



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 254/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto a Garni dei Fiori srl e a Morgana srl dell'intera p.f. 27/98 C.C. Ragoli II e di parte della p.f. 27/50 C.C. Ragoli II a Madonna di Campiglio.

Il giorno **11.11.2021** 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.***
- ***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 a Garni dei Fiori srl e a Morgana srl dell'intera p.f. 27/98 C.C. Ragoli II e di parte della p.f. 27/50 C.C. Ragoli II a Madonna di Campiglio.

Con nota del 26 agosto 2021 (prot. 2020/2021) le imprese Garni dei Fiori srl (con sede a Tre Ville) e Morgana srl (con sede al Calcinato - BS), comproprietarie del Garni dei Fiori (p.ed. 38 C.C. Ragoli II), hanno chiesto l'affitto delle aree di seguito indicate, di proprietà della Comunità delle Regole, entrambe confinanti con detto edificio e coltivate a prato:

- l'intera p.f. 27/98 C.C. Ragoli II, di 86 m², situata a lato di Via Conte Spina, da utilizzare quale parcheggio per i clienti del Garni;
- 63 m² della p.f. 27/50, situata a lato di Via Vallesinella, da utilizzare per il posizionamento di sdraio e tavolini per i clienti del Garni.

Considerate le finalità di utilizzo delle due aree, la loro localizzazione all'interno dell'abitato di Palù e la loro limitatissima estensione rispetto al patrimonio silvo – pastorale della Comunità delle Regole sul C.C. Ragoli II, si ritiene opportuno accogliere detta richiesta, stabilendo il periodo di affitto in otto anni a partite dalla data di sottoscrizione del contratto e in 4.172,00 € complessivi il canone di affitto annuo iniziale (ossia 28,00 €/m²), soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno, da pagare in rate annuali.

Lo schema del contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, inclusa la planimetria di individuazione delle aree in parola. Tutte le spese di contratto saranno a carico degli affittuari.

Poiché l'affitto comporta l'utilizzo in via esclusiva delle due aree da parte degli affittuari, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico per il periodo dell'affitto. 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,

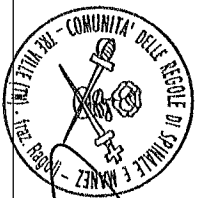
DELIBERA

1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, congiuntamente a Garnì dei Fiori srl e a Morgana srl, comproprietarie del Garnì dei Fiori (p.ed. 38 C.C. Ragoli II) le aree di seguito indicate:
 - l'intera p.f. 27/98 C.C. Ragoli II, di 86 m², situata a lato di Via Conte Spina, da utilizzare quale parcheggio per i clienti del Garnì;
 - 63 m² della p.f. 27/50, situata a lato di Via Vallesinella, da utilizzare per il posizionamento di sdraio e tavolini per i clienti del Garnì;stabilendo il periodo di affitto in otto anni a partite dalla data di sottoscrizione del contratto e in 4.172,00 € il canone di affitto annuo iniziale, soggetto a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno, da pagare in rate annuali;
2. di approvare, a tal fine, 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 dei rapporti contrattuali e specificando che tutte le spese di contratto saranno a carico dei conduttori;
3. di incaricare l'Ufficio Ragioneria di introitare al capitolo 100 dei bilanci di previsione degli anni di competenza le entrate derivanti dall'affitto;
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 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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 delibera 25H/2021 del Comitato Amministrativo
 della
 della M. N. 2021

CONTRATTO DI AFFITTO DI AREE



IL SEGRETARIO
 dott. Giuseppe Stefani

Tutto ciò premesso

<p>II [redacted] 2021, a Tre Vile (TN), tra le parti di seguito indicate:</p>		<p>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</p>	
<p>> Comunità delle Regole di Spinale e Manez, c.f. 00324520220, con sede a Tre Vile, Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. [redacted]/2021;</p>		<p>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:</p> <p>art. 1 - Oggetto</p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, affitta congiuntamente a Garni dei Fiori srl e Morgana srl, che, come sopra rappresentate, congiuntamente accettano, le aree di seguito indicate:</p>	
<p>> Garni dei Fiori srl, c.f. [redacted] con sede a Tre Vile, Frazione Palù, Via Vallesinella n. 20, legalmente rappresentata dal sig. [redacted] a [redacted] e Morgana srl, c.f. [redacted] con sede a Calciano (BS), Via don Minzoni n. 21, legalmente rappresentata dal sig. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] di seguito indicate cumulativamente anche solo come "affittuarie".</p>		<p>> l'intera p.f. 27/98 C.C. Ragoli II, di 86 m², situata a lato di Via Conte Spina, da utilizzare quale parcheggio per i clienti del Garni dei Fiori;</p> <p>> 63 m² della p.f. 27/50, situata a lato di Via Vallesinella, da utilizzare per il posizionamento di sdraino e tavolini per i clienti del Garni dei Fiori; dalla data odierna al [redacted] 2029 (otto anni).</p>	
<p>Premesso:</p> <p>a) che Garni dei Fiori srl e Morgana srl sono comproprietarie del "Garni dei Fiori", costituito dall'edificio p.ed. 38 C.C. Ragoli II, situato a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Vile, Frazione Palù;</p>		<p>Le aree oggetto di affitto sono specificamente individuate nella planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.</p> <p>Alla scadenza del termine finale sopra indicato il presente contratto cesserà senza bisogno di alcuna disdetta né potrà essere prorogato o rinnovato tacitamente.</p>	
<p>b) che con nota del 26 agosto 2021 (2020/2021) Garni dei Fiori srl e Morgana srl hanno chiesto alla Comunità delle Regole di Spinale e Manez l'affitto di due aree confinanti con detto edificio, precisamente l'intera p.f. 27/98 C.C. Ragoli II e una parte della p.f. 27/50 C.C. Ragoli II, al fine del loro utilizzo quali pertinenze del Garni dei Fiori;</p>		<p>Le affittuarie potranno recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o mezzo equivalente. Il recesso senza preavviso comporterà, per le affittuarie, l'obbligo di pagare alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.</p>	
<p>c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. [redacted]/2021, ha accolto detta richiesta ed ha approvato lo schema del presente contratto.</p>		<p>In caso di rilascio ritardato delle aree alla scadenza del contratto le affittuarie dovranno corrispondere alla Comunità, oltre al canone di affitto relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 100,00 € (cento virgola zerozero</p>	

<p>euro), restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.</p> <p>In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di agire in giudizio per ottenere il rilascio coattivo delle due aree.</p> <p style="text-align: center;">art. 2 – Canone</p> <p>Il canone di affitto per il primo anno è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 4.172,00 € (quattromilacentosettantadue 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).</p> <p>Il canone di affitto dovrà essere pagato mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in un'unica rata, scadente il 10 dicembre di ogni anno compreso nel periodo contrattuale.</p> <p>Il pagamento potrà essere effettuato interamente da una delle due affittuarie oppure suddiviso a metà tra le stesse. In ogni caso, l'obbligo di pagamento è in solido per le affittuarie, ai sensi dell'art. 1292 Cod.Civ.</p> <p>Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di affitto comporterà, per le affittuarie, 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>Il ritardo di novanta giorni nel pagamento del canone annuo costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi</p>	
---	--

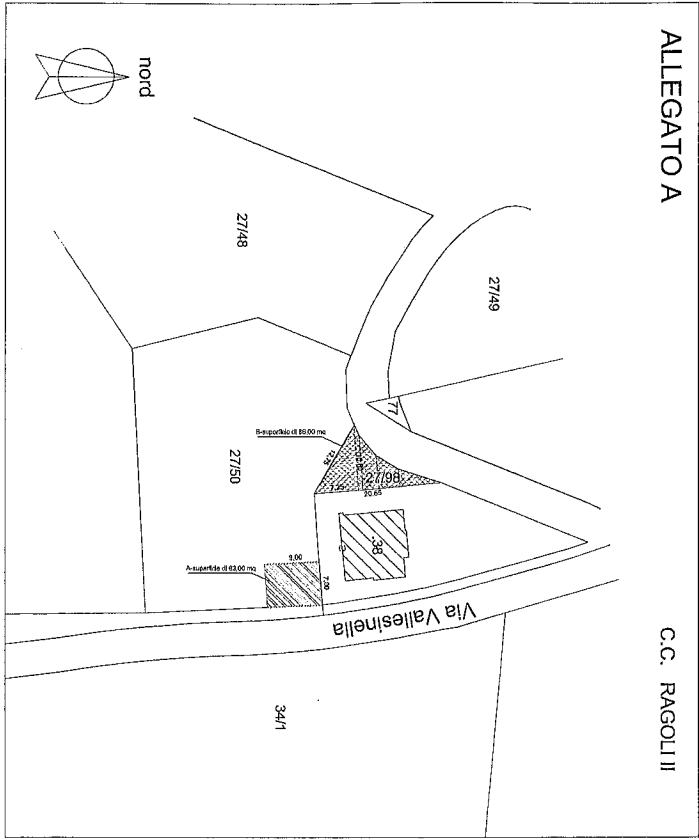
<p>la Comunità.</p> <p style="text-align: center;">art. 3 – Innovazioni e manutenzioni</p> <p>Le affittuarie dovranno custodire e conservare le aree in parola avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.</p> <p>Le affittuarie non potranno apportare alcuna modifica o innovazione alle due aree, anche se migliorative, 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 alle affittuarie, le quali vi rinunciano espressamente sin d'ora.</p> <p>Le affittuarie, a proprie cura e spese, potranno recintare entrambe le aree previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (edilizia, paesaggistica, etc.).</p> <p>La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree sarà effettuata a cura e spese delle affittuarie.</p> <p style="text-align: center;">art. 4 – Divieti</p> <p>Le due aree non potranno essere utilizzate per scopi diversi da quelli espressamente indicati all'art. 1: pertanto, non sarà ammesso il deposito di altro materiale, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità.</p> <p>Le affittuarie non potranno subaffittare le due aree, anche solo parzialmente, né potranno cedere a terzi il presente contratto.</p> <p>La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p style="text-align: center;">art. 5 – Responsabilità</p>	
--	--

Le affittuarie saranno responsabili di eventuali danni alle aree (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo spandimento sul terreno di sostanze inquinanti) per colpa propria o delle persone da esse autorizzate ad utilizzare le aree.	
Inoltre, le affittuarie saranno ritenute responsabili di tutti i danni derivati a terzi in ragione dell'utilizzo delle due aree: pertanto, le affittuarie sollevano e rendono 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. 6 – Spese contrattuali e registrazione	
Tutte le spese derivanti dal presente contratto saranno a carico delle affittuarie.	
La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità, con pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale. Pertanto, le affittuarie dovranno rimborsare alla Comunità le spese a proprio carico per le imposte di registro e di bollo.	
art. 7 – Disposizioni finali	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.	
Agli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali.	
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 Garmi dei Fiori srl: garmaidefiorisrl@legalmail.it;	

➤ per Morgana srl: morgana.srl@legalmail.it	
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.	
----- Letto, confermato e sottoscritto.	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez	
Il Presidente – sig. Luca Cerana	
Le affittuarie	
Garmi dei Fiori srl	Morgana srl
sig. [redacted]	sig. [redacted]
Ai sensi dell'art. 1341 Cod Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: "art. 2 – Canone", "art. 4 – Divieti" ed "art. 5 – Responsabilità".	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez	
Il Presidente – sig. Luca Cerana	
Le affittuarie	
Garmi dei Fiori srl	Morgana srl
sig. [redacted]	sig. [redacted]

ALLEGATO A

C.C. RAGOLI II

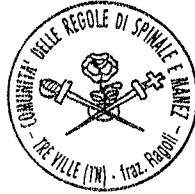


Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

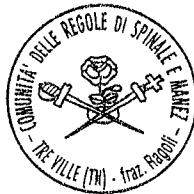
Il Segretario
Giuseppe Stefani



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 11.11.2021**, 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 16.11.2021 al 26.11.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani