



ORIGINALI

**DELIBERAZIONE n. 24/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto all'impresa agricola Serafini Mattia delle p.f. 1150/2 e 1151 C.C. Montagne dal 16 aprile 2025 al 31 dicembre 2027 al fine dello sfalcio dell'erba.

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 all'impresa agricola Serafini Mattia delle p.f. 1150/2 e 1151 C.C. Montagne dal 16 aprile 2025 al 31 dicembre 2027 al fine dello sfalcio dell'erba.

Con contratto del 16 aprile 2021 (prot. 816/2021) la Comunità delle Regole ha affittato le p.f. 1150/2 e 1151 C.C. Montagne all'impresa agricola Serafini Mattia al fine dello sfalcio dell'erba per il periodo dal 16 aprile 2021 al 15 aprile 2025. La superficie complessiva di tali immobili è pari a 6.110 m² ed il canone di affitto annuo attuale è pari a 200,00 €. Essendo in prossimità del termine finale di tale contratto, nelle scorse settimane è stato proposto informalmente all'affittuaria un nuovo affitto per ulteriori tre anni, ossia dal 16 aprile 2025 al 31 dicembre 2027. Nei giorni scorsi l'impresa agricola Serafini ha accettato informalmente tale proposta.

Lo schema del nuovo contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale. Il canone di affitto per il primo anno sarà pari a 200,00 €. A partire dal secondo anno il canone di affitto sarà rivalutato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. (solo se positiva).

Il termine finale del nuovo affitto è stato previsto al 31 dicembre 2027 per una duplice ragione:

- tra l'autunno 2027 e la primavera 2028 termineranno di avere efficacia altri due affitti di aree situate a Manez, stipulati con un'altra impresa agricola: conseguentemente, a partire dalla primavera 2028 tutte le aree situate in tale località potranno essere affittate per lo sfalcio dell'erba con un unico contratto;
- nel corso del 2024 sono entrate in vigore nuove disposizioni in merito ai periodi di conduzione dei fondi agricoli al fine dell'ottenimento dei contributi economici comunitari: specificamente, i nuovi affitti di fondi agricoli (con esclusione degli alpeggi) dovranno iniziare dal termine finale dell'affitto precedente e terminare al 31 dicembre di un dato anno.

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";
- 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, al fine di consentire la stipulazione del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;

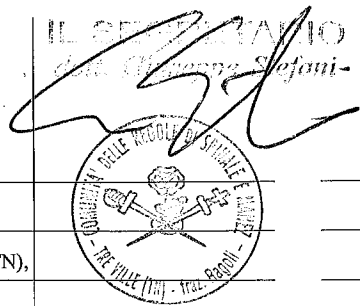
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, all'impresa agricola Serafini Mattia le p.f. 1150/2 e 1151 C.C. Montagne dal 16 aprile 2025 al 31 dicembre 2027 al fine dello sfalcio dell'erba evidenziando che il canone di affitto annuo iniziale sarà pari a 200,00 € ed approvando lo schema di contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
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'impresa agricola 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 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, al fine di consentire la stipulazione del contratto in oggetto 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. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

alla delib. n. 26/2025 del 13.02.2025
del Comitato Amministrativo



CONTRATTO DI AFFITTO DI AREE

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;

➤ **impresa agricola Serafini Mattia**, con sede a Tre Ville (TN), Frazione

Ragoli, Via Roma n. 47, 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. Mattia

Serafini, 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

soggetti 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], Via [redacted];

➤ sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted]

[redacted], Via [redacted].

Premesso:

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

1150/2 e 1151 C.C. Montagne, situate in località Manez;

b) che con contratto del 16 aprile 2021 la Comunità delle Regole ha affittato

tali immobili all'impresa agricola Serafini Mattia al fine dello sfalcio

dell'erba per il periodo dal 16 aprile 2021 al 15 aprile 2025;

c) che, in prossimità del termine finale dell'affitto sopra indicato, la

Comunità delle Regole ha proposto alla medesima impresa agricola un

nuovo affitto degli stessi immobili, proposta accettata da detta impresa;

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 all'impresa agricola Serafini Mattia che, come sopra rappresentata,

accetta, le aree di seguito elencate al fine dello sfalcio dell'erba:

➤ intera p.f. 1150/2 C.C. Montagne, di 1.010 m²;

➤ intera p.f. 1151 C.C. Montagne, di 5.100 m².

Le aree oggetto di affitto dovranno essere sfalciate almeno una volta nel corso

di ciascuna stagione estiva, indicativamente entro il 15 luglio, e lo sfalcio

dovrà riguardare tutta la superficie affittata (anche le scarpate stradali). La

violazione di tali condizioni costituirà clausola risolutiva espressa, ai sensi

dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità delle Regole.

art. 2 – Periodo

L'affitto avrà efficacia dal 16 aprile 2025 al 31 dicembre 2027 e non potrà

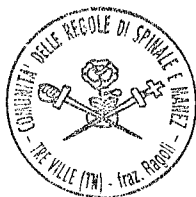
essere oggetto di proroga o rinnovo taciti.

In merito al recesso dal contratto di affitto ed ai casi di risoluzione si applicherà l'art. 5 della L. 203/1982.
art. 3 – Canone di affitto
Il canone di affitto per il periodo 16 aprile 2025 – 15 aprile 2026 è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 200,00 € (duecento virgola zerozero euro).
A partire dal 16 aprile 2026 il canone di affitto sarà rivalutato annualmente applicando 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 gennaio, solo qualora detta variazione sarà positiva.
Poiché la finalità dell'affitto è lo sfalcio dell'erba nella stagione estiva, il canone di affitto per il periodo 16 aprile – 31 dicembre 2027, ossia n. 260 giorni, sarà pari al canone di affitto annuo (rivalutato come sopra indicato), ossia non sarà riproporzionato al periodo anche se questo è inferiore a n. 365 giorni.
Il canone di affitto annuo dovrà essere pagato in un'unica rata scadente l'1 novembre di ogni anno, 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, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora.
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 delle Regole.
pag. 3 di 6

art. 4 – Innovazioni e manutenzioni
L'affittuaria dovrà custodire e conservare le aree oggetto di affitto avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.
L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione alle aree 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 delle aree dovranno essere effettuate a cura e spese dell'affittuaria.
art. 5 – Divieti
Le aree 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'affittuaria non potrà subaffittare le aree, 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 delle Regole.
art. 6 – Responsabilità
L'affittuaria sarà responsabile di eventuali danni alle aree 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
pag. 4 di 6

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