



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 23/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio di un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II dall'1 giugno al 30 settembre 2025 al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio.

Il giorno **13/02/2025** 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: affitto ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio di un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II dall'1 giugno al 30 settembre 2025 al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio.

Con nota del 16 settembre 2024 (prot. 2405/2024), A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio ha chiesto il rinnovo per la stagione estiva 2025 dell'affitto di un'area di 4.525 m² (prato con alcune piante di abete) della p.f. 8 C.C. Ragoli II al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio, infrastruttura sportiva gestita da detta associazione, in analogia con quanto effettuato nell'estate 2024 (contratto dell'11 luglio 2024, prot. 1733/2024, la cui efficacia andava dall'1 luglio al 30 settembre 2024).

In riscontro a tale richiesta, con nota del 20 settembre 2024 (prot. 2444/2024) è stato proposto all'associazione la stipula di un nuovo contratto di affitto di detta area alle seguenti condizioni:

- periodo contrattuale dall'1 giugno al 30 settembre 2025;
- canone di affitto di 2.750,00 €, da pagare in un'unica rata entro l'1 agosto 2025;
- interesse di mora per eventuali ritardi nel pagamento del canone di affitto 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;
- spese contrattuali (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'associazione.

Con nota del 4 febbraio scorso (prot. 286/2025) A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio ha accettato pienamente tali condizioni.

Lo schema del nuovo contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria dell'area oggetto di affitto).

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 (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2023);
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2024 "Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole";

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II dall'1 giugno al 30 settembre 2025 al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio evidenziando che il canone di affitto sarà pari a 2.750,00 € ed approvando lo schema di contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria dell'area oggetto di affitto);
2. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto sulla base dello schema sopra approvato, autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale ed evidenziando che detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata, con spese a totale carico dell'associazione affittuaria;
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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria delle relative registrazioni contabili;

4. di evidenziare che ayverso 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

alla delib. n. 23/2025 del 13.02.2025
del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefan



CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA

Il [redacted] 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 delle Regole", in esecuzione della deliberazione del

Comitato Amministrativo n. [redacted]/2025;

➤ **A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio**, con sede a Pinzolo (TN),

Frazione Madonna di Campiglio, Via Cima Tosa n. 16, c.f. 95008460222,

p.i.v.a. 01441920228, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Mario

Francesco Colombo, nato a [redacted] il [redacted], di seguito indicata

anche solo come "affittuaria".

Premesso:

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

8 C.C. Ragoli II;

b) che con nota del 16 settembre 2024 A.S.D. Golf Club Madonna di

Campiglio ha chiesto alla Comunità delle Regole il rinnovo per la

stagione estiva 2025 dell'affitto di un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C.

Ragoli II al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di

Madonna di Campiglio, infrastruttura sportiva gestita da detta

associazione, in analogia con quanto effettuato nell'estate 2024;

c) che, in riscontro a tale richiesta, con nota del 20 settembre 2024 la

Comunità delle Regole ha proposto ad A.S.D. Golf Club Madonna di

Campiglio alcune condizioni per l'affitto di detta area, pienamente

accettate dall'associazione con nota del 4 febbraio 2025;

d) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la

deliberazione n. [redacted]/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,

affitta ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio che, come sopra

rappresentata, accetta, l'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II (prato con

alcune piante) specificamente individuata nella planimetria allegata al

presente atto quale parte integrante e sostanziale per il periodo dall'1 giugno

al 30 settembre 2025 (quattro mesi) ed al fine del suo utilizzo quale parte del

campo da golf di Madonna di Campiglio.

Alla scadenza del termine finale sopra indicato il contratto cesserà senza

bisogno di alcuna disdetta né potrà essere prorogato o rinnovato tacitamente.

In caso di rilascio tardivo dell'area al termine dell'affitto l'affittuaria dovrà

corrispondere alla Comunità delle Regole, 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 delle Regole, di chiedere in sede

giurisdizionale il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità delle Regole di agire in

giudizio per ottenere il rilascio coattivo dell'area.

art. 2 – Canone di affitto

Il canone di affitto per l'intero periodo contrattuale è stabilito, di comune

accordo tra le parti, in 2.750,00 € (duemilasettecentocinquanta virgola	
zerozero euro), importo che dovrà essere pagato dall'affittuaria in un'unica	
rata entro il 1° agosto 2025, con bonifico bancario sul conto corrente della	
Comunità delle Regole.	
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 e maggiorato di uno spread del 2,00%, senza	
necessità di costituzione in mora.	
art. 3 – Innovazioni e manutenzioni	
L'affittuaria dovrà custodire e conservare l'area oggetto di affitto avendo cura	
di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione all'area in	
questione, anche se migliorativa, senza il preventivo consenso scritto della	
Comunità delle Regole. Le modifiche e innovazioni che venissero eseguite	
con l'autorizzazione della Comunità delle Regole 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. 4 – Divieti	
L'area oggetto di affitto potrà essere utilizzata esclusivamente per la pratica	
sportiva del golf: pertanto, non saranno ammesse altre attività (quale, a titolo	
esemplificativo e non esaustivo, il deposito di materiale).	
L'affittuaria non potrà subaffittare l'area, anche solo parzialmente, né potrà	
pag. 3 di 5	

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 delle Regole.	
art. 5 – Responsabilità	
L'affittuaria sarà responsabile di eventuali danni all'area 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'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi in	
ragione dell'utilizzo dell'area: pertanto, l'affittuaria solleva e rende indenne	
sin d'ora la Comunità delle Regole 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 disposizioni finali	
Il presente contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate a cura della	
Comunità delle Regole per l'intera durata contrattuale, con spese (imposte di	
registro e di bollo) a totale carico dell'affittuaria: pertanto, quest'ultima dovrà	
rimborsare dette spese alla Comunità delle Regole 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 delle Regole: regolespinalemenez@pec.it;	
➤ per l'affittuaria: golfcampocarlomagno@pec.it.	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il	
pag. 4 di 5	

foro di Trento.

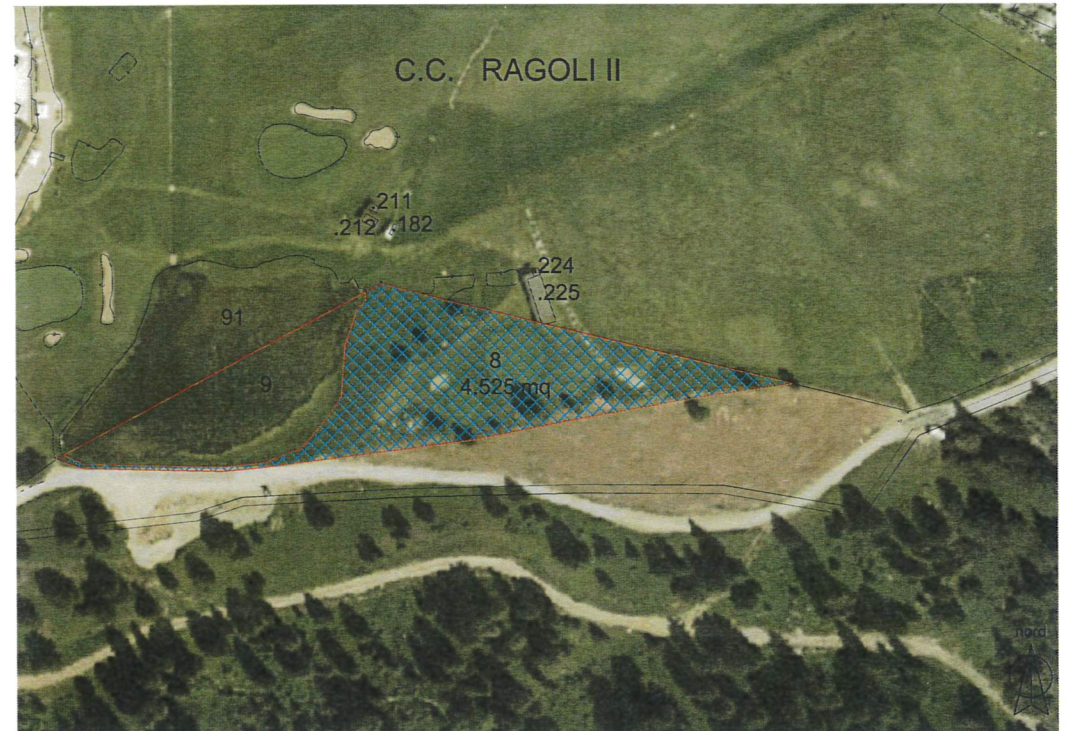
Per quanto non previsto nel presente contratto e nei relativi allegati le parti faranno riferimento alle disposizioni del Codice Civile e agli usi e consuetudini locali, in quanto applicabili.

Letto, confermato e sottoscritto.

Comunità delle Regole	A.S.D. Golf Club
di Spinale e Manez	Madonna di Campiglio
Il Presidente	Il Presidente
sig. Luca Cerana	sig. Mario Francesco Colombo

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. 5 – Divieti" ed "art. 6 – Responsabilità".

Comunità delle Regole	A.S.D. Golf Club
di Spinale e Manez	Madonna di Campiglio
Il Presidente	Il Presidente
sig. Luca Cerana	sig. Mario Francesco Colombo



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 01/03/2025**, in quanto **non 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 18/02/2025 al 28/02/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani