



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 250
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto ad Atahotels spa, con sede a Milano, di 6.784 m² delle p.f. 8, 9 e 10/1 C.C. Ragoli II, situate in località Campo Carlo Magno, da utilizzare esclusivamente per l'esercizio di attività sportive, per il periodo dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2019.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **VENTINOVE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **08.30** 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 ad Atahotels spa, con sede a Milano, di 6.784 m² delle p.f. 8, 9 e 10/1 C.C. Ragoli II, situate in località Campo Carlo Magno, da utilizzare esclusivamente per l'esercizio di attività sportive, per il periodo dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2019.

Dal 2007 la Comunità delle Regole concede in uso ad Atahotels spa, con sede legale a Milano e gestrice del Golf Hotel Campiglio, un'area di circa 7.000 m² delle p.f. 8, 9 e 10/1 C.C. Ragoli II, situate in località Campo Carlo Magno, al fine dell'esercizio di attività sportive, in particolare il golf. Invero, detta area costituisce una parte del campo da golf a nove buche gestito dal Golf Club Campo Carlo Magno.

Il 31 dicembre 2016 scadrà il contratto di concessione in uso stipulato il 17 gennaio 2014 che riguarda 6.784 m² verso un canone annuo di 5.500,00 €.

Con e-mail del 17 ottobre 2016 (prot. 3196/2016) ed a seguito di contatti intercorsi con il Presidente, il direttore del Golf Hotel Campiglio ha chiesto il rinnovo della concessione in uso dell'area in questione, domandando però una riduzione del canone annuo attualmente in essere.

In relazione a quest'ultima richiesta si evidenziano le seguenti considerazioni.

L'area in questione è costituita per 3.968 m² da prato e per 2.816 m² da una porzione del laghetto ivi presente. Pertanto, l'appetibilità commerciale dell'affitto di tale area è pressoché inesistente, se non per uso agricolo, in quanto essa non confina direttamente con edifici dei quali potrebbe costituire una pertinenza esterna (ad uso giardino o, comunque, ricreativo). Pertanto, Atahotels spa è l'unico soggetto effettivamente interessato a prendere in affitto l'area in questione.

Il mancato accoglimento della richiesta di riduzione del canone comporterebbe la rinuncia da parte di Atahotels spa a prendere in affitto l'area, con la conseguente riduzione della superficie del campo da golf, di fatto non particolarmente significativa al fine del suo utilizzo (verrebbe solamente spostata la buca n. 9).

Sulla base di tali considerazioni, si ritiene opportuno rinnovare l'affitto in questione per tre anni, dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2019, riducendo il canone da 5.500,00 € a 4.500,00 € annui, ossia circa il 18% in meno. Detta riduzione percentuale, peraltro, è paragonabile a quelle praticate nel mercato per le locazioni di appartamenti e gli affitti di locali commerciali a Madonna di Campiglio e in Val Rendena.

Al presente provvedimento sono allegati, quali parti integranti e sostanziali:

- a) una planimetria con indicazione specifica dell'area oggetto di affitto (allegato A);
- b) lo schema del contratto di affitto, privo dei relativi allegati (allegato B).

Come previsto nei precedenti contratti, saranno a carico dell'affittuaria la manutenzione della recinzione del laghetto nonché la pulizia periodica e l'ossigenazione di quest'ultimo.

Tutte le spese di contratto, nessuna esclusa, saranno a carico di Atahotels Spa.

Poiché l'affitto dell'area in questione comporta il suo utilizzo in via esclusiva da parte di Atahotels spa, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico per il periodo contrattuale. 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 della sospensione è inferiore a nove anni.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento", in particolare gli art. 17 e 21, c. 4;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- 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 dell'Assemblea Generale n. 16/2016 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2017";
- 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 il rinnovo del contratto in questione a partire dall'1 gennaio 2017, senza soluzione di continuità con quello in scadenza;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa e contabile, entrambi espressi dal Segretario, 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

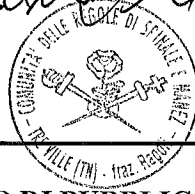
1. di affittare, per le motivazioni specificamente esposte in premessa, ad Atahotels spa con sede a Milano, quale gestore del Golf Hotel Campiglio e del limitrofo campo da golf, un'area di 6.784 m² complessivi (di cui 4.735,28 m² della p.f. 10/1, 1.728,05 m² della p.f. 9 e 320,67 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II), come individuata nella planimetria allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, da destinare esclusivamente all'esercizio di attività sportive, dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2019 (tre anni) ed al canone d'affitto annuo di 4.500,00 €;
2. di approvare, a tal fine, lo schema del contratto di affitto (privo dei relativi allegati) allegato sub B al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
3. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di affitto con Atahotels spa sulla base dello schema sopra approvato, autorizzando le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che tutte le spese contrattuali saranno a carico di Atahotels spa;
4. 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 data in affitto per tutto il periodo contrattuale, 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;
5. di incaricare l'Ufficio Ragioneria di accertare ed incassare al capitolo 100 dei bilanci di previsione degli anni di competenza le entrate derivanti dal contratto di affitto in parola, evidenziando che dal presente provvedimento non deriva alcuna spesa a carico della Comunità delle Regole;
6. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento nonché di quanto altro necessario per il buon esito della pratica;
7. 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 il rinnovo del contratto in questione a partire dall'1 gennaio 2017, senza soluzione di continuità con quello in scadenza;
8. 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

dal giorno **03/01/2016** per rimanervi fino al giorno **13/01/2016**.
2017

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 **14/01/2016**, 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

PLANIMETRIA 1:1000

15 NOVEMBRE 2005

C.C. RAGOLI II° Loc. Campo Carlo Magno

ALLEGATO sub A

alla delibera n. 250 del 29.12.2006



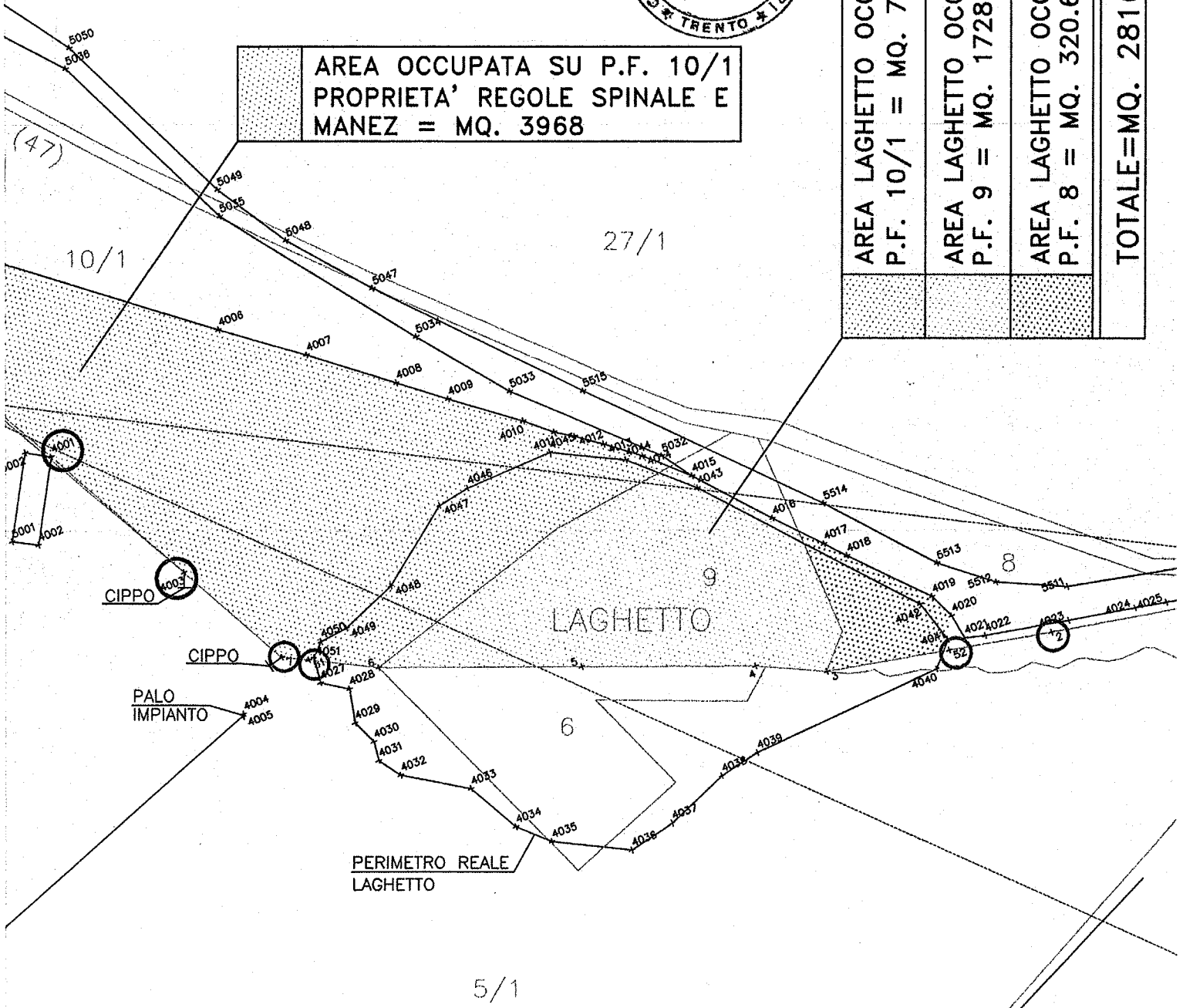
IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

IL TECNICO:



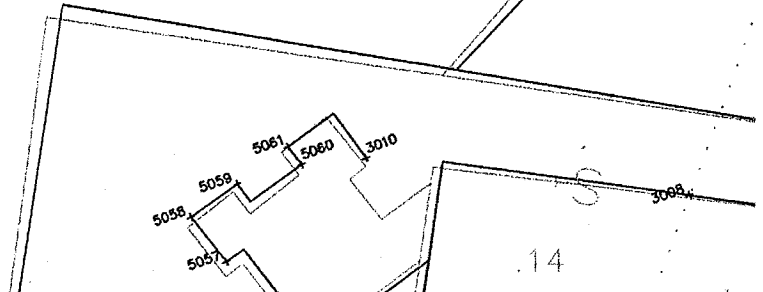
AREA OCCUPATA SU P.F. 10/1
PROPRIETA' REGOLE SPINALE E
MANEZ = MQ. 3968

AREA LAGHETTO OCCUPATA SU P.F. 10/1 = MQ. 767.28	AREA LAGHETTO OCCUPATA SU P.F. 9 = MQ. 1728.05	AREA LAGHETTO OCCUPATA SU P.F. 8 = MQ. 320.67	TOTALE=MQ. 2816.00
---	---	--	--------------------



LEGENDA:

	MAPPA CATASTALE
	RILIEVO OTTOBRE 2001



ALLEGATO sub B

alla delibera n. 250 del 29.12.2016



n. reg. atti privati

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA

Il _____, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -

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

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

legalmente rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a

Ragoli (TN) il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione

Ragoli, in Via Nuova n. 2, di seguito indicata anche solo come

“Comunità”, in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. 250/2016 del 29 dicembre 2016, che si richiama; -----

➤ **Atahotels spa**, c.f. _____, legalmente rappresentata da

_____, nato a _____ il _____ e residente a

_____, di seguito indicata anche solo come “affittuaria”. -----

Premesso:

a) che dal 2007 la Comunità delle Regole di Spinale e Manez concede in uso ad Atahotels spa, gestrice del Golf Hotel Campiglio, un'area di circa 6.784 m² complessivi delle p.f. 8, 9 e 10/1 C.C. Ragoli II, situate in località Campo Carlo Magno, al fine dell'esercizio di attività sportive, in particolare il golf; -----

b) che il 31 dicembre 2016 è scaduto il contratto di concessione in uso stipulato tra le parti il 17 gennaio 2014, nel quale era previsto un canone d'affitto annuo di 5.500,00 €; -----

c) che con e-mail del 17 ottobre 2016 (prot. 3196/2016) ed a seguito di contatti intercorsi, il direttore del Golf Hotel Campiglio ha chiesto il rinnovo del contratto, domandando però una riduzione del canone; -----

d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. ___/2016 e per le motivazioni ivi indicate, ha deciso di affittare ad Atahotels spa la medesima area di cui sopra per il periodo dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2019 (tre anni) al canone d'affitto annuo di 4.500,00 €.

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 ad Atahotels spa che, come sopra rappresentata, accetta, l'area di 6.784 m² complessivi come individuata nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale (costituita da 4.735,28 m² della p.f. 10/1, 1.728,05 m² della p.f. 9 e 320,67 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II), situata in località Campo Carlo Magno, per il periodo dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2019 (tre anni), non prorogabile o rinnovabile tacitamente. ----

L'area in questione è data in affitto esclusivamente per l'esercizio di attività sportive e l'affittuaria non potrà mutare tale destinazione d'uso, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente. -----

Il presente contratto non potrà essere ceduto a terzi, nemmeno parzialmente.

Peraltro, l'area in questione potrà essere subaffittata a terzi esclusivamente per l'esercizio di attività sportive. -----

In ogni caso, la realizzazione di opere o strutture fisse sull'area data in affitto non potrà avvenire senza il preventivo assenso scritto della Comunità. -----

Il mancato rispetto delle condizioni sopra indicate da parte dell'affittuaria

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 4.500,00 € (quattromilacinquecento virgola zerozero euro) da pagarsi in rate annuali anticipate scadenti ciascuna entro il 15 novembre 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 settembre rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) e solo qualora detta variazione fosse positiva. -----

Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone d'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. -----

Il mancato pagamento di un'intera annualità del canone d'affitto costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----

Art. 3 – Oneri di gestione

La gestione e la manutenzione ordinaria dell'area data in affitto avverranno a totali cura e spese dell'affittuaria. In particolare, l'affittuaria dovrà svolgere le attività di seguito elencate (indicate a titolo esemplificativo e non esaustivo): -

- sfalcio dell'erba; -----
- manutenzione della recinzione del laghetto che costituisce parte dell'area;

➤ pulizia periodica ed ossigenazione del medesimo laghetto; -----

➤ acquisizione di tutti gli atti autorizzativi, comunque denominati, eventualmente necessari ai sensi della normativa vigente per l'esercizio delle attività sportive sull'area data in affitto. -----

In ogni caso, il presente affitto non potrà comportare alcun onere economico a carico della Comunità. -----

Art. 4 – Responsabilità

L'affittuaria sarà responsabile di eventuali deterioramenti o danni arrecati all'area data in affitto, per colpa propria e delle persone dalla stessa autorizzate ad accedervi. -----

Inoltre, l'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi, inclusa la Comunità, in ragione dell'utilizzo dell'area data in affitto.

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 detto utilizzo. -----

Art. 5 – Spese contrattuali e registrazione

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

Ai fini fiscali il valore del presente contratto di affitto è 13.500,00 € (ossia 4.500,00 € x tre anni), importo non soggetto ad i.v.a.. -----

Art. 6 – Disposizioni finali

Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il

