



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 102/2021  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** convenzione per la manutenzione ambientale delle pertinenze dell'esercizio rurale Pra de la Casa, da stipularsi tra la Comunità delle Regole, il Comune di Tre Ville ed il sig. Matteo Ciaghi

Il giorno **25.05.2021** alle ore **20.00**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

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

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

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

**OGGETTO:** convenzione per la manutenzione ambientale delle pertinenze dell'esercizio rurale Pra de la Casa, da stipularsi tra la Comunità delle Regole, il Comune di Tre Ville ed il sig. Matteo Ciaghi.

La Comunità delle Regole è proprietaria della p.ed. 10 C.C. Ragoli II, edificio utilizzato dal 2014 quale casa per ferie (ai sensi dell'art. 36 della L.P. 7/2002), gestita dall'associazione di promozione culturale "Crozzon di Brenta" nell'ambito di un contratto di concessione in uso al sig. Matteo Ciaghi, stipulato il 7 luglio 2014 (prot. 2185/2014) e prorogato più volte negli anni scorsi (delib. n. 84/2016, 238/2017 e 211/2018).

Con la deliberazione n. 246/2020 il Comitato Amministrativo ha deciso di prorogare dall'1 novembre 2020 al 30 aprile 2022 la concessione in uso della casa per ferie al sig. Ciaghi, prevedendo la trasformazione di detto contratto in affitto d'azienda di esercizio rurale (ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002), nel corso del periodo di proroga, e stabilendo le ulteriori condizioni contrattuali di seguito elencate:

- canone annuo invariato (ossia 15.541,93 € oltre all'i.v.a. 22%) sino alla trasformazione contrattuale di cui sopra;
- aumento del canone annuo di 3.278,07 € oltre all'i.v.a. 22% (ossia da 15.541,93 € a 18.820,00 € oltre all'i.v.a. 22%) a partire dalla data di trasformazione contrattuale e sino al 30 aprile 2022, senza ulteriori variazioni (inclusi gli adeguamenti ISTAT);
- spese contrattuali per l'attivazione dell'affitto d'azienda a carico dell'affittuario;
- conferma delle altre previsioni del contratto di concessione in uso sottoscritto il 7 luglio 2014, inclusa la prelazione a favore del sig. Ciaghi, di cui all'art. 3, da applicarsi alla gara che sarà effettuata dalla Comunità delle Regole per l'affitto dell'esercizio rurale a partire dall'1 maggio 2022.

Con il provvedimento sopra citato è stato previsto che la data esatta di efficacia di tale trasformazione contrattuale sarà concordata tra le parti a seguito dell'autorizzazione del Comune di Tre Ville alla realizzazione dell'esercizio rurale.

Nei mesi scorsi è stata attivata, presso il Comune di Tre Ville, la procedura amministrativa di trasformazione della struttura ricettiva da casa per ferie ad esercizio rurale (richieste del 19 ottobre 2020, prot. 2796/2020, e del 26 gennaio 2021, prot. 207/2021). La conferenza di servizi prevista all'art. 38, c. 3, della L.P. 7/2002 si è riunita il 19 febbraio scorso e tale iter ha avuto esito positivo, come comunicato dal Comune con nota dell'1 marzo (prot. 522/2021).

Ai sensi dell'art. 32, c. 2, della L.P. 7/2002, "coloro che offrono ospitalità turistica in esercizi rurali si impegnano ad effettuare, per un periodo non inferiore a dieci anni, interventi di manutenzione ambientale delle pertinenze dell'edificio o del territorio comunale di appartenenza nei limiti e secondo le modalità stabilite da un'apposita convenzione che il richiedente stipula con il comune competente per territorio". A tal fine, di concerto con il Comune di Tre Ville, è stato predisposto un apposito schema di convenzione, elaborato sulla base delle indicazioni della conferenza di servizi di cui sopra (prot. 552/2021).

Il testo definitivo di detto schema di convenzione, inclusa la relativa planimetria, è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Detta convenzione, la cui efficacia è prevista per dieci anni, sarà stipulata tra la Comune di Tre Ville, la Comunità delle Regole (quale soggetto proprietario) ed il sig. Ciaghi (quale soggetto gestore): peraltro, in caso di modifica del gestore dell'esercizio rurale durante tale periodo di dieci anni il Comune, la Comunità delle Regole ed il nuovo gestore dovranno sottoscrivere una nuova convenzione, per il periodo residuo.

A seguito della sottoscrizione di tale convenzione il Comune di Tre Ville rilascerà anche l'autorizzazione alla somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande, come specificamente richiesto dalla Comunità delle Regole nei giorni scorsi (prot. 1158/2021).

Pertanto, successivamente la Comunità delle Regole potrà affittare al sig. Ciaghi la nuova azienda Pra de la Casa (esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande),

alle condizioni specificamente previste nella deliberazione n. 246/2020 e sopra riportate. Indicativamente, l'affitto d'azienda sarà efficace dalla seconda settimana di giugno 2021.

Infine, va evidenziato che la Giunta Provinciale, con deliberazione n. 1092 del 3 agosto 2020, ha autorizzato la Comunità delle Regole a modificare il vincolo di destinazione d'uso dell'edificio in parola da casa per ferie ad esercizio rurale (ai sensi dell'art. 13, c. 4, della L.P. 27/1988), in relazione al contributo economico concesso nel 2009 dalla Provincia Autonoma di Trento alla Comunità delle Regole per la ristrutturazione dell'edificio.

### **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 deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 "Esame ed approvazione in via d'urgenza del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021", ratificata dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 6/2021, 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, al fine di consentire la sottoscrizione della convenzione in oggetto 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 approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la convenzione per la manutenzione ambientale delle pertinenze dell'esercizio rurale Pra de la Casa da stipularsi tra la Comunità delle Regole, il Comune di Tre Ville ed il sig. Matteo Ciaghi ai sensi dell'art. 32 della L. 7/2002, il cui schema è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. di autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere la convenzione in questione sulla base dello schema sopra approvato, autorizzando le modifiche marginali che non incidano sulla sostanza dei rapporti tra i tre soggetti
3. di rinviare ad un futuro provvedimento l'affitto al sig. Ciaghi della nuova azienda Pra de la Casa (esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande), alle condizioni specificamente previste nella deliberazione n. 246/2020 e sopra riportate, con efficacia indicativamente dalla seconda settimana di giugno 2021;
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;
5. 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 sottoscrizione della convenzione in oggetto già nei prossimi giorni;
6. 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 delib. 102/2021 del 25.05.2021 del Comitato Ausonia Sinfonia*

CONVENZIONE

PER LA MANUTENZIONE AMBIENTALE DELLE PERTINENZE

DELL' "ESERCIZIO RURALE PRA DE LA CASA"

Il giorno \_\_\_\_\_ 2021, tra le parti di seguito indicate:



IL SEGRETARIO  
*doct. Giuseppe Segatani*

<p>➤ Comune di Tre Ville, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 4/A, c.f. 02402200220, legalmente rappresentato dal Sindaco sig. Matteo Leonardi, nato il 6 luglio 1982 a Tione di Trento (TN), in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. _____/2021, di seguito indicato anche solo come "Comune";</p> <p>➤ <b>Comunità delle Regole di Spinalè e Manèz</b>, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a Tione di Trento (TN), in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. _____/2021, di seguito indicata anche solo come "Comunità delle Regole";</p> <p>➤ sig. <b>Matteo Ciaghi</b>, nato il 29 maggio 1975 a Tione di Trento, c.f. CGHMTT75E29L174Y, p.i.v.a. 01965210220, residente a Carisolo (TN), in Via Presanella n. 5, il quale interviene nel presente atto in nome e per interesse propri, di seguito indicato anche solo come "gestore".</p> <p style="text-align: center;"><b>Premesso:</b></p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinalè e Manèz è proprietaria della p.ed. 10 C.C. Ragoli II, edificio utilizzato dal 2014 quale "casa per ferie" ai sensi della L.P. 7/2002, gestita dall'associazione di promozione culturale "Crozzon di Brenta" nell'ambito di un contratto di concessione in uso;</p>	<p>b) che con nota del 19 ottobre 2020, integrata con nota del 26 gennaio 2021, la Comunità delle Regole ha chiesto al Comune di poter realizzare in detto edificio un "esercizio rurale", ai sensi della medesima L.P. 7/2002, in sostituzione dell'attuale tipologia ricettiva "casa per ferie";</p> <p>c) che la Giunta Provinciale, con deliberazione n. 1092 del 3 agosto 2020, ha autorizzato la Comunità delle Regole a modificare il vincolo di destinazione d'uso dell'edificio in parola da "casa per ferie" ad "esercizio rurale" in relazione al contributo economico concesso nel 2009 dalla Provincia Autonoma di Trento alla Comunità delle Regole per la ristrutturazione dell'edificio;</p> <p>d) che, ai sensi dell'art. 32, c. 2, della L.P. 7/2002, "coloro che offrono ospitalità turistica in esercizi rurali si impegnano ad effettuare, per un periodo non inferiore a dieci anni, interventi di manutenzione ambientale delle pertinenze dell'edificio o del territorio comunale di appartenenza nei limiti e secondo le modalità stabilite da un'apposita convenzione che il richiedente stipula con il comune competente per territorio";</p> <p>e) che, a seguito della conferenza dei servizi di cui all'art. 38, c. 3, della L.P. 7/2002 svoltesi il 19 febbraio 2021, il Comune di Tre Ville ha acquisito il parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione all'apertura del nuovo esercizio rurale ed ha individuato gli interventi di manutenzione ambientale che la Comunità delle Regole ed il gestore dovranno realizzare, ai sensi dell'art. 32, c. 2, della medesima L.P. sopra citata, prendendo atto, peraltro, che tutto il territorio sul C.C. Ragoli II circostante l'edificio in questione è di proprietà della stessa Comunità delle Regole;</p>
---	--

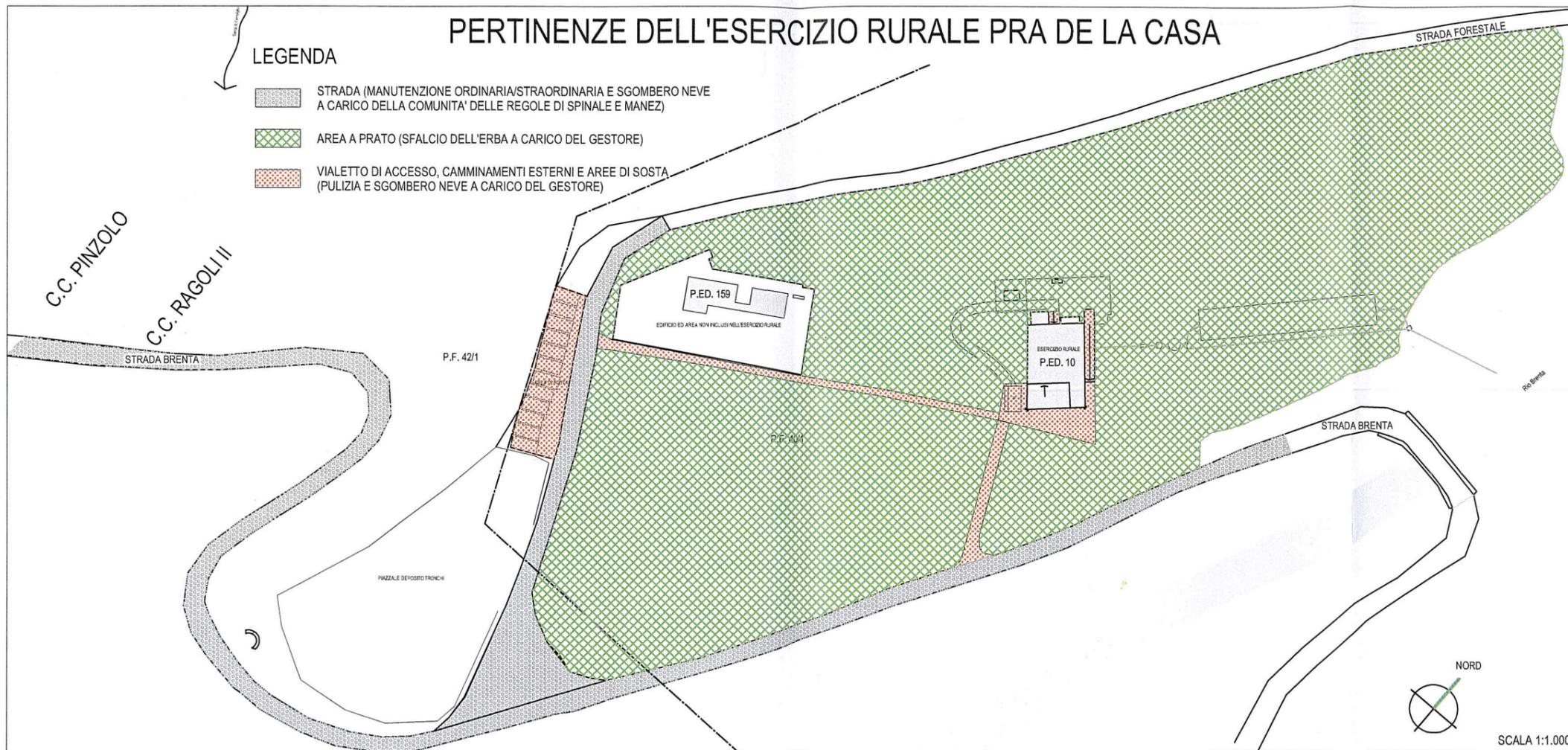
<p>f) che il sig. Matteo Ciaghi partecipa alla presente convenzione essendo stato individuato dalla Comunità delle Regole quale futuro gestore del nuovo esercizio rurale fino al 30 aprile 2022, specificando che il contratto di affitto d'azienda tra il medesimo sig. Ciaghi e la Comunità delle Regole sarà formalizzato dopo la sottoscrizione del presente atto;</p> <p>g) che il Comune e la Comunità delle Regole, con le rispettive deliberazioni sopra indicate, hanno approvato lo schema della presente convenzione.</p> <p style="text-align: center;"><b>Tutto ciò premesso</b></p> <p><b>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</b></p> <p><b>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 1 – Oggetto</b></p> <p>Con la presente convenzione, ai sensi dell'art. 32, c. 2, della L.P. 7/2002, il Comune di Tre Ville stabilisce gli obblighi a carico della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e del sig. Matteo Ciaghi inerenti la manutenzione ambientale delle pertinenze dell' "Esercizio Rurale Pra de la Casa", situato in Val Brenta (sulla p.ed. 10 e su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II) nonché le conseguenze in caso di mancato adempimento di tali obblighi.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 2 – Periodo di efficacia della convenzione</b></p> <p>La presente convenzione avrà efficacia per dieci anni a partire dalla sua sottoscrizione, ossia dal [redacted] 2021 al [redacted] 2031. In caso di modifica del gestore dell'esercizio rurale durante tale periodo di dieci anni il Comune, la Comunità delle Regole ed il nuovo gestore dovranno sottoscrivere una nuova convenzione, per il periodo residuo rispetto al [redacted] 2031. In caso di inadempimento l'esercizio rurale non potrà svolgere la propria attività.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 3 – Pertinenze dell'esercizio rurale</b></p>	<p>Ai fini della presente convenzione sono considerate quali pertinenze dell' "Esercizio Rurale Pra de la Casa" le aree esterne della p.ed. 10 nonché parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II, come individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale, tutti immobili di proprietà della Comunità delle Regole.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 4 – Obblighi a carico della Comunità delle Regole e del gestore</b></p> <p>La Comunità delle Regole si obbliga, per il periodo di efficacia della presente convenzione, ad effettuare i seguenti interventi di manutenzione ambientale:</p> <p>a) manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto della strada della Val Brenta compreso tra il ponte sul Sarca di Campiglio (in corrispondenza del confine del C.C. Ragoli II) e l'esercizio rurale, come individuato nella planimetria allegata, inclusi lo sgombero della neve e lo spargimento di idonei materiali antighiaccio;</p> <p>b) manutenzione delle recinzioni in legno che delimitano parte delle pertinenze dell'esercizio rurale, con sostituzione delle componenti non appena necessario.</p> <p>Il gestore si obbliga, per il periodo di efficacia della presente convenzione, ad effettuare i seguenti interventi di manutenzione ambientale:</p> <p>c) sfalcio dell'erba per almeno due volte nel periodo estivo sull'intera area a prato circostante l'edificio, come individuata nella planimetria allegata;</p> <p>d) mantenimento di eventuali aiuole o orti in modo decoroso, con costanza nell'asporto dell'erba infestante, manutenzione di eventuali serre, pulizia completa in autunno, etc.;</p> <p>e) costante pulizia, sgombero della neve e spargimento di idonei materiali</p>
---	--

<p>antighiaccio sul vialetto di accesso, sui camminamenti esterni e sulle aree di sosta di pertinenza dell'esercizio rurale, aree come individuate nella planimetria allegata.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Art. 5 – Competenze del Comune</b></p>	
<p>Il Comune vigilerà sull'esatto adempimento degli obblighi di cui all'articolo precedente. Qualora il Comune ravviserà una significativa violazione di tali obblighi, anche solo episodica, intimerà in forma scritta al soggetto responsabile (Comunità delle Regole o gestore) l'esecuzione delle prestazioni inadempite, indicandone modalità e tempi.</p> <p>In caso di ulteriore inerzia, il Comune potrà provvedere all'esecuzione delle prestazioni inadempite, direttamente o avvalendosi di soggetti terzi, addebitando all'inadempiente tutte le spese sostenute a tal fine.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Art. 6 – Spese e registrazione</b></p>	
<p>L'imposta di bollo derivante dalla sottoscrizione della presente convenzione è a carico della Comunità delle Regole. La presente convenzione, stipulata mediante scrittura privata con firma digitale, sarà registrata solo in caso d'uso, ai sensi del D.P.R. 131/1986: in tal caso, le spese derivanti dalla registrazione saranno a carico della parte che l'avrà richiesta.</p> <p>-----</p>	
<p>Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Comune di Tre Ville</b></p>	
<p style="text-align: center;">Il Sindaco – Matteo Leonardi</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b></p>	
<p style="text-align: center;">Il Presidente – sig. Luca Cerana</p>	<p style="text-align: center;">Il gestore sig. Matteo Ciaghi</p>

# PERTINENZE DELL'ESERCIZIO RURALE PRA DE LA CASA

## LEGENDA

-  STRADA (MANUTENZIONE ORDINARIA/STRAORDINARIA E SGOMBERO NEVE A CARICO DELLA COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ)
-  AREA A PRATO (SFALCIO DELL'ERBA A CARICO DEL GESTORE)
-  VIALETTO DI ACCESSO, CAMMINAMENTI ESTERNI E AREE DI SOSTA (PULIZIA E SGOMBERO NEVE A CARICO DEL GESTORE)



**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Alberto Giovanella



**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 25.05.2021**, 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 26.05.2021 al 05.06.2021**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Stefani', written over the printed name of the secretary.