

1. Quando all'interno del bando si cita la L.P. n. 19 dd. 04.10.2012 si intende anche "sue successive modifiche ed integrazioni"?

SI

2. La VAS relativa alla variante al PRG recentemente adottato definitivamente dal Comune di Cavedago è stata già redatta ed approvata dai relativi servizi provinciali? Questo viene chiesto perché le Nta del PRG alla fine dell'art. 6, destando non poca confusione, indicano "...Si ricorda quindi che la variante al Prg che introduce il suddetto piano attuativo dovrà essere corredata da VAS".

No, la VAS non è stata redatta.

3. Il soggetto aggiudicatario dovrà quindi depositare il Piano attuativo (PdI) e procedere con la redazione della relazione relativa alla Via senza interessarsi della Vas, giusto?

NO, dovrà essere redatta anche la VAS, da parte dell'aggiudicatario.

4. Le spese relative alla infrastrutturazione dell'area (in via indicativa e sommaria: adeguamento viabilità, realizzazione vasca potabile, fosse imhoff, collettore scarico acque bianche, ecc...) potranno essere detratte per intero dagli oneri di urbanizzazione relativi ai vari titoli edilizi?

Per il calcolo del contributo di costruzione sarà applicato quanto disposto dall'art. 49, comma 6, lettera e2), della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio 2015).

5. Si chiede se vi sia la disponibilità dell'Amministrazione pubblica a mettere a disposizione dell'aggiudicatario quelle superfici esterne alle aree in oggetto necessarie ed indispensabili alla realizzazione delle varie opere di infrastrutturazione sommariamente indicate al precedente punto e/o ritenute necessarie ed indispensabili al funzionale e razionale sviluppo del campeggio villaggio (in via sommaria ed indicativa ipoteticamente: centralina idroelettrica utilizzando il troppopieno della vasca dell'acqua potabile, vasca di recupero delle acque meteoriche, centrale di cogenerazione, area nettezza urbana, area ludico sportiva, ecc...).

Eventuali richieste relative alla messa a disposizione di aree diverse da quelle oggetto dell'avviso d'asta saranno valutate puntualmente dall'Amministrazione. Le aree saranno eventualmente messe a disposizione dell'aggiudicatario nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti e di usi civici vigenti.

6. La gestione e manutenzione della vasca di accumulo dell'acqua potabile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario?

Come specificato nell'art. 4 dello schema di contratto che costituisce allegato n. 1 all'avviso d'asta, l'aggiudicatario dovrà effettuare a proprie spese, durante il periodo di validità del contratto, tutti gli interventi sulle opere di cui all'art. 4 (tra cui la vasca di accumulo), rientranti nelle categorie di intervento di cui art. 77 della Legge provinciale 4.08.2015, n. 15 (nei quali rientra la manutenzione). La gestione della vasca di accumulo dell'acqua sarà a cura dell'Amministrazione comunale.

7. La perizia di stima risulta atto integrativo all'asta pubblica. E' da rispettare pedissequamente oppure è da intendersi solo indicativa e non prescrittiva? Si fa riferimento al fatto che nella perizia vi sono delle indicazioni dettagliate e ben specifiche (strade da allargare, dimensionamento acqua potabile, dimensionamento imhoff ecc...) che nel corso dell'impostazione della progettazione (ad esempio a. la filosofia progettuale, volta al minimo impatto e sulla massima sostenibilità ambientale, potrebbe prevedere non un allargamento su tutta la lunghezza delle strade ma semplicemente degli allargamenti puntuali, b. lo studio idraulico analitico-progettuale potrebbe indicare che la vasca di accumulo dell'acqua potabile deve essere di una cubatura inferiore ai 2.000 mc...) oppure nel corso delle varie autorizzazioni potrebbero essere disattese?

Le indicazioni fornite nella perizia di stima sono indicative. Dovranno essere in ogni caso rispettate le prescrizioni contenute nello schema di contratto e nel P.R.G.

8. La tassa IMIS si inizierà a pagare all'avvio della struttura ricettiva? E se contrariamente dovrà essere pagata dalla data dell'atto di cessione del diritto di superficie su che valore si calcola e con quale percentuale e quindi a che importo annuale ammonta?

L'IMIS dovrà essere pagata dal superficiario (soggetto passivo d'imposta ai sensi della L.P. 30.12.2014, n. 14 che norma la materia) a far data dalla sottoscrizione del diritto di superficie.

Nelle more della realizzazione della struttura ricettiva l'aliquota IMIS gravante sulle aree edificabili, tra le quali rientra quella oggetto del diritto di superficie di cui all'avviso d'asta, ammonta all'8,95 per mille del valore dell'area.

Il valore dell'area è stabilito nella perizia di stima allegata all'avviso d'asta e quantificato in Euro 40,00/mq, da cui 81.904 mq x Euro 40,00 * 8,95 per mille = Euro 29.321,63 annui.

9. Il canone annuo si inizia a pagare dall'avvio della struttura ricettiva? Si fa riferimento al fatto che alla lettera c del punto 2 dell'art. 11 è previsto che qualora non sia completata la struttura nel termine di 6 mesi successivi al termine di cui all'art. 5, comma 1 lett. d) l'aggiudicatario debba pagare una somma pari a 4 canoni, come se fino a quel momento non fosse giustamente tenuto a pagare alcun canone. Contrariamente si sottolinea che l'aggiudicatario, qualora non riuscisse ad ottenere i vari permessi oppure non riuscisse a sviluppare a pieno le potenzialità dell'area, pur avendo depositato nei tempi previsti la documentazione tecnica, si troverebbe obbligato a pagare il canone per cinquant'anni senza trarre alcun beneficio, cosa che porterebbe senz'altro all'apertura di un lungo e difficile contenzioso ma soprattutto in primis alla probabile mancanza di interesse alla partecipazione alla presente asta.

Il canone è dovuto dalla data di stipula del contratto.

Come specificato all'art. 3, comma 5, dello schema di contratto "Il canone anzidetto si intende accettato dal Superficiario in base a calcoli di sua convenienza, a tutto suo rischio e pericolo, e pertanto fisso e invariabile e omnicomprensivo, dichiarandosi egli espressamente consapevole che sono a proprio esclusivo carico l'alea economico-finanziaria connessa all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, nulla osta, titoli edilizi e quant'altro necessario, alla realizzazione e conduzione della struttura Campeggio-villaggio e ad ogni altra spesa connessa all'esercizio del diritto oggetto del presente contratto."

Sono fatti salvi i rimedi civilistici in caso di impossibilità sopravvenuta della prestazione.

L'art. 11 dello schema di contratto regola i meccanismi sanzionatori in caso di mancato adempimento. La previsione sanzionatoria è a tutela dell'interesse dell'ente allo sviluppo ed alla valorizzazione dell'area.

10. La stipula dell'atto di cessione dopo quanti mesi avviene dalla data di aggiudicazione? Che tempi vi sono per eventuali ricorsi dopo l'aggiudicazione? Che tempi vi sono per lo svincolo dell'uso civico?

La stipula del contratto avverrà una volta effettuate con esito positivo le verifiche sulle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario in sede di gara.

L'aggiudicazione sarà disposta con deliberazione della Giunta comunale, avverso la quale sono ammessi, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992, n. 23:

- opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 2/2018;***
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;***
- ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ai sensi degli artt. 5 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n. 104.***

Il termine per la conclusione del provvedimento di sospensione dell'uso civico è di 60 giorni, che possono essere sospesi per esigenze istruttorie da parte del Servizio competente (la richiesta è stata inviata in data 18.01.2023 ed alla data odierna – 15.02.2023 – non sono pervenute richieste istruttorie).

11. Se per un motivo dipendente dall'aggiudicatario non si procede con la stipula dell'atto di cessione, l'Amministrazione pubblica si trattiene solo la cauzione di cui all'art. 2 dell'Asta pubblica come ivi risulta indicato, oppure vale quanto indicato al paragrafo 9? E se vale quanto indicato al paragrafo 9 a quanto dovrebbe ammontare il risarcimento del danno?

Se per un motivo dipendente dall'aggiudicatario non si procede con la stipula del contratto l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria di Euro 10.000,00.

12. Una volta stipulato l'atto di cessione l'aggiudicatario può cedere in tutto o in parte il proprio diritto a terzi? E se sì i terzi dovranno avere oltre ai requisiti soggettivi anche i requisiti specifici indicati nel bando in oggetto?

La disciplina della cessione del diritto del superficiario a terzi è normata dall'art. 1, commi 5 e seguenti dello schema di contratto allegato all'avviso d'asta. La cessione è in ogni caso subordinata all'assenso del Comune di Cavedago, che autorizzerà la cessione stessa subordinatamente alla verifica delle capacità tecniche in capo al potenziale soggetto subentrante.

13. I moduli allegati alla procedura non contemplano la possibilità che il proponente possa essere un raggruppamento di impresa infatti vi è indicato un unico nominativo...si può procedere con l'indicazione dei due soggetti sui medesimi allegati oppure redigere un allegato per ciascun partecipante al raggruppamento?

Il modulo allegato al bando può essere modificato in funzione delle esigenze/caratteristiche del soggetto partecipante, fermo restando quanto previsto al paragrafo 4 del bando medesimo in base al quale:

- i requisiti di carattere generale devono essere posseduti da ciascuno dei soggetti raggruppati;***
- i requisiti di carattere specifico devono essere posseduti dal capogruppo.***

Di conseguenza potrà essere utilizzato un unico modulo, indicando due o più soggetti (e relativi legali rappresentanti) sul medesimo allegato, specificando quale delle imprese del raggruppamento riveste la qualifica di capogruppo.

14. Al punto 3 dell'art. 11 vi è indicato "inerzia o grave ritardo del Comune"...il grave ritardo in quanti mesi si riassume?

Per la quantificazione in termini temporali del grave ritardo si rinvia alle disposizioni del Codice civile ed all'orientamento della Giurisprudenza prevalente.

15. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione previste ed in particolare la sistemazione dell'accesso ai lotti ne è prevista la realizzazione in conto oneri di urbanizzazione?

Le opere di urbanizzazione sono a carico del Superficiario.

Per il calcolo del contributo di costruzione sarà applicato quanto disposto dall'art. 49, comma 6, lettera e2), della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio 2015).

16. Da parte del Comune di Cavedago è già stata fatta una pre-valutazione sui fabbisogni idrici della nuova struttura? In particolare, gli attuali impianti comunali sono sufficienti per garantire la disponibilità di acqua necessaria o sono previsti limiti massimi di utilizzo?

No, non sono state fatte pre-valutazioni sul fabbisogno idrico della nuova struttura.

17. Per partecipare all'asta è necessario presentare una dichiarazione di disponibilità del fideiussore (banca) a rilasciare la successiva fideiussione a garanzia del contratto; l'importo della dichiarazione va conteggiato:

- sulla totalità dei canoni: canone annuo per durata del diritto di superficie;***
- come canone annuo va adottato l'importo a base d'asta o l'importo che verrà indicato nell'offerta.***

Ai fini della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare la cauzione definitiva di importo pari al 10% del canone totale di aggiudicazione, determinato dal canone annuo offerto moltiplicato per la durata del diritto di superficie (50 anni).

18. Il Comune ha già preso contatti con gli uffici competenti per lo svincolo usi civici? che tempistiche sono previste?

Il Comune ha fatto richiesta di sospensione del diritto di uso civico gravante sull'area. Il termine per la conclusione del provvedimento di sospensione dell'uso civico è di 60 giorni, che possono essere sospesi per esigenze istruttorie da parte del Servizio competente (la richiesta è stata inviata in data 18.01.2023 ed alla data odierna – 15.02.2023 – non sono pervenute richieste istruttorie).

19. Dalla perizia di stima (fine pagina 6 ed inizio pagina 7) emerge che l'area è stata utilizzata come "deposito inerti" – in merito il Comune ha già valutato se sono necessarie opere preliminari di bonifica del terreno?

Il terreno è già stato oggetto di bonifica.