



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 179  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** affitto a Due Pini srl, con sede a Pinzolo, di parte della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo da destinare a spazi di manovra e parcheggio a servizio dell'Hotel Chalet del Sogno ed autorizzazione al mantenimento di alcuni accessi dalla medesima p.f. alla proprietà privata.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **VENTISETTE** del mese di **SETTEMBRE** alle ore **17.30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino      PRESIDENTE  
Leonardi Serafino  
Castellani Gioachino  
Ballardini Enzo  
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Ballardini Elio (giustificato)

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO:** affitto a Due Pini srl, con sede a Pinzolo, di parte della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo da destinare a spazi di manovra e parcheggio a servizio dell'Hotel Chalet del Sogno ed autorizzazione al mantenimento di alcuni accessi dalla medesima p.f. alla proprietà privata.

Con contratto del 10 novembre 2008 (prot. 3290/2008) la Comunità delle Regole ha autorizzato Due Pini srl con sede a Pinzolo, proprietaria dell'Hotel Chalet del Sogno a Madonna di Campiglio (p.ed. 1961 C.C. Pinzolo), a realizzare e mantenere due accessi a tale edificio dalla p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, fondo di proprietà della Comunità delle Regole, per il periodo dall'1 novembre 2008 al 31 ottobre 2016 e verso il canone complessivo (per l'intero periodo) di 1.017,96 €.

Successivamente, con contratto del 16 ottobre 2012 (prot. 3831/2012) la Comunità delle Regole ha concesso in uso alla medesima impresa un'area di 65,80 m<sup>2</sup> della stessa p.f. 4079/19 C.C. Pinzolo da utilizzare quale spazio di manovra e parcheggio, autorizzando contestualmente la realizzazione ed il mantenimento di otto accessi da detto immobile alla p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di proprietà di Due Pini srl, per consentire l'utilizzo di altrettanti stalli di parcheggio. La durata di tale contratto è prevista dall'1 ottobre 2012 al 31 ottobre 2016 ed il canone annuo è stato stabilito in 2.690,08 €, soggetto ad aggiornamento secondo gli indici ISTAT (l'ultimo canone annuo pagato è di 2.722,36 €).

Con nota del 20 marzo 2016, inviata via e-mail (prot. 713/2016), il legale rappresentante di Due Pini srl ha chiesto il rinnovo dei due contratti sopra citati.

La p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, di 650 m<sup>2</sup>, è costituita in gran parte da un tratto di strada, con fondo in asfalto, di collegamento tra Via Fevri (sul Comune di Tre Ville, C.C. Ragoli II) e Via Spinale (sul Comune di Pinzolo, C.C. Pinzolo).

In considerazione dell'attuale consistenza della p.f. 4074/19, sopra indicata, e delle esigenze logistico-strutturali dell'Hotel Chalet del Sogno, alla base della richiesta di Due Pini srl, nonché accertato che il rinnovo dei contratti di cui sopra non limita in modo significativo l'utilizzo dell'immobile in parola quale strada, così come avviene tuttora, si ritiene opportuno accogliere la richiesta di detta impresa, affittandole la superficie già ora utilizzata quale spazio di manovra e parcheggio (per 65,80 m<sup>2</sup>) ed autorizzando gli accessi alla p.ed. 1961 e alla p.f. 4074/33 di cui sopra, stabilendo il periodo contrattuale in quattro anni, dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020, ed il canone annuo in 2.900,00 € (importo di poco superiore al canone complessivo pagato da Due Pini srl sulla base dei due contratti in essere).

Al presente provvedimento sono allegati, quali parti integranti e sostanziali:

- a) una planimetria con indicazione specifica dell'area della p.f. 4074/19 oggetto di affitto nonché degli accessi da detto immobile alle p.ed. 1961 e p.f. 4074/33 (allegato A);
- b) lo schema del contratto di affitto, privo dei relativi allegati (allegato B).

Tutte le spese di contratto, nessuna esclusa, saranno a carico di Due Pini srl.

Poiché l'affitto dell'area in questione comporta il suo utilizzo in via esclusiva da parte di Due Pini srl, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico per il periodo contrattuale. Peraltro, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. in quanto il periodo della sospensione 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. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";

- 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 dell'Assemblea Generale n. 30/2015 del 28 dicembre 2015 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016" nonché le deliberazioni del Comitato Amministrativo n. 151/2016 del 26 agosto 2016 e 167/2016 del 15 settembre 2016 di variazione delle previsioni di bilancio in via d'urgenza;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la sottoscrizione 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 contabile, espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

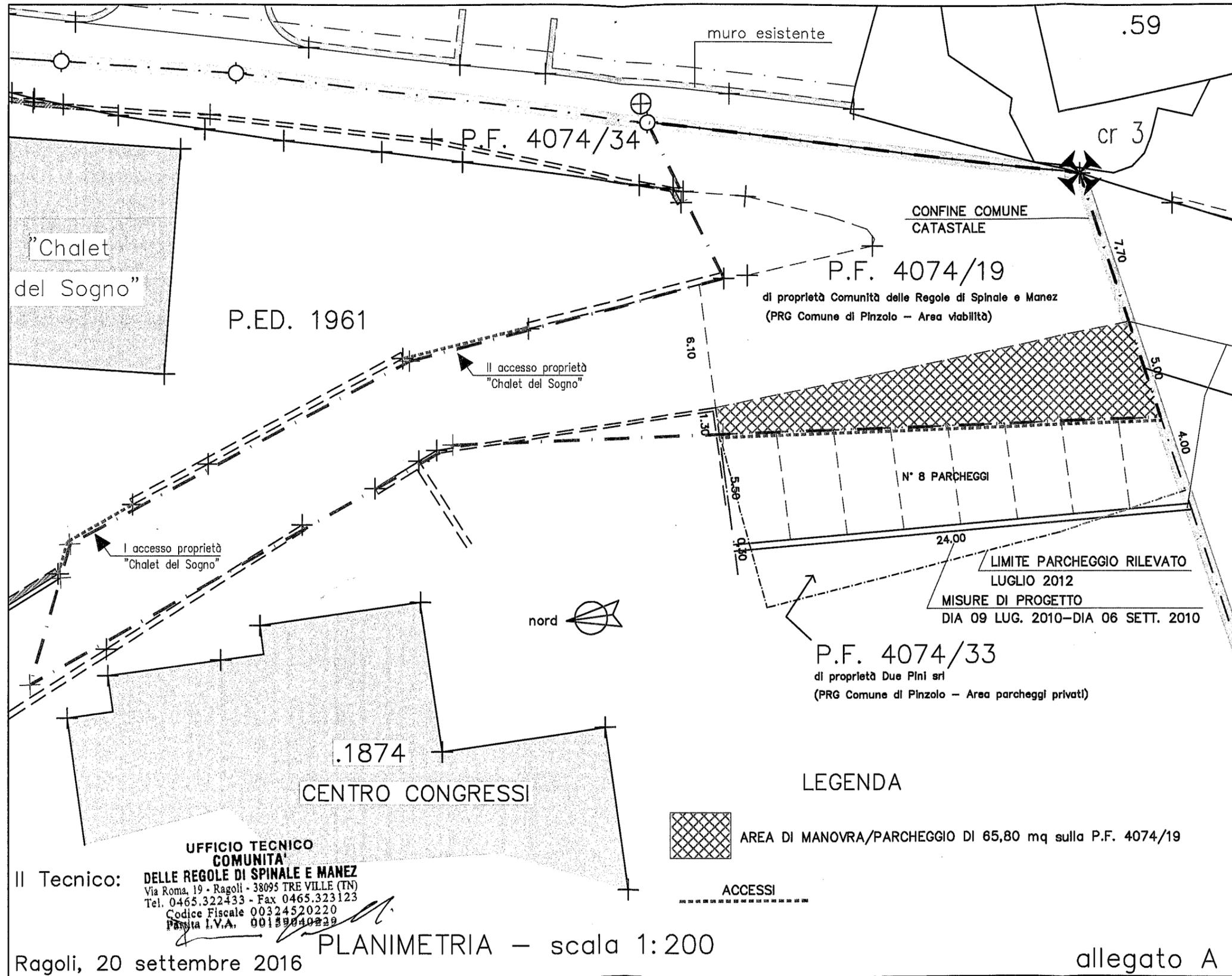
### **DELIBERA**

1. di affittare, per le motivazioni specificamente esposte in premessa, a Due Pini srl con sede a Pinzolo, un'area di 65,80 m<sup>2</sup> della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo da destinare a spazi di manovra e parcheggio a servizio dell'Hotel Chalet del Sogno a Madonna di Campiglio (p.ed. 1961 C.C. Pinzolo), autorizzando il mantenimento degli accessi dalla medesima p.f. 4074/19 alla stessa p.ed. 1961 e alla p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo attualmente esistenti, il tutto come specificamente indicato nella planimetria allegata sub A al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, che si approva;
2. di stabilire il periodo di affitto in quattro anni, precisamente dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020 ed il canone annuo in 2.900,00 € complessivi;
3. di approvare, a tali fini, lo schema di contratto di affitto (privo dei relativi allegati) allegato sub B al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
4. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di affitto con Due Pini srl sulla base dello schema sopra approvato, autorizzando le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che tutte le spese contrattuali saranno a carico di Due Pini srl;
5. 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 data in affitto per tutto il periodo contrattuale, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
6. di incaricare l'Ufficio Ragioneria di introitare al capitolo 100 dei bilanci di previsione degli anni di competenza le entrate derivanti dal contratto di affitto in parola, evidenziando che dal presente provvedimento non deriva alcuna spesa a carico della Comunità delle Regole;
7. di incaricare gli uffici della Comunità, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento nonché di quanto altro necessario per il buon esito della pratica;
8. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la sottoscrizione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
9. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
  - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

ALLEGATO Sub A  
alla deliberazione n. 179 del 27.09.2016



IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani



|   | n. reg. atti privati |  |
|---|----------------------|--|
| <p>COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ</p> <p>CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA</p> <p>Il _____ 2016, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate: -----</p> <p>➤ <b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b>, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.iva 00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a Ragoli (TN) il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, in Via Nuova n. 2, di seguito indicata anche come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. _____/2016 del 27 settembre 2016, che si richiama: -----</p> <p>➤ <b>Due Pini srl</b>, c.f. _____, legalmente rappresentata da _____, nato a _____ il _____ e residente a _____, di seguito indicata anche solo come "affittuario". -----</p> <p><b>Premesso:</b></p> <p>a) che con contratto del 10 novembre 2008 (prot. 3290/2008) la Comunità delle Regole di Spinale e Manez ha autorizzato Due Pini srl, proprietaria dell'Hotel Chalet del Sogno a Madonna di Campiglio (p.ed. 1961 C.C. Pinzolo), a realizzare e mantenere due accessi a tale edificio dalla p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo, fondo di proprietà della Comunità, per il periodo dall'1 novembre 2008 al 31 ottobre 2016 e verso il canone complessivo (per l'intero periodo) di 1.017,96 €; -----</p> <p>b) che con contratto del 16 ottobre 2012 (prot. 3831/2012) la Comunità ha concesso in uso a Due Pini srl un'area di 65,80 m<sup>2</sup> della stessa p.f. 4079/19 da utilizzare quale spazio di manovra e parcheggio, autorizzando contestualmente la realizzazione ed il mantenimento di otto accessi da</p> |                      | <p>dato immobile alla p.f. 4074/33 C.C. Pinzolo, di proprietà di Due Pini srl, per consentire l'utilizzo di altrettanti stalli di parcheggio, stabilendo la durata di tale contratto dall'1 ottobre 2012 al 31 ottobre 2016 ed il canone annuo in 2.690,08 €, soggetto ad aggiornamento secondo gli indici ISTAT; -----</p> <p>c) che con nota del 20 marzo 2016 (prot. 713/2016), il legale rappresentante di Due Pini srl ha chiesto alla Comunità il rinnovo dei due contratti sopra citati, entrambi scadenti il 31 ottobre 2016; -----</p> <p>d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. 179/2016, ha deciso di affittare a Due Pini srl la medesima area di 65,80 m<sup>2</sup> della p.f. 4079/19 da destinare a spazio di manovra e parcheggio a servizio dell'Hotel Chalet del Sogno a Madonna di Campiglio, autorizzando il mantenimento degli accessi dalla medesima p.f. 4074/19 alla proprietà privata attualmente esistenti, il tutto come specificamente indicato nella planimetria allegata a detto provvedimento. -----</p> <p><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><b>Art. 1 – Oggetto</b></p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, affitta a Due Pini srl che, come sopra rappresentata, accetta, un'area di 65,80 m<sup>2</sup> della p.f. 4074/19 C.C. Pinzolo da destinare a spazio di manovra e parcheggio a servizio dell'Hotel Chalet del Sogno a Madonna di Campiglio (p.ed. 1961 C.C. Pinzolo), specificamente individuata con retino verde nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e</p> |

SECRETARIO  
 dott. Giuseppe Siganzi

AUGGATO SUB B alla delibera n° 119 del 27.09.2016

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p>sostanziale. ....</p> <p>Inoltre, la Comunità, come sopra rappresentata, autorizza Due Pini srl che, come sopra rappresentata, accetta, a mantenere gli accessi dalla p.f. 4074/19 alla p.ed. 1961 (hotel) e alla p.f. 4074/33 (parcheggio) C.C. Pinzolo specificamente individuati con tratteggio rosso nella planimetria allegata sub A al presente contratto. ....</p> <p>Il presente contratto avrà durata dall'1 novembre 2016 al 31 ottobre 2020 (quattro anni). Sono esclusi la proroga e il rinnovo taciti. ....</p>   |  | <p>presente contratto. ....</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 3 – Spese di gestione</b></p> <p>Tutte le eventuali spese di gestione dell'area data in affitto (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle per energia elettrica, imposte e tariffe per servizi connessi, etc.), saranno a carico dell'affittuario. ....</p> <p>Pertanto, alla Comunità non potrà essere imputato alcun onere derivante dalla dall'utilizzo dell'area data in affitto quale spazio di manovra e parcheggio. ....</p>  |  |
| <p style="text-align: center;"><b>Art. 2 – Canone</b></p> <p>Le parti, di comune accordo, stabiliscono il canone d'affitto annuo in 2.900,00 € (dumilanoovecento virgola zerozero euro) da pagarsi in rate annuali anticipate scadenti ciascuna entro il 15 novembre di ogni anno. Detto canone include il corrispettivo pattuito per l'autorizzazione al mantenimento degli accessi dalla p.f. 4074/19 agli immobili di proprietà dell'affittuario. ....</p> <p>A partire dal secondo anno detto canone sarà aggiornato applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT (prendendo a riferimento il mese di agosto) e solo qualora detta variazione fosse positiva. ....</p> <p>Il tardivo pagamento, anche solo parziale, del canone di affitto comporterà, per l'affittuario, 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 pagata la rata, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora. ....</p> <p>In ogni caso di ritardo nel pagamento del canone d'affitto e degli eventuali interessi di mora la Comunità potrà escutere la garanzia di cui all'art. 4 del</p> |  | <p style="text-align: center;"><b>Art. 4 – Garanzia</b></p> <p>A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso, l'affittuario, in data _____ 2016, ha versato sul conto corrente di tesoreria della Comunità un deposito cauzionale di 2.900,00 €. Detto deposito non darà diritto ad interessi a favore dell'affittuario (deposito infruttifero). ....</p> <p>Tale garanzia sarà restituita all'affittuario al termine del periodo contrattuale e solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuario. ....</p> <p>Tale garanzia potrà essere escussa dalla Comunità, anche solo parzialmente, a titolo di risarcimento di danni arrecati all'area data in affitto, per responsabilità dell'affittuario, come pure per il mancato pagamento del canone d'affitto. In caso di escussione totale o parziale della garanzia nel corso del periodo contrattuale la stessa dovrà essere adeguatamente reintegrata dall'affittuario entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 5 – Clausola risolutiva espressa</b></p> <p>La realizzazione di una o più delle condizioni di seguito indicate costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità: .....</p> |  |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p>a) la destinazione dell'area data in affitto per un uso diverso da quello spazio di manovra e parcheggio a servizio dell'Hotel Chalet del Sogno; -----</p>  |  | <p>commissi al presente contratto. -----</p>  |  |
| <p>b) la realizzazione di opere o strutture fisse sull'area data in affitto senza aver ottenuto il preventivo assenso scritto della Comunità; -----</p>  |  | <p>Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto e nel relativo allegato le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali. -----</p>   |  |
| <p>c) il mancato pagamento di un'annualità del canone di affitto; -----</p>  |  | <p>-----</p>  |  |
| <p>d) il subaffitto o la cessione a terzi del presente contratto, anche solo parziali;</p>   |  | <p>Letto, confermato e sottoscritto. -----</p>  |  |
| <p>e) la mancata reintegrazione della garanzia di cui all'art. 4 del presente contratto entro il termine ivi indicato. -----</p>   |  | <p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b>      <b>Due Pini srl</b><br/> Il Presidente – sig. Zeffirino Castellani      _____</p>   |  |
| <p>In caso di attivazione della clausola risolutiva espressa la Comunità esecuterà totalmente, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 4 del presente contratto. -----</p>   |  | <p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente i contenuti degli art. "Art. 1 – Oggetto", "Art. 2 – Canone", "Art. 3 – Spese di gestione", "Art. 4 – Garanzia", "Art. 5 – Clausola risolutiva espressa" e "Art. 6 – Spese contrattuali" del presente contratto. -----</p> |  |
| <p><b>Art. 6 – Spese contrattuali</b><br/> Tutte le spese derivanti dal presente contratto, nessuna esclusa, sono a carico dell'affittuario. Peraltro, la registrazione del presente contratto avverrà a cura della Comunità (in un'unica soluzione per il periodo di quattro anni). A tal fine l'affittuario ha già versato alla Comunità le spese per le imposte di registro e di bollo. -----</p> |  | <p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b>      <b>Due Pini srl</b><br/> Il Presidente – sig. Zeffirino Castellani      _____</p>   |  |
| <p>Ai fini fiscali il valore del presente contratto di affitto è 11.600,00 € (ossia 2.900,00 € x quattro anni), importo non soggetto ad i.v.a. -----</p>   |  |   |  |
| <p><b>Art. 7 – Disposizioni finali</b><br/> Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. Anche a tal fine le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi, sopra indicate. -----</p>   |  |   |  |
| <p>Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti</p>  |  |   |  |

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Castellari Zeffirino

IL MEMBRO ANZIANO  
Leonardi Serafino

IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe



### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

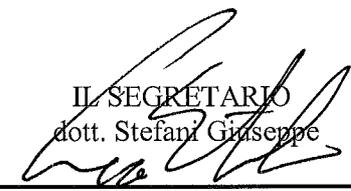
Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
- sul portale telematico [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it)

dal giorno **30.09.2016** per rimanervi fino al giorno **10/10/2016**

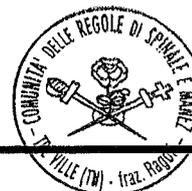


IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe

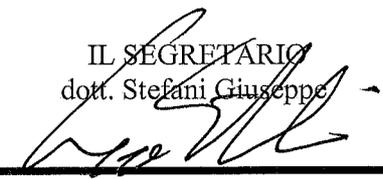


### CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è **stata** dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.



IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe



### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **11/10/2016**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe

