



**ORIGINALE**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 135  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** affitto per otto anni al Condominio Villa Elisa, situato a Madonna di Campiglio, di parte della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II al fine del ripristino di un sentiero pedonale per l'accesso alle piste da sci.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **QUATTRO** del mese di **AGOSTO** alle **ore 18:00** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino      PRESIDENTE  
Leonardi Serafino  
Castellani Gioachino  
Ballardini Elio  
Ballardini Enzo  
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: -----

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO:** affitto per otto anni al Condominio Villa Elisa, situato a Madonna di Campiglio, di parte della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II al fine del ripristino di un sentiero pedonale per l'accesso alle piste da sci.

Con nota del 27 giugno 2016 (prot. 1696/2016) il Condominio Villa Elisa, situato a Madonna di Campiglio (p.ed. 665/1 C.C. Pinzolo), ha chiesto l'autorizzazione a ripristinare un sentiero pedonale di accesso alle piste da sci, già presente sino a qualche anno fa sulla p.f. 26/2 C.C. Ragoli II, di proprietà della Comunità delle Regole, nonché sulla p.f. 26/5 C.C. Ragoli II, di proprietà del Comune di Pinzolo, e sulla p.f. 4075/2 C.C. Pinzolo, di proprietà privata.

Poiché il ripristino di detto sentiero comporterebbe la realizzazione di alcune opere, alla richiesta è stato allegato un progetto, composto di una relazione illustrativa e di alcuni elaborati tecnici, a firma del dott. ing. Gastone Cominotti con studio a Pinzolo.

Specificamente, il sentiero progettato è lungo complessivamente circa 40 m e largo 1,2 m, ed è situato a mezzacosta di una scarpata, in prossimità del confine catastale tra i C.C. Ragoli II e Pinzolo nell'abitato di Madonna di Campiglio nei pressi della pista "Rio Grotte". Considerata l'elevata pendenza trasversale, nel progetto è prevista la realizzazione di un argine con massi in granito nonché di una staccionata in legno.

Il tracciato di progetto di discosta leggermente da quello del sentiero esistente in passato, al fine di diminuire la pendenza.

Considerata la preesistenza del sentiero nonché la limitatezza delle opere previste, si ritiene opportuno accogliere la richiesta, affittando al Condominio Villa Elisa l'area della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II che sarà occupata dal sentiero, per otto anni e alle condizioni di seguito elencate:

- a) il sentiero dovrà essere realizzato così come previsto nel progetto sopra citato, a firma del dott. ing. Gastone Cominotti;
- b) la realizzazione del sentiero così come le manutenzioni ordinarie e straordinarie dovranno essere realizzate senza alcun onere per la Comunità delle Regole;
- c) il sentiero in questione potrà essere utilizzato esclusivamente dai soggetti che dimorano nel Condominio Villa Elisa (proprietari o conduttori): a tal fine, il Condominio, a proprie cura e spese, dovrà affiggere cartelli di divieto di transito ai soggetti non autorizzati e dovrà apporre un'ideonea chiusura (a cancello o simile) in corrispondenza dell'accesso superiore;
- d) il contratto di affitto non potrà essere ceduto a terzi, nemmeno parzialmente;
- e) il transito sul sentiero dovrà avvenire esclusivamente a piedi, ossia né con gli sci ai piedi né con biciclette od altri mezzi (meccanici, animali o di qualsiasi tipo);
- f) la Comunità delle Regole sarà esonerata da qualsiasi responsabilità derivante dall'utilizzo del sentiero, restando in capo al solo Condominio Villa Elisa la responsabilità della manutenzione del sentiero e della sorveglianza sul transito;
- g) il Condominio Villa Elisa dovrà acquisire, a proprie cura e spese, tutti gli atti autorizzativi eventualmente necessari per la realizzazione del sentiero così come, in futuro, per la sua manutenzione;
- h) al termine dell'affitto, qualora non rinnovato, la Comunità delle Regole potrà decidere di mantenere il sentiero realizzato, senza dover pagare al Condominio Villa Elisa alcun corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, oppure, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere la rimessa in pristino dell'area, a cura e spese del Condominio medesimo.

Tutte le condizioni sopra elencate saranno considerate essenziali per l'esecuzione del contratto di affitto: pertanto, la violazione di una o più di esse costituisce clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.

Considerata l'esiguità dell'area occupata dal sentiero nonché la sua consistenza, data da una scarpata improduttiva, si ritiene equo stabilire il canone d'affitto annuo in 50,00 €.

Al presente provvedimento è allegata una planimetria del progetto sopra citato (sub A), nella quale è individuata l'area oggetto di affitto, nonché lo schema del contratto di affitto (sub B).

Considerato l'uso esclusivo dell'area oggetto di affitto da parte del condominio, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico su di essa. Peraltro, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. in quanto il periodo di detta sospensione è inferiore a nove anni.

### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

- Udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- esaminata la planimetria nella quale è individuata l'area oggetto di affitto, allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- esaminato lo schema di contratto di affitto allegato sub B al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati);
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- vista la L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico";
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002 del 7 maggio 2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 30/2015 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la stipulazione del contratto di affitto nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di affittare, per le motivazioni espresse nelle premesse, al Condominio Villa Elisa, situato a Madonna di Campiglio, l'area della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II sulla quale è previsto il ripristino di un sentiero pedonale per l'accesso alle piste da sci (pista "Rio Grotte") come da progetto del dott. ing. Gastone Cominotti e, in particolare, come individuato nella planimetria allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, per il periodo di otto anni decorrenti dalla data di stipulazione del contratto;
2. di stabilire che l'affitto di cui sopra dovrà svolgersi alle condizioni essenziali specificamente elencate in premessa la cui violazione costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità;
3. di stabilire, per le motivazioni espresse nelle premesse, il canone d'affitto annuo in 50,00 €, importo da aggiornare annualmente applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT e solo qualora detta variazione sarà positiva;
4. di approvare lo schema di contratto di affitto allegato sub B al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), evidenziando che detto documento contiene l'individuazione degli impegni a carico dell'affittuario e le altre condizioni sulla base delle quali dovrà svolgersi il rapporto contrattuale;

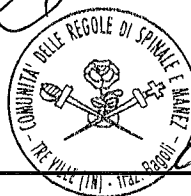
5. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di affitto sulla base dello schema sopra approvato autorizzando, fin d'ora, le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non modifichino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che saranno a carico dell'affittuario tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa;
6. di sospendere, per le motivazioni espresse nelle premesse ed ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico gravante sull'area della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II oggetto di affitto per tutto il periodo contrattuale (otto anni), evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
7. di dare atto che dal presente provvedimento non deriva alcuna spesa a carico della Comunità delle Regole e che le entrate derivanti dall'affitto in questione saranno accertate e riscosse al capitolo 100 del bilancio di previsione, incaricando di ciò l'Ufficio Ragioneria;
8. 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;
9. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la stipulazione del contratto di affitto nei prossimi giorni;
10. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
  - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Castellani Zeffirino

IL MEMBRO ANZIANO  
Leonardi Serafino

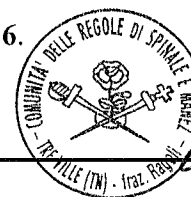
IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe



### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

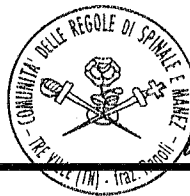
- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
  - sul portale telematico [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it)
- dal giorno **08/08/2016** per rimanervi fino al giorno **18/08/2016**.



IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe

### CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è **stata** dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.



IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **19/08/2016**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe

IL SEGRETARIO  
 dott. Giuseppe Stefani

PLANIMETRIA DI PROGETTO



Comune di Pinzolo   Provincia di Trento  
 Comune di Tre Ville 

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
 DELLA PROV. DI TRENTO  
 dott.ing. GASTONE COMINOTTI  
 INSCRIZIONE ALBO N° 873

**STUDIO TECNICO - ing. Gastone Cominotti**  
 Via allo Stadio n.6 - 38086 PINZOLO (Trento) - tel e fax 0465 503680 - email studio@cominottigastone.191.it

PROGETTO  
**RIPRISTINO DEL PASSAGGIO PEDONALE DI ACCESSO  
 ALLE PISTE DA SCI SULL PP.FF.26/2 E26/5 C.C. RAGOLI  
 E P.F. 4397/6 C.C. PINZOLO A MADONNA DI CAMPGLIO**

COMMITTENTE Residence Villa Elisa - Madonna di Campiglio	DATA Giugno 2016	2
OGGETTO <b>PLANIMETRIA DI PROGETTO</b>	SCALA 1:100	
	DISEGNATORE: geom. Paolo Pizzini	

## COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

## CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA

ALLEGATO B

Il giorno \_\_\_\_\_ 2016, tra le parti di seguito indicate: -----

AUA

➤ **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Ville (TN),

DPRB 135/2016

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.iva 00159040229,

IL SEGRETARIO

legalmente rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a

dott. Giuseppe Stefanelli

Ragoli (TN) il 25 settembre 1949, di seguito indicata anche solo come

"Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. \_\_\_/2016, che si richiama; -----

➤ **Condominio Villa Elisa**, con sede a Pinzolo, Frazione Madonna di

Campiglio, in Via Campanil Basso n. 30 (p.ed. 665/1 C.C. Pinzolo), c.f.

95015640220, di seguito indicato anche solo come "Condominio",

legalmente rappresentato dall'amministratore sig. \_\_\_\_\_,

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione

assembleare di data \_\_\_\_\_.

**Premesso:**

a) che con nota del 27 giugno 2016 (prot. 1696/2016) il Condominio Villa

Elisa ha chiesto alla Comunità delle Regole di Spinale e Manez

l'autorizzazione a ripristinare un sentiero pedonale di accesso alle piste

da sci, già presente sino a qualche anno fa sulla p.f. 26/2 C.C. Ragoli II, di

proprietà della Comunità stessa, nonché sulla p.f. 26/5 C.C. Ragoli II, di

proprietà del Comune di Pinzolo, e sulla p.f. 4075/2 C.C. Pinzolo, di

proprietà privata; -----

b) che il ripristino di detto sentiero comporta la realizzazione di alcune

opere, specificamente previste nel progetto di data giugno 2016 a firma

del dott. ing. Gastone Cominotti, con studio a Pinzolo (allegato alla nota sopra citata prot. 1696/2016); -----

c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. \_\_\_\_/2016 del \_\_\_\_\_ 2016, ha deciso di affittare al Condominio, per le motivazioni specificamente indicate in detto provvedimento, l'area della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II sulla quale è prevista la realizzazione del sentiero pedonale di cui sopra, per il periodo di otto anni decorrenti dalla data di stipulazione del contratto e alle specifiche condizioni riportate nella premessa del provvedimento. -----

**Tutto ciò premesso**

**e dichiaratolo 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, dà in affitto al Condominio Villa Elisa, che, come sopra rappresentato, accetta, l'area di circa 30 m<sup>2</sup> della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale dalla data odierna e fino al \_\_\_\_\_ 2024 (otto anni), periodo non prorogabile o rinnovabile tacitamente. -----

L'area data in affitto potrà essere utilizzata esclusivamente per la realizzazione di un sentiero pedonale di accesso alle piste da sci.

Specificamente, l'affitto dovrà svolgersi alle condizioni di seguito elencate: --

a) il sentiero dovrà essere realizzato così come previsto nel progetto citato in premessa; -----

b) la realizzazione del sentiero così come le manutenzioni ordinarie e



straordinarie dovranno essere realizzate senza alcun onere per la Comunità delle Regole; -----

c) il sentiero in questione potrà essere utilizzato esclusivamente dai soggetti che dimorano nel Condominio Villa Elisa (proprietari o conduttori): a tal fine, il Condominio, a proprie cura e spese, dovrà affiggere cartelli di divieto di transito ai soggetti non autorizzati e dovrà apporre un'adeguata chiusura (a cancello o simile) in corrispondenza dell'accesso superiore; ---

d) il presente contratto di affitto non potrà essere ceduto a terzi, nemmeno parzialmente; -----

e) il transito sul sentiero dovrà avvenire esclusivamente a piedi, ossia né con gli sci ai piedi né con biciclette od altri mezzi (meccanici, animali o di qualsiasi tipo); -----

f) la Comunità sarà esonerata da qualsiasi responsabilità derivante dall'utilizzo del sentiero, restando in capo al solo Condominio la responsabilità della manutenzione del sentiero e della sorveglianza sul transito; -----

g) il Condominio dovrà acquisire, a proprie cura e spese, tutti gli atti autorizzativi eventualmente necessari per la realizzazione del sentiero così come, in futuro, per la sua manutenzione; -----

h) al termine dell'affitto, qualora non rinnovato, la Comunità potrà decidere di mantenere il sentiero realizzato, senza dover pagare al Condominio alcun corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, oppure, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere la rimessa in pristino dell'area data in affitto, a cura e spese del Condominio medesimo. -----

Tutte le condizioni sopra elencate sono considerate essenziali per l'esecuzione

del contratto di affitto: pertanto, la violazione di una o più di esse costituisce  
clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà  
valersi la Comunità. -----

### **Art. 2 – Corrispettivo**

Le parti, di comune accordo, stabiliscono il canone d'affitto annuo in 50,00 €  
(cinquanta virgola zerozero euro) da pagarsi in rate annuali anticipate scadenti  
ciascuna entro il \_\_\_\_\_ di ogni anno. A partire dal secondo anno detto  
canone sarà aggiornato 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 \_\_\_\_\_) e solo qualora detta variazione  
fosse positiva. -----

Il tardivo pagamento del canone d'affitto comporterà, per il Condominio,  
l'obbligo di pagare un interesse di mora pari a quello previsto all'art. 5 del  
D.Lgs. 231/2002, con decorrenza dal giorno successivo a quello pattuito per il  
pagamento e senza necessità di costituzione in mora. Il mancato pagamento,  
anche solo parziale, del canone d'affitto e dei relativi interessi di mora  
costituisce clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui  
potrà valersi la Comunità. -----

### **Art. 3 – Responsabilità**

In relazione a quanto previsto all'art. 1, lett. f), le parti evidenziano che il  
Condominio sarà responsabile di tutti i danni derivati a terzi (inclusa tra questi  
la Comunità) in ragione della realizzazione, della presenza e dell'utilizzo del  
sentiero pedonale di cui sopra: il Condominio, 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. -----

A tal fine, il Condominio ha presentato alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi (inclusa tra questi la Comunità), con un massimale non inferiore a 300.000,00 € per sinistro. -----

#### **Art. 4 – Spese contrattuali**

Tutte le spese derivanti dal presente contratto, nessuna esclusa, sono a carico del Condominio. Peraltro, la registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità (in un'unica soluzione per il periodo di otto anni). A tal fine il Condominio ha già versato alla Comunità le spese per le imposte di registro e di bollo. -----

Ai fini fiscali il valore complessivo del presente contratto di affitto è 400,00 € (ossia 50,00 € x otto anni), importo non soggetto ad i.v.a.. -----

#### **Art. 5 – Disposizioni finali**

Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. Anche a tal fine le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi, sopra indicate. -----

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti connessi al contratto di affitto. -----

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto e nel relativo allegato le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali. -----

-----  
Letto, confermato e sottoscritto. -----

**Comunità delle Regole di Spinale e Manez**

**Condominio Villa Elisa**

Il Presidente

L'Amministratore

sig. Zeffirino Castellani

sig. Piergiorgio Collini

Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente i contenuti degli art. "1 - Oggetto", "2 - Corrispettivo", "3 - Responsabilità" e "4 - Spese contrattuali" del presente contratto. -----

**Comunità delle Regole di Spinale e Manez**

**Condominio Villa Elisa**

Il Presidente

L'Amministratore

sig. Zeffirino Castellani

sig. Piergiorgio Collini