, ad ore 14.00

presso l'ufficio del segretario comunale al piano primo degli uffici del Comune di Caderzone Terme,

in Via Regina Elena, n. 45 – Caderzone Terme (TN).

Si rammenta che:

- Non sono ammesse offerte per persona da nominare e che il Comune non ha autorizzato, né riconosce mediatori in ordine alla procedura in parola.

- Sono ammessi a partecipare tutti gli offerenti. Ad interloquire in ordine allo svolgimento della gara sono ammessi tuttavia solo i soggetti autorizzati a impegnare legalmente l'offerente, ossia l'offerente stesso o i suoi legali rappresentanti o procuratori, muniti di idonea procura.
- L'eventuale spostamento della seduta pubblica è reso noto unicamente mediante avviso pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione.
- Per la presente procedura di gara trovano applicazione gli artt. 18 e 19 della L.P. 23/1990 e del relativo Regolamento di esecuzione.

Nel giorno, nel luogo e nell'ora fissati, il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico alla presenza di due testimoni noti ed idonei, constatata la regolarità della pubblicazione dell'avviso d'asta, provvede:

a) ad accertare se i soggetti presenti alla seduta pubblica, ovvero gli offerenti stessi o loro legali rappresentanti o procuratori, siano o meno legittimati a interloquire in ordine alla regolarità dello svolgimento della gara e a impegnare legalmente gli offerenti;

b) a verificare la regolarità formale dei plichi presentati dagli offerenti entro il termine indicato dal presente bando di gara;

c) all'apertura dei plichi pervenuti e alla verifica della regolarità del loro contenuto per quel che riguarda la documentazione e l'integrità della busta recante l'offerta economica;

d) a esaminare la documentazione presentata, provvedendo all'ammissione alla successiva fase di gara dei soli offerenti che abbiano presentato la documentazione prescritta e all'esclusione degli altri offerenti ove ricorrano le cause di esclusione previste dal presente bando;

e) a invitare il singolo offerente a completare, rendere, integrare o regolarizzare le dichiarazioni o elementi presentati, assegnando a tal fine un termine breve (non superiore a 10 giorni): costituisce causa di esclusione il mancato, inesatto o tardivo adempimento alla richiesta formulata dal Presidente;

f) all'eventuale esclusione dell'offerente la cui documentazione risulti mancante o incompleta, nel caso in cui non sia applicabile il soccorso istruttorio di cui al paragrafo 6.1;

g) all'apertura e verifica delle offerte economiche, leggendo ad alta voce il prezzo offerto;

h) all'esclusione di eventuali offerte economiche ove ricorrano le cause di esclusione previste dal presente bando;

i) alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in base al criterio del prezzo più alto pari o in aumento rispetto al prezzo a base di gara;

j) all'aggiudicazione della concessione in uso del bene oggetto della gara in favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta economica;

L'aggiudicazione viene effettuata anche nel caso in cui pervenga o sia ammessa una sola offerta purché la stessa sia ritenuta, dal Presidente, idonea al soddisfacimento degli obiettivi dell'Amministrazione, conforme alle prescrizioni degli atti di gara, congrua, conveniente ed affidabile.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente procede a pubblica estrazione a sorte dell'aggiudicatario (art. 10 D.P.G.P 22 maggio 1991 n. 10-40/Leg).

Fatte salve le espresse ipotesi di esclusione dall'asta previste dal presente bando, il Presidente può comunque disporre l'esclusione dall'asta medesima dell'offerente nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali, ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità riguardanti la chiusura del plico, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

6.1. SOCCORSO ISTRUTTORIO

In caso di mancanza, incompletezza o di ogni altra irregolarità essenziale di una o più delle

dichiarazioni e/o documenti, l'Autorità che presiede l'asta sospende la seduta e procede a richiedere al concorrente di presentare, nel termine specificamente indicato (e comunque non superiore a 10 giorni) e con le modalità fissate nella nota di richiesta, la presentazione, l'integrazione o la regolarizzazione delle medesime dichiarazioni e/o elementi, con la precisazione che in ogni caso il mancato, inesatto o tardivo riscontro alla richiesta comporta l'esclusione dall'asta.

Ai fini dell'applicazione della norma si applica il soccorso istruttorio nel caso di:

- a) mancata presentazione ovvero mancata sottoscrizione di una o più delle dichiarazioni presentate da parte dei soggetti tenuti a renderle o mancata allegazione di copia del documento di identità del soggetto sottoscrittore;
- b) incompletezza o refusi materiali nelle dichiarazioni, tali da non consentire di accertare con esito positivo l'assolvimento di quanto richiesto dal presente bando, tenuto conto dell'intera documentazione presentata dal concorrente;

7. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'Amministrazione procederà nei confronti dell'aggiudicatario alla verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara in conformità al bando di gara tramite l'acquisizione d'ufficio della seguente documentazione:

- a) certificato generale del casellario giudiziale;
- b) certificato dei carichi pendenti.

Si precisa infine che l'aver reso false dichiarazioni, comporta l'esclusione dalle future gare indette dall'Amministrazione, rimanendo salva ed impregiudicata l'applicazione delle altre sanzioni previste dalle leggi vigenti in materia, ivi comprese le sanzioni penali previste da specifiche norme incriminatrici.

Prima della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario dovrà:

- a) effettuare il deposito delle spese contrattuali relative al contratto nell'importo che sarà richiesto dall'Amministrazione stessa. Le spese contrattuali saranno determinate, sulla base delle disposizioni di legge vigenti, dalla somma delle imposte e spese di registrazione di propria spettanza; si precisa che la stipula del contratto di concessione in uso avverrà nella forma della scrittura privata non autenticata e che pertanto sconterà imposta di registro nella misura di Euro 200,00.- ed imposta di bollo nella misura di Euro 16,00.- ogni 4 facciate di 25 righe.
- b) prestare deposito cauzionale pari ad euro **3.000,00.- (euro tremila/00)**, da assolversi a mezzo fidejussione bancaria / assicurativa o deposito cauzionale in denaro. La garanzia fideiussoria dovrà espressamente prevedere che in caso di mancato adempimento da parte del conduttore agli obblighi dedotti in contratto, il credito dovrà essere soddisfatto da parte del garante a prima e semplice richiesta, con espressa rinuncia ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione previsto dall'art. 1944 del C.C. e del termine di decadenza di cui al comma 1 dell'art. 1957 del C.C.. La fidejussione dovrà coprire i danni cagionati dal concessionario all'immobile ceduto in concessione come pure il mancato pagamento di canoni di concessione e/o spese di gestione. Foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti, è quello di Trento. La fideiussione deve intendersi valida ed operante sino ad espressa autorizzazione allo svincolo da parte del Comune di Caderzone Terme. La polizza è soggetta ad accettazione espressa da parte del Responsabile del Servizio di merito del Comune di Caderzone Terme.

Il Comune di Caderzone Terme si riserva la facoltà di comunicare prima della stipulazione del suddetto contratto le modalità di versamento delle somme sopra indicate. L'aggiudicatario verrà convocato per la firma del contratto con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero PEC spedita almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per la stipulazione.

Si precisa sin d'ora che **con l'aggiudicatario verrà stipulato contratto di concessione in uso.**

A partire dal secondo anno di validità del contratto, il canone di concessione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del concedente, mediante applicazione del 100% (centopercento) della variazione dell'indice ISTAT costo vita per famiglie di operai e impiegati (FOI).

8. AVVERTENZE

Si precisa sin d'ora che:

- qualora l'aggiudicatario convocato alla stipula del contratto come indicato nel paragrafo 7 non si presenti alla stipula del contratto nel giorno ed ora stabiliti e sempre che ciò dipenda da causa a Lui imputabile,

oppure

- qualora dal procedimento di verifica di cui al paragrafo 7 emergano cause ostative alla stipulazione del medesimo contratto,

l'Amministrazione riterrà l'aggiudicatario stesso **decaduto dall'aggiudicazione**; verrà quindi interpellato per la stipula del contratto di concessione il soggetto che segue nella graduatoria. Rimane ferma la facoltà dell'Amministrazione di procedere alla richiesta del risarcimento del danno patito.

9. ULTERIORI INFORMAZIONI

A – FORO COMPETENTE: per ogni eventuale controversia il foro competente è quello ove ha sede legale il Comune di Caderzone Terme.

B - PRIVACY: i dati acquisiti ai fini della presente procedura di gara saranno trattati secondo le regole di cui al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016. Al presente bando viene allegata l'informativa (**ALLEGATO n. 4**).

C – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: del presente procedimento di gara è il segretario comunale reggente; presidente di gara è la rag. Barbara Collini responsabile del Servizio finanziario del Comune di Caderzone Terme.

Il presente bando è pubblicato integralmente sul sito web istituzionale, in Amministrazione trasparente nonché all'albo pretorio telematico del Comune di Caderzone Terme.

Il Segretario comunale reggente
dott. Alessandro Paoletto
firmato digitalmente

Allegati:

- 1) **Fac-simile di dichiarazioni di cui alla lettera a) del punto 5.1 del presente bando (allegato 1)**
- 2) **Fac-simile di offerta economica di cui al punto 5.2 del presente bando (allegato 2);**
- 3) **Schema di contratto di concessione in uso (allegato 3);**