



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 238/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto all'impresa agricola Simoni Fabrizio dell'area a prato della p.f. 1162 C.C. Montagne, situata in località Poza, per cinque anni.

Il giorno **21.10.2021** alle ore **20.30**, 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.**

Risultano **assenti** i signori: Simoni Cristian (giustificato)

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 all'impresa agricola Simoni Fabrizio dell'area a prato della p.f. 1162 C.C. Montagne, situata in località Poza, per cinque anni.

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 2/2018, prima della trattazione della proposta di deliberazione si allontana dalla seduta il Consigliere Cristian Simoni.

Con la deliberazione n. 237/2021 di data odierna il Comitato Amministrativo ha preso atto del recesso dell'impresa agricola Masciocchi Laura, con sede a Tre Ville, dal contratto di affitto di parte della p.f. 1162 C.C. Montagne, situata in località Poza, stipulato il 25 settembre 2018 (prot. 2922/2018), precisando che detto affitto termina in data odierna.

Con nota del 31 agosto 2021 (prot. 2042/2021) l'azienda agricola Simoni Fabrizio, con sede a Tre Ville, ha chiesto alla Comunità l'affitto della medesima area, al fine dello sfalcio dell'erba. La superficie di tale area è stata quantificata nei giorni scorsi dall'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole in circa 15.250 m².

Considerato che dal 2019 ad oggi l'impresa agricola Simoni Fabrizio è l'unica ad aver manifestato interesse all'affitto dell'area in parola e che il valore di detto affitto è decisamente modesto, si ritiene opportuno accogliere la richiesta di detta impresa, stabilendo il canone di affitto annuo iniziale in 150,00 € (soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno) ed il periodo contrattuale in cinque anni dalla data di sottoscrizione del contratto.

Lo schema del contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria che individua l'area in parola). 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.

Poiché l'affitto comporta l'utilizzo in via esclusiva dell'area da parte dell'affittuaria, 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 tale periodo 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. 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 e, in particolare, l'ultimo paragrafo dell'art. 22, ai sensi del quale "i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni";
- 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 la deliberazione n. 6/2021, nonché le successive variazioni;
- 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 consentire la sottoscrizione del contratto 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;

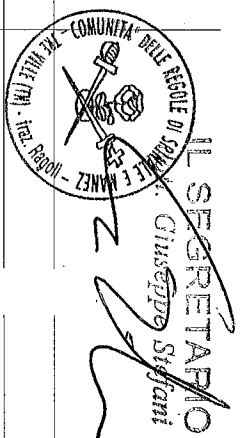
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, all'impresa agricola Simoni Fabrizio l'area a prato della p.f. 1162 C.C. Montagne, situata in località Poza (di circa 15.250 m²), al fine dello sfalcio dell'erba, stabilendo il canone di affitto annuo iniziale in 150,00 € (soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno) ed il periodo contrattuale in cinque anni dalla data di sottoscrizione del contratto;
2. di approvare lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la relativa planimetria) e di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di affitto sulla base di detto schema, autorizzando le modifiche marginali ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale e specificando che tutte le spese derivanti dalla stipula saranno a carico dell'affittuaria;
3. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico gravante sull'area in parola per il periodo dell'affitto, 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;
4. 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 di affitto e del recupero delle spese contrattuali;
5. 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 consentire la sottoscrizione del contratto già nei prossimi giorni;
6. 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.

ALLEGATO

alla delib. n. 238/2021 del 21.10.2021
del Comitato Amministrativo



CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA

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

<p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.v.a. 00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, 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. 238/2021;</p>	<p>nr² da prato e per circa 3.380 m² da bosco;</p>
<p>azienda agricola Simoni Fabrizio, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Pez, Via 3 Gennaio n. 2, c.f. SMNFRZ76L07L174X, p.i.v.a. [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. Fabrizio Simoni, nato a Tione di Trento (TN) il 7 luglio 1976, di seguito indicata anche solo come "affittataria", rispettivamente assistite, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971, dai soggetti di seguito indicati quali rappresentanti di Coltratti Trento, organizzazione professionale agricola di livello provinciale:</p>	<p>b) che con nota del 31 agosto 2021 (prot. 2042/2021) l'azienda agricola Simoni Fabrizio ha chiesto alla Comunità l'affitto dell'area a prato della p.f. 1162 C.C. Montagne, al fine dello sfalcio dell'erba;</p>
<p>sig. Roberto Endrizzi, nato a Trento il 30 agosto 1971 e residente a Danno (TN) in Via Colle Verde n. 17/b;</p>	<p>c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 238/2021, ha deciso di accogliere tale richiesta ed ha approvato lo schema del presente contratto.</p>
<p>sig.ra Maria Rosa Fustini, nata a Bleggio Superiore (TN) il 17 settembre 1960 e residente a Sella Giudicarie (TN), Frazione Roncone, Via Moro n. 3b.</p>	<p>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.</p>
<p>Premesso:</p>	<p>Art. 1 - Oggetto La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, affitta all'azienda agricola Simoni Fabrizio che, come sopra rappresentata, accetta, l'area a prato della p.f. 1162 C.C. Montagne, situata in località Poza, la cui superficie netta è di circa 15.250 m², al fine dello sfalcio dell'erba. L'area affittata è specificamente individuata nella planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.</p>
<p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della p.f. 1162 C.C. Montagne, situata in località Poza, costituita per circa 15.250</p>	<p>Art. 2 - Periodo L'affitto avrà efficacia per cinque anni dalla data odierna, ossia dal [redacted] 2021 al [redacted] 2026. Sono esclusi la proroga ed il rinnovo taciti.</p>
<p>1162 C.C. Montagne, situata in località Poza, costituita per circa 15.250</p>	<p>In merito al recesso dal contratto di affitto e ai casi di risoluzione sarà applicato l'art. 5 della L. 203/1982.</p>
<p>Premesso:</p>	<p>Art. 3 - Canone di affitto Il canone di affitto per il primo anno è stabilito, di comune accordo tra le</p>

partì, in 150,00 € (centocinquanta virgola zerozero euro). A partire dal	
secondo anno detto canone sarà incrementato annualmente con il 100% della	
variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed	
impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra agosto dell'anno	
precedente ed agosto dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà	
positiva).	
Il canone di affitto annuo dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul	
conto corrente della Comunità in un'unica rata scadente il 30 novembre di	
ogni anno compreso nel periodo contrattuale.	
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.	
Il mancato pagamento di un intero canone di affitto annuo costituisce clausola	
risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la	
Comunità.	
art. 4 – Innovazioni e manutenzioni	
L'affittuaria dovrà custodire e conservare l'area affittata avendo cura di non	
arrearvi danno o pregiudizio.	
L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione all'area	
affittata, anche se migliorativa, senza il preventivo consenso scritto della	
Comunità. Le modifiche e innovazioni che venissero eseguite con	
l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza	
obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso all'affittuaria, la quale	

vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
Le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'area dovranno essere effettuate	
a cura e spese dell'affittuaria.	
art. 5 – Divieti	
L'area data in affitto potrà essere utilizzata esclusivamente per lo sfalcio:	
peraltro, non saranno ammesse altre attività quali, a titolo esemplificativo e	
non esaustivo, il pascolo di animali o il deposito di materiale.	
L'affittuaria non potrà subaffittare l'area, anche solo parzialmente, né potrà	
cedere a terzi il presente contratto.	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituisce clausola	
risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la	
Comunità.	
art. 6 – Responsabilità	
L'affittuaria sarà responsabile di eventuali danni all'area affittata (quale, a	
titolo esemplificativo e non esaustivo, lo spandimento sul terreno di sostanze	
inquinanti) per colpa propria o delle persone dalla stessa autorizzate ad	
utilizzare l'area.	
Inoltre, l'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi in	
ragione dell'utilizzo dell'area affittata: pertanto, l'affittuaria solleverà e rende	
indenne sin 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. 7 – Registrazione e spese di contratto	
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.	
Art. 8 – Disposizioni finali	
Per qualunque controversia tra le parti relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.	
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'affittaria: fabriziosimoni@pec.it	
Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle norme sui contratti agrari, alle disposizioni del Codice Civile e agli usi e consuetudini locali, se applicabili.	
Art. 9 – Intervento di Coldiretti Trento	
I rappresentanti sopra indicati di Coldiretti Trento, organizzazione professionale agricola 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.	
Comunità delle Regole	azienda agricola
di Spinale e Manez	Simoni Fabrizio
Il Presidente – sig. Luca Cerana	Il titolare – sig. Fabrizio Simoni
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. 3 – Canone di affitto", "Art. 5 – Divieti" ed "Art. 6 – Responsabilità".
Comunità delle Regole	azienda agricola
di Spinale e Manez	Simoni Fabrizio
Il Presidente – sig. Luca Cerana	Il titolare – sig. Fabrizio Simoni
I rappresentanti di Coldiretti Trento	
sig. Roberto Endrizzi	sig.ra Maria Rosa Fustini

Allegato A

PLANIMETRIA C.C. MONTAGNE



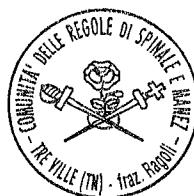
P.F. 1163/1

scala 1:1.000

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

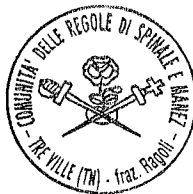


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 21.10.2021**, 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 26.10.2021 al 05.11.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani