



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 119/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto di varie aree situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta, al fine dello sfalcio dell'erba, all'impresa agricola Chemotti Michele per il periodo dal 14 maggio 2024 al 13 maggio 2029.

Il giorno **14.05.2024** alle ore **13:00**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

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

Risultano **assenti** i signori: Simoni Cristian e Pretti Daniela (giustificati).

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: affitto di varie aree situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta, al fine dello sfalcio dell'erba, all'impresa agricola Chemotti Michele per il periodo dal 14 maggio 2024 al 13 maggio 2029.

Con la deliberazione n. 57/2024 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare una gara per l'affitto di varie aree situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta (per una superficie complessiva di 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 nella premessa del provvedimento.

L'invito a presentare offerta è stato inviato con posta elettronica certificata il 29 marzo scorso (prot. 753/2024) a cinque imprese agricole aventi le caratteristiche sopra indicate ma entro le 12.00 del 9 aprile scorso, termine previsto nell'invito, non è stata presentata alcuna offerta.

Conseguentemente, nelle scorse settimane sono state contattate varie imprese agricole al fine di verificare l'eventuale interesse all'affitto a condizioni simili a quelle previste nella gara di cui sopra: ciononostante, pur a seguito di vari sopralluoghi alle aree in questione, sino ad oggi non è pervenuta alcuna offerta.

Peraltro, in data odierna (prot. 1154/2024) l'impresa agricola Chemotti Michele, con sede a Madruzzo, ha offerto 1.300,00 € quale canone annuo iniziale per l'affitto delle aree di seguito elencate (due in più rispetto a quelle previste nella delib. n. 57/2024, per 2.000 m² complessivi in più), impegnandosi ad effettuare un unico sfalcio dell'erba in ciascuna stagione estiva (anziché i due previsti nella delib. n. 57/2024):

n. area	località	descrizione	superficie (m ²)
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
10		area in località Pra de la Casa	1.000
11	Madonna di Campiglio (Palù)	area ex discarica Maroni	1.000
superficie totale			108.650

Si ritiene opportuno accettare la proposta sopra citata considerato che è l'unica pervenuta alla data attuale e che domani, 15 maggio 2024, scadrà il termine previsto a carico delle imprese agricole nella normativa vigente in materia di contributi comunitari a sostegno dell'agricoltura per inserire nei rispettivi fascicoli aziendali gli immobili oggetto di sfalcio.

Lo schema del contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). Oltre al canone di affitto annuo sopra indicato le altre principali condizioni contrattuali sono le seguenti:

- a) efficacia dal 14 maggio 2024 (data odierna) al 13 maggio 2029 (cinque anni);
- b) le aree oggetto di affitto dovranno essere sfalciate almeno una volta nel corso di ciascuna stagione estiva, entro il 15 luglio (data indicativa);
- c) a partire dal 14 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;
- e) le spese contrattuali (imposte di registro e di bollo) saranno a totale carico dell'affittuaria.

Il 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.

Poiché l'affitto comporta l'utilizzo in via esclusiva delle aree in parola da parte dell'affittuaria, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico sulla stessa per l'intero periodo contrattuale. Peraltro, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, non risulta necessaria l'autorizzazione del Dipartimento Enti Locali, Agricoltura, Ambiente e Cooperazione 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;
- 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 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 stipulazione del contratto in questione 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;

DELIBERA

1. di affittare, per le motivazioni espone in premessa, le aree dettagliatamente elencate in premessa, per complessivi 108.650 m², situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta, al fine dello sfalcio dell'erba, all'impresa agricola Chemotti Michele per il periodo dal 14 maggio 2024 (data odierna) al 13 maggio 2029, stabilendo il canone di affitto per il primo anno in 1.300,00 €, come da offerta citata in premessa (prot. 1154/2024), e con le altre principali condizioni contrattuali sopra indicate;
2. di approvare lo schema del contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema ed autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di evidenziare che il contratto di affitto sarà stipulato con scrittura privata e che in tale atto ciascuna parte dovrà farsi assistere da un rappresentante di un'organizzazione professionale

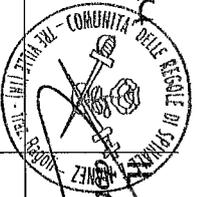
agricola tra quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971;

4. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulle aree oggetto dell'affitto per l'intero periodo contrattuale, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Dipartimento Enti Locali, Agricoltura, Ambiente e Cooperazione 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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria delle attività connesse alla registrazione del contratto e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte dell'affittuaria;
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 stipulazione del contratto in questione 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 deliber. n. 119 del 14.05.2024
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI AFFITTO DI AREE



SEGRETARIO
Dott. Giuseppe Stefano

Il 14 maggio 2024, 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.i.v.a.

00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerama,

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. 100/2024;

> **impresa agricola Chemotti Michele**, con sede a Madruzzo (TN),

Frazione Lasino, Via Lagolo n. 12, c.f. [redacted] 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. Michele Chemotti, nato a [redacted] il [redacted], di seguito

indicata anche solo come "affittuaria";

rispettivamente assistite, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971, dai

sogetti di seguito indicati quali rappresentanti di Federazione Regionale

Coldiretti Trentino Alto Adige, organizzazione professionale agricola di

livello regionale:

> sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted]

[redacted] in Via [redacted] n. [redacted]

> sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted]

[redacted] in Via [redacted] n. [redacted]

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria di varie

aree situate a Madonna di Campiglio ed in Val Brenta (sul C.C. Ragoli

II), per 108.650 m² complessivi, e che intende affittarle ad un'impresa agricola al fine dello sfalcio dell'erba;

b) che l'impresa agricola Chemotti Michele, in data odierna, ha offerto alla Comunità 1.300,00 € quale canone annuo iniziale per l'affitto delle aree in parola, impegnandosi ad effettuare un unico sfalcio dell'erba in ciascuna stagione estiva (nota prot. 1154/2024);

c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 118/2024 di data odierna, ha approvato lo schema del presente contratto.

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.

art. 1 - Oggetto
La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, affitta all'impresa agricola Chemotti Michele che, come sopra rappresentata,

accetta, le aree di seguito elencate:

1) 2.600 m² della p.f. 21/1 C.C. Ragoli II (grato e rampe dietro al Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio);

2) 5.350 m² complessivi delle p.f. 27/19, 27/58, 34/1 e p.ed. 153 C.C. Ragoli II (rampe a monte e a valle di Via Regole e dietro la Casa La Meridiana, a Madonna di Campiglio);

3) 1.500 m² complessivi delle p.f. 27/65 e 34/1 C.C. Ragoli II (grato a monte di Via Mandron, a Madonna di Campiglio);

4) 1.000 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II (grato a monte di Via Vallesinella in corrispondenza dell'accesso al "Ciro di Campiglio" e al "Sentiero dell'Orso", a Madonna di Campiglio);

<p>5) 14.650 m² complessivi della p.f. 27/1, 27/46 e 27/48 C.C. Ragoli II (prato a valle di Via Valesinella, a Madonna di Campiglio);</p>		<p>applicherà l'art. 5 della L. 203/1982.</p>
<p>6) 1.350 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II (prato a monte di Via Valesinella, a Madonna di Campiglio);</p>		<p>art. 3 – Canone di affitto</p> <p>Il canone di affitto per il periodo 14 maggio 2024 – 13 maggio 2025 è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 1.300,00 € (milletrecento virgola zerozero euro).</p>
<p>7) 18.200 m² della p.f. 38 C.C. Ragoli II (pascolo di Malga Brenta Bassa, in Val Brenta);</p>		<p>A partire dal 14 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.</p>
<p>8) 27.000 m² complessivi delle p.f. 27/63 e 39/1 C.C. Ragoli II (pascolo in località Pra del Cason – Malga Frate, in Val Brenta);</p>		<p>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.</p>
<p>9) 35.000 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 39/2 C.C. Ragoli II (pascolo in località Pra de Mez, in Val Brenta);</p>		<p>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.</p>
<p>10) 1.000 m² complessivi delle p.f. 27/1 e 40/1 C.C. Ragoli II (area in località Pra de la Casa, in Val Brenta);</p>		<p>Il mancato pagamento di un intero canone di affitto annuo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</p>
<p>11) 1.000 m² della p.f. 27/1 C.C. Ragoli II (area in località "ex discarica Maroni", a Madonna di Campiglio).</p>		<p>art. 4 – Innovazioni e manutenzioni</p> <p>L'affittuaria dovrà custodire e conservare le aree oggetto di affitto avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.</p>
<p>Le aree oggetto di affitto, sopra elencate, hanno una superficie complessiva di 108.650 m² e sono individuate, con il rispettivo riferimento numerico, nelle due ortofoto allegate al presente contratto quali parti integranti e sostanziali.</p>		<p>L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione alle aree in questione, anche se migliorativa, senza il preventivo consenso scritto della</p>
<p>Le aree oggetto di affitto dovranno essere sfalciate almeno una volta nel corso di ciascuna stagione estiva, entro il 15 luglio (data indicativa).</p>		
<p>L'indadempimento a tale prescrizione costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</p>		
<p>art. 2 – Periodo</p>		
<p>L'affitto avrà efficacia dal 14 maggio 2024 (data odierna) al 13 maggio 2029 (cinque anni) e non potrà essere oggetto di proroga o rinnovo taciti.</p>		
<p>In merito al recesso dal contratto di affitto ed ai casi di risoluzione si</p>		

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'affittuario, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle arce dovranno essere effettuate a cura e spese dell'affittuario.	
art. 5 – Divieti	
Le arce oggetto di affitto potranno essere utilizzate esclusivamente per lo sfalcio: pertanto, non saranno ammesse altre attività quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il pascolo di animali o il deposito di materiale.	
L'affittuario non potrà subaffittare le arce, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto.	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
art. 6 – Responsabilità	
L'affittuario sarà responsabile di eventuali danni alle arce oggetto di affitto (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo spandimento sul terreno di sostanze inquinanti) per colpa propria o delle persone dalla stessa autorizzate ad utilizzarle.	
Inoltre, l'affittuario sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivanti a terzi in ragione dell'utilizzo delle arce: pertanto, l'affittuario solleva 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 – Spese contrattuali e disposizioni finali	
Il presente contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate a cura della Comunità per l'intera durata contrattuale, con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuario: pertanto, quest'ultima dovrà rimborsare dette spese alla Comunità successivamente alla registrazione.	
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:	
➤ per la Comunità: regolespinalemaner@pec.it	
➤ per l'affittuario: michele.chemotti@pec.agricol.it	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.	
Per quanto non previsto nel presente contratto e nei relativi allegati le parti faranno riferimento alle norme sui contratti agrari, alle disposizioni del Codice Civile e agli usi e consuetudini locali, in quanto applicabili.	
art. 8 – Intervento dei rappresentanti di	
Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige	
I rappresentanti sopra indicati di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige, organizzazione professionale agricola di livello regionale, 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	impresa agricola

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 14.05.2024**, 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 17.05.2024 al 27.05.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani