

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 88/2021  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** affitto di Malga Brenta Alta all'azienda agricola Maffei Fabio per la stagione di alpeggio 2021.

Il giorno **06.05.2021** alle ore **20.00**, 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:** affitto di Malga Brenta Alta all'azienda agricola Maffei Fabio per la stagione di alpeggio 2021.

Con la deliberazione n. 65/2021 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare una gara per l'affitto di Malga Brenta Alta per la stagione di alpeggio 2021, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto a base d'asta stabilito in 2.350,00 €.

L'invito a presentare offerta è stato inviato a sei imprese agricole di allevamento locali iscritte alle sezioni prima e seconda dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui alla L.P. 11/2000 (prot. 823/2021). Entro il termine previsto nell'invito (ossia le 12.00 del 23 aprile scorso) nessuna impresa ha presentato offerta (risultati prot. 903/2021).

Conseguentemente, nei giorni scorsi è stata effettuata una trattativa diretta con l'azienda agricola Maffei Fabio, con sede a Pinzolo, affittuaria delle Malghe Fratte – Pra de Mez, Brenta Bassa e Vallesinella Alta (contratto stipulato il 3 maggio scorso, prot. 959/2021, in esecuzione della delib. n. 76/2021). Detta impresa, con e-mail di data odierna (prot. 987/2021) ha comunicato di essere disponibile a prendere in affitto Malga Brenta Alta per la stagione di alpeggio 2021 al canone di 1.000,00 €.

Peraltro, la stessa ha chiesto specificamente di poter monticare esclusivamente equini, di proprietà propria o di terzi, sia in considerazione dell'impervietà del sentiero di accesso (ritenuta eccessiva per i bovini) sia per la possibile presenza in zona di orsi e lupi che possono predare il bestiame monticato (in quanto si ritiene che gli equini costituiscano una preda meno facile che non i bovini). Considerate le motivazioni addotte, si ritiene opportuno accogliere tale richiesta.

Infine, come per le altre malghe, si ritiene opportuno prevedere la possibilità, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, di una proroga dell'affitto di Malga Brenta Alta per ulteriori due stagioni di alpeggio (2022 e 2023)

Lo schema del contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dell'allegato). Detto contratto sarà stipulato con scrittura privata ma in tale atto ciascuna parte dovrà farsi assistere da un rappresentante di un'organizzazione professionale agricola tra quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971. Le spese derivanti dalla stipula (imposte di registro e di bollo) saranno a totale carico dell'affittuaria.

### **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 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 deliberazione n. 6/2021, 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, al fine di sottoscrivere il contratto di affitto 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 affittare a trattativa diretta, per le motivazioni esposte in premessa, Malga Brenta Alta all'azienda agricola Maffei Fabio per la stagione di alpeggio 2021 verso il canone di affitto di 1.000,00 €, come da offerta dell'impresa sopra citata (prot. 897/2021), autorizzando la monticazione di soli equini (di proprietà dell'impresa o di terzi) e prevedendo la possibilità, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, di una proroga dell'affitto per ulteriori due stagioni di alpeggio (2022 e 2023);
2. di approvare lo schema del contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), autorizzando il Presidente alla sottoscrizione del contratto sulla base di detto schema e consentendo le eventuali modifiche ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali;
3. 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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria della registrazione del contratto e del recupero delle spese contrattuali;
4. 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 sottoscrivere il contratto di affitto già nei prossimi giorni;
5. 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. 88/2021 del 6.05.2021 del Com. Voto Annulla S. Inalvo

CONTRATTO DI AFFITTO DI MALGA BRENTA ALTA

Il giorno [redacted] 2021, tra le parti di seguito indicate: -----

> Comunità delle Regole di Spinale e Manez, con sede a Tre Ville (TN),  
Frazione Ragoli, in Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.va.  
00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cetana,  
nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972, di seguito indicata anche

solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. 88/2021; -----

> azienda agricola Maffei Fabio, con sede a Pinzolo (TN) in Località  
Dosdegna, c.f. [redacted], p.i.va. [redacted], iscritta nella sezione

prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui  
alla L.P. 11/2000, legalmente rappresentata dal titolare sig. Fabio Maffei,  
nato a [redacted] il [redacted], di seguito indicata anche solo  
come "affittuaria", -----

rispettivamente assistite, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971, dai

seggetti di seguito indicati quali rappresentanti di organizzazioni

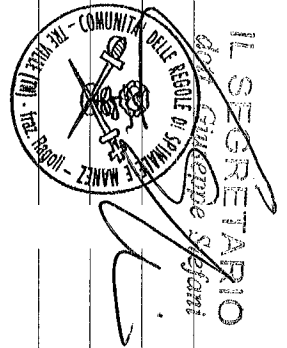
professionali agricole di livello provinciale: -----

> sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted]  
[redacted] Via [redacted] n. [redacted] funzionario di [redacted]  
> sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted]  
[redacted] Via [redacted] n. [redacted] funzionario di [redacted]

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria di Malga  
Brenta Alta, sul C.C. Ragoli II; -----

b) che con e-mail del 6 maggio 2021 l'azienda agricola Maffei Fabio ha



offerto alla Comunità il canone di 1.000,00 € per l'affitto di detta malga  
per la stagione di alpeggio 2021; -----

c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.  
88/2021, ha deciso di accettare detta offerta ed ha approvato lo schema  
del presente contratto: -----  
Tutto ciò premesso

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,

tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Oggetto

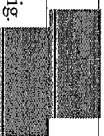
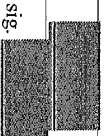
La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata,  
affitta all'azienda agricola Maffei Fabio che, come sopra rappresentata,  
accetta, l'intero compendio immobiliare di Malga Brenta Alta, costituito dal  
pascolo situato sulle particelle forestali n. 97, 136 e 137, per una superficie  
netta complessiva di circa 25,48 ha (superficie lorda complessiva circa 59,74  
ha), costituenti parte delle p.f. 27/1, 31/1, 44 e 79 C.C. Ragoli II, posizionato  
indicativamente tra le quote 1670 e 2150 mslm, come specificamente  
individuato nelle cartografie riportate nel disciplinare tecnico - economico  
allegato sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. -----  
La Comunità evidenzia che nell'affitto non è compreso alcun edificio:  
peraltro, quale ricovero di fortuna per il personale addetto all'alpeggio potrà  
essere utilizzata la Baia Brenta Alta (p.ed. 165 C.C. Ragoli II), seppur non in  
modo esclusivo in quanto la stessa potrà essere utilizzata anche dagli  
escursionisti. -----  
Infine, la Comunità evidenzia che Malga Brenta Alta non è raggiungibile con  
mezzi meccanici ma solo a piedi. -----

<p style="text-align: center;"><b>Art. 2 – Periodo</b></p> <p>L'affitto ha inizio in data odierna, 10 maggio 2021, e terminerà il 30 settembre 2021. Peraltro, a discrezione insindacabile della Comunità, il contratto di affitto potrà essere prorogato per ulteriori due stagioni di alpeggio (ossia 2022 e 2023), alle medesime condizioni vigenti al momento della proroga. In ciascuna stagione di alpeggio il pascolo potrà essere utilizzato esclusivamente tra il 10 maggio ed il 30 settembre. -----  Sono esclusi la proroga ed il rinnovo taciti. -----  In merito al recesso dal contratto di affitto e ai casi di risoluzione sarà applicato l'art. 5 della L. 203/1982. -----</p>	<p>Rurale - Credito Cooperativo Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella soc.coop. -----</p>
<p>All'inizio e alla fine della stagione di alpeggio saranno effettuate, rispettivamente, la consegna e la riconsegna della malga, con le modalità indicate nel disciplinare tecnico – economico allegato sub A. -----</p>	<p>Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di affitto secondo le scadenze sopra indicate costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità. -----</p> <p>Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di affitto comporterà, per l'affittuaria, il pagamento sulle somme non pagate di 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. -----</p>
<p style="text-align: center;"><b>Art. 3 – Canone di affitto</b></p> <p>Il canone di affitto per la stagione di alpeggio 2021 è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 1.000,00 € (mille virgola zerozero euro). Detto canone dovrà essere pagato in due rate: il primo 50% entro il 10 maggio 2021 ed il secondo 50% entro il 30 settembre 2021. -----</p> <p>A partire dall'eventuale stagione di alpeggio 2022 (in caso di proroga ai sensi dell'art. 2), il canone di affitto sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT (prendendo a riferimento il mese di marzo) e solo qualora detta variazione fosse positiva. -----</p> <p>Il pagamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità cod. IBAN IT95R080780562400097130159 presso La Cassa</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 4 – Gestione della malga</b></p> <p>La malga dovrà essere gestita dall'affittuaria con l'osservanza scrupolosa di quanto previsto nel disciplinare tecnico – economico allegato sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. -----</p> <p>L'affittuaria non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili che costituiscono la malga. Inoltre, l'affittuaria non potrà subaffittare la malga o concederla in uso gratuito, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto, salvo espressa autorizzazione in tal senso della Comunità. La violazione di tali prescrizioni costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità. -----</p> <p>Inoltre, nella gestione della malga l'affittuaria dovrà, a proprie cura e spese, effettuare correttamente la raccolta e lo smaltimento di tutti i rifiuti derivanti dalle attività di malga. -----</p> <p>Infine, l'affittuaria si impegna a non commerciare presso la malga prodotti di</p>

qualsiasi genere. Il mancato rispetto di tale condizione costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità. ....	
<b>Art. 5 – Responsabilità e assicurazione per r.c.</b>	
L'affittuaria sarà ritenuta responsabile di eventuali deterioramenti o danni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.) arrecati al pascolo oggetto di affitto, per colpa propria e delle persone dalla stessa dipendenti. ....	
Inoltre, l'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi, inclusa la Comunità, in ragione della gestione della malga. L'affittuaria, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati in conseguenza di detta gestione. ....	
A tal fine, l'affittuaria, all'inizio di ciascuna stagione di alpeggio, dovrà presentare alla Comunità una polizza assicurativa, valida per l'intera stagione di alpeggio, per la copertura della responsabilità civile verso terzi (inclusa tra questi la Comunità) e prestatori d'opera derivante dalle proprie attività, compresa la gestione della malga, con un massimale non inferiore a 50.000,00 € per sinistro. ....	
<b>Art. 6 – Garanzia</b>	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso, la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere all'affittuaria la presentazione di una garanzia di 500,00 € (cinquecento virgola zerozero euro) costituita con una delle modalità di seguito indicate: ---	
a) deposito infuttifero sul conto corrente della Comunità; .....	

b) fidejussione prestata da istituti di credito o assicurativi autorizzati ai sensi della normativa vigente, di comprovata affidabilità ed operanti sul mercato da almeno dieci anni, contenente le seguenti clausole: .....	
➤ validità ed operatività della garanzia sino a sei mesi dopo la scadenza del contratto di affitto; .....	
➤ rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod. Civ.; .....	
➤ rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, Cod. Civ.; .....	
➤ operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Comunità; .....	
➤ 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 foro di Trento in caso di controversie. ....	
Inoltre, alla garanzia fidejussoria dovrà essere allegata la dichiarazione, resa dal sottoscrittore ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, di poter impegnare validamente il fidejussore. ....	
Qualora richiesta, detta garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati ai beni immobili e mobili compresi nell'affitto, per responsabilità dell'affittuaria e delle persone da essa dipendenti, come pure per il mancato pagamento di canoni di affitto. ....	
In caso di utilizzo, totale o parziale, della garanzia, questa dovrà essere integralmente riconsistuta dall'affittuaria entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. ....	
La mancata costituzione (o riconsistuzione) della garanzia entro il termine	

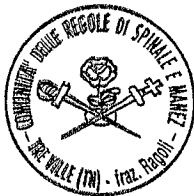
sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità. ....	
La garanzia, comunque costituita, sarà svincolata, dopo la cessazione del contratto di affitto, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento da parte dell'affittuaria di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso. ....	
<b>Art. 7 – Registrazione e spese di contratto</b>	
La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuaria: in tal senso, quest'ultima si impegna a versare alla Comunità dette spese successivamente alla registrazione. ....	
<b>Art. 8 – Disposizioni finali</b>	
Per qualunque controversia tra le parti relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. ....	
Agli effetti del presente contratto la Comunità e l'affittuaria eleggono domicilio presso le rispettive sedi, sopra indicate. ....	
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi: ....	
➤ per la Comunità: regolespinalemanez@pec.it; .....	
➤ per l'affittuaria: fabio.maffei@cia.legalmail.it. ....	
Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio al disciplinare tecnico – economico allegato sub A nonché, in mancanza di previsioni specifiche pattuite tra le parti, alle norme sui contratti agrari, alle disposizioni del Codice Civile e agli usi e consuetudini locali, se applicabili. -	
<b>Art. 9 – Intervento delle organizzazioni professionali agricole</b>	
I rappresentanti sopra indicati di Coldiretti Trento e di C.I.A. Trentino,	

organizzazioni professionali agricole di livello provinciale, confermano che il presente contratto, in ogni sua parte, è stato concordato dalle parti, da loro assistite, e, pertanto, lo sottoscrivono per confermare la validità ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, c. 3, della L. 11/1971. ....	
Letto, confermato e sottoscritto. ....	
<b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez azienda agricola Maffei Fabio</b>	
Il Presidente – sig. Luca Cerana                      Il titolare – sig. Fabio Maffei	
Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente gli articoli di seguito indicati: "Art. 2 – Periodo"; "Art. 4 – Gestione della malga" ed "Art. 6 – Garanzia". ....	
<b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez azienda agricola Maffei Fabio</b>	
Il Presidente – sig. Luca Cerana                      Il titolare – sig. Fabio Maffei	
<b>I rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole</b>	
sig.  sig. 	

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Alberto Giovanella

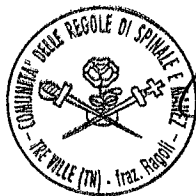


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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 06.05.2021**, 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 11.05.2021 al 21.05.2021**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani