



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 57/2024  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** gara per l'affitto di varie aree situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta, al fine dello sfalcio dell'erba, per il periodo dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2029.

Il giorno **28.03.2024** alle ore **18.00** nell'Ufficio della Comunità delle Regole di Spinale e Manez a Palù di Madonna di Campiglio, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- **Cerana Luca, Presidente;**
- **Pretti Daniela;**
- **Bolza Daniele;**
- **Leonardi Emanuela;**
- **Bertolini Onorio.**

Risultano assenti i signori: Simoni Cristian (giustificato).

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

**OGGETTO:** gara per l'affitto di varie aree situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta al fine dello sfalcio dell'erba, per il periodo dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2029.

Ai sensi 65 della L.R. 2/2018, prima della trattazione della proposta di deliberazione si allontana dall'aula il Vicepresidente Cristian Simoni.

La Comunità delle Regole è proprietaria di varie aree situate a Madonna di Campiglio, nei pressi dell'abitato di Palù (C.C. Ragoli II), coltivate a prato e che necessitano di essere sfalciate almeno un paio di volte nel corso dell'estate al fine di mantenerle in uno stato decoroso. Considerato che la superficie complessiva di tali aree è di circa 2,6 ha, lo sfalcio deve essere effettuato con mezzi meccanici adeguati a tale estensione, di cui la Comunità delle Regole non dispone; inoltre, l'orografia di alcune delle aree in parola è tale per cui lo sfalcio risulta difficoltoso.

Conseguentemente, negli anni scorsi lo sfalcio delle aree in questione è stato affidato, di anno in anno, a soggetti esterni (imprese agricole o associazioni di utilità sociale), con una spesa non irrilevante (nel 2023 pari a 11.468,00 € i.v.a. inclusa).

Poiché il 30 settembre 2023 è cessata l'efficacia del contratto di affitto, al fine dello sfalcio, dei pascoli delle Malghe Brenta Bassa e Frate – Pra de Mez (prot. 918/2022), a partire dal 2024 si ritiene opportuno affittare tutte le aree coltivate a prato situate a Madonna di Campiglio, di cui sopra, unitamente ai pascoli delle due malghe situate in Val Brenta. In tal modo la superficie complessiva oggetto di affitto sarà di circa 10,7 ha, come di seguito dettagliato:

n. area	località	descrizione	superficie (m <sup>2</sup> )
1	Madonna di Campiglio (Palù)	prato e rampe dentro al Centro Commerciale di Palù	2.600
2		rampa a monte e a valle di Via Regole e dietro la Casa La Meridiana	5.350
3		prato a monte di Via Mandron	1.500
4		prato a monte di Via Vallesinella (accesso al "Giro di Campiglio e al "Sentiero dell'Orso")	1.000
5		prato a valle di Via Vallesinella	14.650
6		prato a monte di Via Vallesinella	1.350
7	Val Brenta	pascolo di Malga Brenta Bassa	18.200
8		pascolo in località Pra del Cason - Malga Frate	27.000
9		pascolo in località Pra de Mez	35.000
<b>superficie totale</b>			<b>106.650</b>

Per individuare l'affittuario si ritiene adeguato effettuare una gara tra le imprese agricole di allevamento animali di proprietà di regolieri iscritti nell'Anagrafe di Regola 2024 e registrate alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.).

Considerato che il canone di affitto relativo ai pascoli delle due malghe situate in Val Brenta pagato alla Comunità delle Regole per la stagione estiva 2023 è stato di 1.611,00 € e preso atto che lo sfalcio di parte delle aree situate a Madonna di Campiglio è reso difficoltoso dall'orografia del terreno, si ritiene equo aggiudicare la gara in oggetto con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo di 2.000,00 € (base di gara).

Le altre condizioni principali dell'affitto sono le seguenti:

- a) efficacia dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2029 (cinque anni);
- b) tutte le aree oggetto di affitto dovranno essere sfalciate almeno due volte nel corso di ciascuna stagione estiva, la prima entro il 10 luglio e la seconda entro il 10 settembre (date indicative); restando fermo tale onere, le aree in questione potranno essere pascolate solo a seguito di specifica autorizzazione della Comunità delle Regole;

- c) a partire dall'1 maggio 2025 il canone di affitto sarà rivalutato annualmente con il 100% della variazione su base annua dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT riferita al mese di febbraio, solo qualora detta variazione sarà positiva;
- d) il canone di affitto annuo dovrà essere pagato in un'unica rata scadente l'1 dicembre di ogni anno, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole.

Lo schema dell'invito a presentare offerta, contenente tutte le condizioni di esecuzione del contratto di affitto, è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

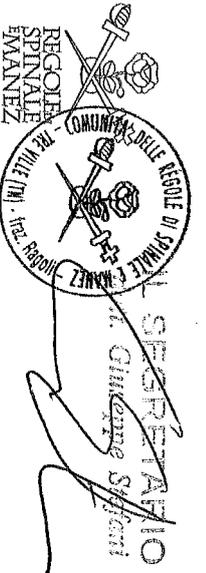
- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali 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 la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 19/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024" 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, in modo da inviare l'invito a presentare offerta 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 effettuare, per le motivazioni esposte in premessa, una gara per l'affitto di varie aree situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta (dettagliate in premessa e la cui superficie complessiva è circa 10,7 ha) al fine dello sfalcio dell'erba, riservandola alle imprese agricole di allevamento animali di proprietà di regolieri iscritti nell'Anagrafe di Regola 2024 e registrate alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.), stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo di 2.000,00 € (base di gara) ed approvando le altre condizioni dell'affitto elencate in premessa da a) a d);
2. di approvare lo schema dell'invito a presentare offerta allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), contenente tutte le condizioni di esecuzione del contratto di affitto, incaricando il Presidente della sua sottoscrizione ed autorizzando le modifiche marginali di tale schema che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
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;
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, in modo da inviare l'invito a presentare offerta 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. SF/2024  
del 28.03.2024  
del Comitato Amministrativo



Tre Ville - Ragoli, 29 marzo 2024

**Oggetto:** invito a presentare offerta per l'affitto di varie aree situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta al fine dello sfalcio dell'erba, per il periodo dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2029.

La Comunità delle Regole di Spinaletta e Manez intende effettuare una gara per l'affitto di varie aree situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta al fine dello sfalcio dell'erba, riservandola alle imprese agricole di allevamento animali di proprietà di regolieri iscritti nell'Anagrafe di Regola 2024 e registrate alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.). Pertanto, si richiede a codesta impresa, qualora interessata, di presentare la propria offerta, alle condizioni e con le modalità di seguito indicate.

**1 - Informazioni generali sull'affitto**

**a) Individuazione delle aree**

La superficie complessiva oggetto di affitto è pari a circa 106.650 m<sup>2</sup> ed è suddivisa in nove aree, tutte situate sul C.C. Ragoli II, dettagliate nella seguente tabella ed individuate nelle ortofoto allegate al presente invito (alleg. A):

n. area	località	descrizione	superficie (m <sup>2</sup> )
1		prato e rampe dietro al Centro Commerciale di Palù	2.600
2		rampa a monte e a valle di Via Regole e dietro la Casa La Meridiana	5.350
3	Madonna di Campiglio	prato a monte di Via Mandron	1.500
4	(Palù)	prato a monte di Via Vallesinella (accesso al "Giro di Campiglio e al "Sentiero dell'Orso")	1.000
5		prato a valle di Via Vallesinella	14.650
6		prato a monte di Via Vallesinella	1.350
7		pascolo di Malga Brenta Bassa	18.200
8	Val Brenta	pascolo in località Pra del Cason - Malga Frate	27.000
9		pascolo in località Pra de Mez	35.000
<b>superficie totale</b>			<b>106.650</b>

Si evidenzia che le superfici delle aree in questione determinate dalla Provincia Autonoma di Trento al fine della concessione di contributi economici per lo sfalcio di aree agricole a carico della stessa P.A.T. c/o dell'Unione Europea potrebbero essere diverse (minori o maggiori) rispetto a quelle sopra indicate, misurate dalla Comunità delle Regole sulle ortofoto aggiornate al 2023; peraltro, in tale evenienza l'affittuario non potrà pretendere alcun indennizzo.

Comunità delle Regole di Spinaletta e Manez - c.f. 00324520220, p.i.v.a. 00159040229

Via Roma n. 19, Frazione Ragoli, 38095 Tre Ville (TN)  
tel. 0465/322433 - e-mail info@regolespinaletta.it - p.e.c. regolespinaletta@pec.it



comunque denominato, dalla Comunità delle Regole né la riduzione del canone di affitto contrattualmente pattuito.

**b) Periodo di affitto e recesso delle parti**

L'affitto avrà efficacia dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2029 (cinque anni). Alla sua scadenza non potrà essere prorogato o rinnovato tacitamente. In merito al recesso dal contratto di affitto ed ai casi di risoluzione si applicherà l'art. 5 della L. 203/1982 "Norme sui contratti agrari".

**c) Modalità di sfalcio**

Tutte le aree oggetto di affitto dovranno essere sfalciate almeno due volte nel corso di ciascuna stagione estiva, la prima entro il 10 luglio e la seconda entro il 10 settembre (date indicative). Restando fermo tale onere, le aree in questione potranno essere pascolate solo a seguito di specifica autorizzazione della Comunità delle Regole.

**d) Canone di affitto**

Il canone di affitto relativo al periodo 1 maggio 2024 - 30 aprile 2025 sarà determinato a seguito dell'aggiudicazione della gara. A partire dall'1 maggio 2025 il canone di affitto sarà rivalutato annualmente con il 100% della variazione su base annua dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT riferita al mese di febbraio, solo qualora detta variazione sarà positiva. Il canone di affitto annuo dovrà essere pagato in un'unica rata scadente l'1 dicembre di ogni anno, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole. Il canone di affitto non sarà soggetto all'I.v.a.

**e) Divieti**

L'affittuario non potrà subaffittare le aree in questione né potrà cedere a terzi il contratto di affitto, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità delle Regole.

**2 - Criterio di aggiudicazione della gara**

La gara sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo di 2.000,00 € (base di gara). Qualora l'offerta più alta sarà presentata da due o più imprese concorrenti in misura identica l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra le stesse.

**3 - Presentazione dell'offerta**

Gli interessati dovranno inviare la propria offerta con posta elettronica certificata (p.e.c.) all'indirizzo [gareregolespinaletta@pec.it](mailto:gareregolespinaletta@pec.it) entro le 12.00 di martedì 9 aprile 2024. Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta affitto aree C.C. Ragoli II" e ad esso dovrà essere allegata l'offerta propriamente detta, predisposta utilizzando l'apposito modulo allegato al presente invito (alleg. B), contenente:  
 > i dati identificativi dell'impresa concorrente;  
 > la dichiarazione di conoscere perfettamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano le aree in questione, di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del canone di affitto, e di accettarle integralmente;  
 > la dichiarazione di conoscere pienamente ed accettare tutte le condizioni, i termini e gli altri elementi che potranno essere significativi per il contratto di affitto, riportati nel presente invito e nei relativi allegati, senza alcun limite, condizione o esclusione;  
 > la dichiarazione di aver ricevuto, letto e compreso l'informativa in materia di privacy, resa ai sensi degli art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 (alleg. C al presente invito), e di autorizzare il trattamento dei dati personali contenuti nell'offerta;  
 > il canone di affitto offerto per il periodo 1 maggio 2024 - 30 aprile 2025, in rialzo rispetto alla base di gara sopra indicata al paragrafo 2; detto canone dovrà essere indicato sia in cifre

che in lettere (in caso di discordanza sarà tenuto in considerazione esclusivamente l'importo più alto).

**L'offerta, formulata come sopra indicato, dovrà essere datata e sottoscritta (graficamente o digitalmente) dal legale rappresentante dell'impresa concorrente.**

Il recapito del messaggio di p.e.c. sarà ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse alla gara le offerte che perverranno alla Comunità delle Regole dopo la scadenza del termine sopra indicato (pur se sostitutive o aggiuntive a quelle precedentemente inviate) anche qualora tale circostanza sarà dovuta a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi (incluso il malfunzionamento del browser di p.e.c. del mittente).

#### **4 - Esame delle offerte**

Le offerte saranno esaminate dalla Comunità delle Regole in seduta riservata. Una singola offerta sarà esclusa ricorrendo una o più delle seguenti situazioni:

- a) offerta pervenuta oltre il termine indicato al paragrafo 3;
- b) mancata sottoscrizione dell'offerta (graficamente o digitalmente);
- c) canone offerto pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- d) offerta subordinata a riserve o condizioni.

L'esito della gara sarà comunicato, tramite p.e.c., a tutte le imprese concorrenti entro il più breve tempo possibile.

#### **5 - Contratto di affitto**

Il contratto di affitto sarà stipulato con scrittura privata, su testo predisposto dalla Comunità delle Regole. 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 (ciascuna parte si assumerà le rispettive spese a ciò necessarie). Il contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate a cura della Comunità delle Regole con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuario: pertanto, quest'ultimo dovrà rimborsare dette spese alla Comunità delle Regole successivamente alla registrazione.

Fatti salvi i casi di forza maggiore, qualora la stipulazione del contratto di affitto non avverrà entro dieci giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole per fatti imputabili all'aggiudicatario, la Comunità delle Regole revocherà l'aggiudicazione e ne effettuerà una nuova secondo la graduatoria di gara, restando impregiudicata la possibilità di agire in giudizio contro l'aggiudicatario inadempiente per l'eventuale responsabilità precontrattuale.

#### **6 - Richieste di informazioni, sopralluogo ed allegati**

Ulteriori informazioni sull'affitto e sulla gara potranno essere richieste agli uffici della Comunità delle Regole, telefonicamente (0465 322433, dal lunedì al giovedì dalle 8.00 alle 12.30 e dalle 13.30 alle 17.00, il venerdì solo dalle 8.00 alle 12.30) o via e-mail (info@regolespinalenamaz.it).

**Prima della presentazione dell'offerta sarà possibile effettuare un sopralluogo alle aree in questione concordandolo con l'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole (0465 322433): peraltro, detto sopralluogo non è obbligatorio al fine della partecipazione alla gara.**

Al presente invito sono allegati i seguenti documenti, quali parti integranti e sostanziali:

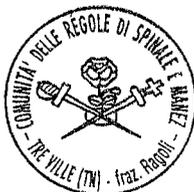
- ortofoto con individuazione delle aree oggetto di affitto (alleg. A);
- modulo per l'offerta (alleg. B);
- informativa in materia di privacy (alleg. C).

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza



**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 28.03.2024**, 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 29.03.2024 al 08.04.2024**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani