



ORIGINAL

**DELIBERAZIONE n. 10/2025  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** locazione congiunta al Condominio Villa Elisa, al Condominio La Vedretta, alla sig.ra Ialla Detassis ed al Condominio Chalets Belvedere di un'area della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II al fine del suo utilizzo quale sentiero di accesso diretto alla pista da sci "Grotte", a Madonna di Campiglio, dall'1 febbraio 2025 al 31 gennaio 2033.

Il giorno **23/01/2025** 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;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: ----

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:** locazione congiunta al Condominio Villa Elisa, al Condominio La Vedretta, alla sig.ra Ialla Detassis ed al Condominio Chalets Belvedere di un'area della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II al fine del suo utilizzo quale sentiero di accesso diretto alla pista da sci "Grotte", a Madonna di Campiglio, dall'1 febbraio 2025 al 31 gennaio 2033.

Con contratto del 30 marzo 2017 la Comunità ha locato al Condominio Villa Elisa (p.ed. 665/1 C.C. Pinzolo) nonché ad altri soggetti un'area di circa 30 m<sup>2</sup> della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II al fine della realizzazione e del mantenimento di un sentiero di accesso diretto alla pista da sci "Grotte", a Madonna di Campiglio (pur transitando anche sulle contigue p.f. 4397/6 C.C. Pinzolo e p.f. 26/5 C.C. Ragoli II, entrambe di proprietà di un soggetto terzo). L'efficacia di tale contratto è cessata il 19 gennaio scorso e l'ultimo canone annuo pagato è stato di 119,61 €.

Nei mesi scorsi i soggetti di seguito elencati, solo in parte coincidenti con i conduttori del contratto sopra citato, hanno chiesto una nuova locazione della medesima area, volendo mantenere il sentiero in parola:

- il Condominio Villa Elisa, costituito dalla p.ed. 665/1 C.C. Pinzolo;
- il Condominio La Vedretta, costituito dalla p.ed. 2251 C.C. Pinzolo;
- la sig.ra Ialla Detassis, proprietaria della p.ed. 1178 C.C. Pinzolo;
- il Condominio Chalets Belvedere, costituito dalla p.ed. 875 C.C. Pinzolo.

Considerato l'evidente vantaggio derivante a tali soggetti dall'utilizzo del sentiero, nel corso della trattativa informale è stato proposto agli stessi un significativo aumento del canone annuo di locazione rispetto a quello praticato nell'ambito del contratto sopra citato, come di seguito riepilogato, ed un periodo contrattuale di otto anni, dall'1 febbraio 2025 al 31 gennaio 2033:

- 1.500,00 € per il periodo dal 1 febbraio 2025 al 31 gennaio 2026 (primo anno);
- 1.500,00 € per il periodo dal 1 febbraio 2026 al 31 gennaio 2027 (secondo anno);
- 2.000,00 € per il periodo dal 1 febbraio 2027 al 31 gennaio 2028 (terzo anno);
- 2.000,00 € per il periodo dal 1 febbraio 2028 al 31 gennaio 2029 (quarto anno);
- 2.000,00 € per il periodo dal 1 febbraio 2029 al 31 gennaio 2030 (quinto anno);
- 2.000,00 € per il periodo dal 1 febbraio 2030 al 31 gennaio 2031 (sesto anno);
- 2.500,00 € per il periodo dal 1 febbraio 2031 al 31 gennaio 2032 (settimo anno);
- 3.000,00 € per il periodo dal 1 febbraio 2032 al 31 gennaio 2033 (ottavo anno).

Nei giorni scorsi tali condizioni sono state pienamente accettate (seppur informalmente) dai soggetti sopra indicati.

Lo schema del contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, inclusa la planimetria con l'esatta individuazione dell'area oggetto di locazione.

Considerata la localizzazione dell'area in parola (all'interno dell'abitato di Palù) e la sua limitatissima estensione rispetto al patrimonio silvo – pastorale della Comunità delle Regole sul C.C. Ragoli II, la locazione limita in modo del tutto marginale i diritti di uso civico dei regolieri: peraltro, poiché detta locazione comporterà l'utilizzo in via esclusiva dell'area da parte dei conduttori, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico per il periodo contrattuale. Ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Finanza Locale 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";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2023);
- 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;

- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2024 "Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in quanto il nuovo contratto di locazione avrà efficacia dall'1 febbraio 2025;

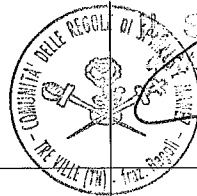
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di locare congiuntamente, per le motivazioni esposte in premessa, al Condominio Villa Elisa, al Condominio La Vedretta, alla sig.ra Ialla Detassis ed al Condominio Chalets Belvedere un'area di circa 30 m<sup>2</sup> della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II al fine del suo utilizzo quale sentiero di accesso diretto alla pista da sci "Grotte", a Madonna di Campiglio, dall'1 febbraio 2025 al 31 gennaio 2033 (otto anni), stabilendo il canone di locazione come dettagliatamente indicato in premessa;
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 locazione 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 del Condominio Villa Elisa;
3. 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 oggetto di locazione per il periodo contrattuale, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Finanza Locale 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 locazione e della registrazione contabile dell'entrata derivante;
5. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in quanto il nuovo contratto di locazione avrà efficacia dall'1 febbraio 2025;
6. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO

alle delib. n. 10/2025 del 23.01.2025  
del Comitato Amministrativo



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI AREA

Il \_\_ gennaio 2025, 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 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. 10/2025;

➤ **Condominio Villa Elisa**, con sede a Pinzolo (TN), Frazione Madonna di

Campiglio, Via Campanil Basso n. 30, c.f. 95015640220, legalmente

rappresentato dall'Amministratore sig. Raffaele Piazzola, nato a

\_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_;

➤ **Condominio La Vedretta**, con sede a Pinzolo (TN), Frazione Madonna

di Campiglio, Via Campanil Basso n. 29/31/33, c.f. 95021640222,

legalmente rappresentato dall'Amministratore sig. Flavio Depretto, nato a

\_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_;

➤ **sig.ra Ialla Detassis**, nata a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente a

\_\_\_\_\_ ( ), Frazione \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_, c.f. \_\_\_\_\_;

➤ **Condominio Chalets Belvedere**, con sede a Pinzolo (TN), Frazione

Madonna di Campiglio, Via Campanil Basso n. 23, c.f. 95019020221,

legalmente rappresentato dall'Amministratore sig. Raffaele Piazzola, nato

a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_.

**Premesso:**

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della p.f.

26/2 C.C. Ragoli II, costituito da un'area boscata situata nell'abitato di

Madonna di Campiglio;

b) che il Condominio Villa Elisa è costituito dalla p.ed. 665/1 C.C. Pinzolo,

edificio situato nei pressi della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II di cui sopra;

c) che il Condominio La Vedretta è costituito dalla p.ed. 2251 C.C. Pinzolo,

edificio situato nei pressi della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II di cui sopra;

d) che la sig.ra Ialla Detassis è proprietaria della p.ed. 1178 C.C. Pinzolo,

edificio situato nei pressi della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II di cui sopra;

e) che il Condominio Chalets Belvedere è costituito dalla p.ed. 875 C.C.

Pinzolo, edificio situato nei pressi della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II di cui

sopra;

f) che, nei mesi scorsi, i tre condomini sopra indicati e la sig.ra Detassis

hanno chiesto informalmente alla Comunità la locazione di un'area di 30

m<sup>2</sup> della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II al fine della realizzazione e del

mantenimento di un sentiero di accesso diretto alla pista da sci "Grotte"

(pur transitando anche sulle contigue p.f. 4397/6 C.C. Pinzolo e p.f. 26/5

C.C. Ragoli II, entrambe di proprietà di un soggetto terzo);

g) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.

10/2025, 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, dà

in locazione congiuntamente al Condominio Villa Elisa, al Condominio La

Vedretta, alla sig.ra Ialla Detassis ed al Condominio Chalets Belvedere, che

accettano, l'area di circa 30 m <sup>2</sup> della p.f. 26/2 C.C. Ragoli II individuata nella
planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale,
per il periodo dall'1 febbraio 2025 al 31 gennaio 2033 (otto anni) ed al fine
del suo utilizzo quale sentiero di accesso diretto alla pista da sci "Grotte", a
Madonna di Campiglio (pur transitando anche sulle contigue p.f. 4397/6 C.C.
Pinzolo e p.f. 26/5 C.C. Ragoli II, entrambe di proprietà di un soggetto terzo).
Alla scadenza del termine finale sopra indicato la locazione cesserà senza
bisogno di alcuna disdetta né potrà essere prorogata o rinnovata tacitamente.
I conduttori, congiuntamente o anche singolarmente, potranno recedere dal
presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con posta
elettronica certificata. Il recesso di tutti i conduttori senza preavviso
comporterà, per i conduttori medesimi, l'obbligo di pagare alla Comunità la
frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.
In caso di rilascio tardivo dell'area al termine della locazione i conduttori
dovranno corrispondere alla Comunità, oltre al canone relativo al periodo di
ritardo, una penale giornaliera di 50,00 € (cinquanta virgola zerozero euro),
restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede
giurisdizionale il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.
In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di agire in giudizio per
ottenere il rilascio coattivo dell'area oggetto di locazione.
<b>art. 2 – Condizioni di utilizzo dell'area</b>
L'area oggetto di locazione potrà essere utilizzata esclusivamente per lo scopo
sopra indicato (ossia quale sentiero di accesso diretto alla pista da sci
"Grotte") e solo dai proprietari, conduttori ed ospiti delle unità immobiliari
incluse nelle p.ed. 665/1, 1178, 2251 e 875 C.C. Pinzolo: pertanto, l'utilizzo
pag. 3 di 8

dell'area non potrà essere esteso a soggetti terzi, nemmeno parzialmente o
temporaneamente.
Inoltre, i conduttori non potranno sublocare l'area, anche solo parzialmente,
né potranno cedere a terzi il presente contratto.
Al fine di impedire l'utilizzo dell'area da parte di soggetti terzi non
autorizzati, in corrispondenza di entrambi gli accessi del sentiero in parola i
conduttori, a proprie cura e spese, dovranno installare un cancello di chiusura,
alto almeno 1,00 m, nonché affiggere un cartello con l'indicazione "Proprietà
privata – Divieto di transito alle persone non autorizzate" (o dicitura similare).
Il transito sull'area dovrà avvenire esclusivamente a piedi, ossia né con gli sci
né con biciclette od altri mezzi (meccanici, animali o di altro tipo).
Tutte le manutenzioni dell'area, sia ordinarie che straordinarie, dovranno
essere effettuate a cura e spese dei conduttori; in particolare, dovranno essere
mantenuti in buono stato manutentivo i gradini ed i parapetti attualmente
presenti sul sentiero in parola. Inoltre, nel periodo invernale, dovrà essere
posta particolare attenzione nello sgombero della neve e nella rimozione del
ghiaccio dal medesimo sentiero, al fine di ridurre il rischio di caduta delle
persone in transito.
La violazione dei divieti o il mancato adempimento degli oneri sopra previsti
a carico dei conduttori costituirà clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art.
1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.
<b>art. 3 – Canone</b>
Il canone di locazione è così stabilito dalle parti, di comune accordo:
➤ 1.500,00 € (millecinquecento virgola zero zero euro) per il periodo dall'1
febbraio 2025 al 31 gennaio 2026 (primo anno);
pag. 4 di 8

<p>➤ 1.500,00 € (millecinquecento virgola zero zero euro) per il periodo dall'1 febbraio 2026 al 31 gennaio 2027 (secondo anno);</p> <p>➤ 2.000,00 € (duemila virgola zero zero euro) per il periodo dall'1 febbraio 2027 al 31 gennaio 2028 (terzo anno);</p> <p>➤ 2.000,00 € (duemila virgola zero zero euro) per il periodo dall'1 febbraio 2028 al 31 gennaio 2029 (quarto anno);</p> <p>➤ 2.000,00 € (duemila virgola zero zero euro) per il periodo dall'1 febbraio 2029 al 31 gennaio 2030 (quinto anno);</p> <p>➤ 2.000,00 € (duemila virgola zero zero euro) per il periodo dall'1 febbraio 2030 al 31 gennaio 2031 (sesto anno);</p> <p>➤ 2.500,00 € (duemilacinquecento virgola zero zero euro) per il periodo dall'1 febbraio 2031 al 31 gennaio 2032 (settimo anno);</p> <p>➤ 3.000,00 € (tremila virgola zero zero euro) per il periodo dall'1 febbraio 2032 al 31 gennaio 2033 (ottavo anno).</p> <p>I canoni annui sopra indicati dovranno essere pagati dal Condominio Villa Elisa, per conto di tutti i conduttori, mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in un'unica rata, scadente il 28 febbraio di ogni anno compreso nel periodo contrattuale. Il Condominio Villa Elisa chiederà agli altri conduttori il rimborso pro quota del canone annuo di volta in volta dovuto alla Comunità delle Regole.</p> <p>Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione comporterà, per il conduttore, 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>	
pag. 5 di 8	

<p>Il mancato pagamento di due canoni annui, anche non consecutivi, costituirà clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p style="text-align: center;"><b>art. 4 – Innovazioni e manutenzioni</b></p> <p>I conduttori dovranno custodire e conservare l'area oggetto di locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.</p> <p>I conduttori non potranno apportare alcuna modifica o innovazione all'area, anche se migliorativa, senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che saranno eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso ai conduttori i quali vi rinunciano sin d'ora.</p> <p style="text-align: center;"><b>art. 5 – Responsabilità</b></p> <p>I conduttori saranno responsabili di eventuali danni all'area oggetto di locazione (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo spandimento sul terreno di sostanze inquinanti) per colpa propria o delle persone autorizzate ad utilizzarla.</p> <p>Inoltre, i conduttori saranno ritenuti solidalmente responsabili di tutti i danni derivati a terzi in ragione dell'utilizzo dell'area: pertanto, i conduttori sollevano e rendono indenne sin d'ora la Comunità da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potrà pervenire da terzi i quali saranno o si riterranno danneggiati in conseguenza di detto utilizzo. In tal senso il Condominio Villa Elisa, per conto di tutti i conduttori, entro il 31 marzo 2025, dovrà presentare alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi contenente espressamente (anche con un atto integrativo) il riferimento all'area oggetto di locazione, con un massimale non</p>	
pag. 6 di 8	

inferiore a 300.000,00 € per sinistro.

**art. 6 – 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 del Condominio Villa Elisa: pertanto, successivamente alla registrazione quest'ultimo dovrà rimborsare tali spese alla Comunità.

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 i conduttori: raffaele.piazzola@geopec.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.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Comunità delle Regole di Spinale e Manez**

Il Presidente – Luca Cerana

**Condominio Villa Elisa                      Condominio La Vedretta**

L'Amministratore – Raffaele Piazzola    L'Amministratore – Flavio Depretto

**Condominio Chalets Belvedere**

**sig.ra Ialla Detassis**                      L'Amministratore – Raffaele Piazzola

Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente gli articoli di seguito indicati: "art. 1 – Oggetto", "art. 2 – Condizioni di utilizzo dell'area", "art. 3 – Canone" ed "art. 5 – Responsabilità".

**Comunità delle Regole di Spinale e Manez**

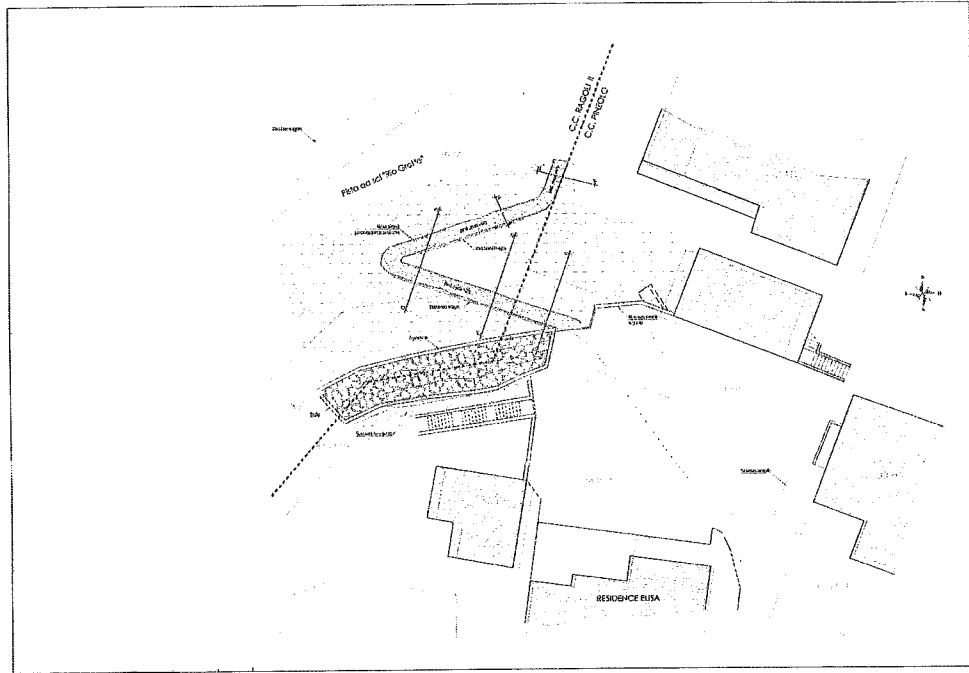
Il Presidente – Luca Cerana

**Condominio Villa Elisa                      Condominio La Vedretta**

L'Amministratore – Raffaele Piazzola    L'Amministratore – Flavio Depretto

**Condominio Chalets Belvedere**

**sig.ra Ialla Detassis**                      L'Amministratore – Raffaele Piazzola

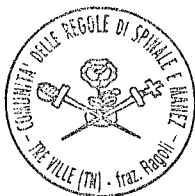




Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

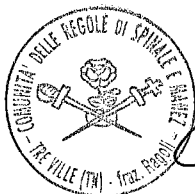


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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 23/01/2025**, 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 27/01/2025 al 06/02/2025**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani