



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 246/2020
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: proroga dall'1 novembre 2020 al 30 aprile 2022 della concessione in uso al sig. Matteo Ciaghi della casa per ferie Pra de la Casa e previsione della trasformazione contrattuale da "concessione in uso di casa per ferie" ad "affitto d'azienda di esercizio rurale".

Il giorno **29.10.2020** 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;**
- **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: proroga dall'1 novembre 2020 al 30 aprile 2022 della concessione in uso al sig. Matteo Ciaghi della casa per ferie Pra de la Casa e previsione della trasformazione contrattuale da "concessione in uso di casa per ferie" ad "affitto d'azienda di esercizio rurale".

Con contratto del 7 luglio 2014, in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 67/2014 ed in esito ad un'asta pubblica, è stata concessa in uso al sig. Matteo Ciaghi la casa per ferie Pra de la Casa, costituita dalle p.ed. 10 (edificio principale) e 159 (deposito) C.C. Ragoli II e da un'area di circa 13.000 m² della p.f. 40/1 C.C. Ragoli II, per il periodo dal 20 giugno 2014 al 31 maggio 2016.

Successivamente, detta concessione in uso è stata prorogata più volte, sino al 31 ottobre prossimo (deliberazioni n. 84/2016, 238/2017 e 211/2018).

Il canone annuo attualmente pagato dal sig. Ciaghi è di 15.541,92 € oltre all'i.v.a. 22%.

A partire dal 2018 la Comunità delle Regole ha posto in essere le attività amministrative necessarie per modificare la tipologia ricettiva della struttura di Pra de la Casa da "casa per ferie" ad "esercizio rurale", ai sensi della L.P. 7/2002. Tale volontà è finalizzata, soprattutto, ad ampliare la platea dei clienti della struttura in quanto, ai sensi dell'art. 36 della L.P. 7/2002, attualmente nella casa per ferie possono essere ospitati prevalentemente i soci dell'associazione culturale "Crozzon di Brenta" di cui il sig. Ciaghi è socio fondatore e segretario. Conseguentemente, tale norma consente solo limitatamente di alloggiare e somministrare alimenti e bevande ai numerosi escursionisti (a piedi e con le racchette da neve) e ciclisti (mountain bike ed e-bike) che frequentano la Val Brenta in tutte le stagioni.

Sulla base di tali considerazioni, già nella primavera del 2018 la Comunità delle Regole ha chiesto un sopralluogo al Servizio Turismo e Sport della P.A.T. al fine di verificare se la struttura potesse essere trasformata in un esercizio rurale (ai sensi dell'art. 32 della medesima L.P. 7/2002 "sono esercizi rurali gli esercizi ricettivi ubicati in edifici tradizionali esistenti ed inseriti in ambiente rurale, dotati di camere destinate agli ospiti, anche disposte in più appartamenti dello stesso edificio forniti di angolo cottura o servizio autonomo di cucina, nei quali si fornisce servizio di alloggio ed eventuale servizio di somministrazione di alimenti e bevande"). Da tale sopralluogo è emersa la sussistenza di pressoché tutte le caratteristiche normativamente previste per tale tipologia ricettiva.

Per quanto concerne la compatibilità urbanistica, sulla base di una specifica richiesta della Comunità delle Regole ed a seguito dell'approvazione della variante 2018 al Piano del Parco Naturale Adamello Brenta, efficace dal 20 dicembre 2019, nell'edificio in parola può essere realizzata anche l'attività ricettiva di esercizio rurale.

Infine, la Giunta Provinciale, con deliberazione n. 1092/2020 del 3 agosto scorso, 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 P.A.T. per la ristrutturazione dell'edificio.

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".

Conseguentemente, nelle scorse settimane (prot. 2796/2020), è stato chiesto al Comune di Tre Ville di attivare l'iter amministrativo finalizzato alla realizzazione di un esercizio rurale a Pra de la Casa: si prevede che tale iter sarà ultimato in un paio di mesi, dovendo essere convocata una conferenza di servizi (alla quale parteciperanno il Comune medesimo, vari servizi della P.A.T. ed il P.N.A.B.) nonché predisposta, approvata e sottoscritta la convenzione di cui sopra tra la Comunità delle Regole ed il Comune di Tre Ville.

Inoltre, sempre a partire dal 2018 la Comunità delle Regole ha preso in considerazione la ristrutturazione completa (con demolizione e ricostruzione) dell'edificio di servizio della casa per ferie, costituente la p.ed. 159 C.C. Ragoli II e situato a poche decine di metri dall'edificio

principale. L'obiettivo di tale ristrutturazione è la realizzazione di un piccolo edificio ad uso residenziale. Il progetto preliminare della ristrutturazione, predisposto dal dott.arch. Roberto Paoli dello studio tecnico associato Nexus! di Storo, è stato approvato dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 12/2020 e nei mesi scorsi sono stati affidati vari incarichi per la progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera nonché per la certificazione del nuovo edificio secondo gli standard CasaClima Bolzano ed Arca (deliberazioni n. 12/2020, 201/2020 e 218/2020).

Verosimilmente, il progetto esecutivo di tale opera sarà approvato entro gennaio 2021 ed i lavori saranno realizzati tra aprile e novembre 2021.

Pertanto, nei prossimi mesi la struttura di Pra de la Casa subirà notevoli cambiamenti, sia per quanto riguarda la tipologia ricettiva (da casa per ferie ad esercizio rurale) che per gli spazi disponibili (con la realizzazione del nuovo edificio a destinazione residenziale).

Sulla base di tale considerazione, già nel maggio scorso è stata chiesta ed ottenuta la disponibilità del sig. Ciaghi a prorogare il contratto in essere per diciotto mesi, ossia sino al 30 aprile 2022, in modo da farlo cessare a seguito della realizzazione dei cambiamenti di cui sopra ed al termine della stagione invernale.

Nei giorni scorsi sono state definite con il sig. Ciaghi le condizioni contrattuali di tale proroga, includendo necessariamente i cambiamenti sopra illustrati. Tali condizioni sono di seguito elencate:

- a) proroga del periodo contrattuale dall'1 novembre 2020 al 30 aprile 2022 (diciotto mesi);
- b) trasformazione contrattuale, nel corso del periodo di proroga, da "concessione in uso di casa per ferie" ad "affitto d'azienda di esercizio rurale". 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, ai sensi della L.P. 7/2002;
- c) canone annuo invariato (ossia 15.541,93 € oltre all'i.v.a. 22%) sino alla trasformazione contrattuale di cui sopra alla lett. b);
- d) 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);
- e) spese contrattuali per l'attivazione dell'affitto d'azienda a carico dell'affittuario;
- f) ristrutturazione dell'edificio di servizio (p.ed. 159 C.C. Ragoli II), con destinazione ad uso residenziale e lavori da realizzarsi nel corso del 2021;
- g) 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.

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 approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964 e, in particolare, l'ultimo paragrafo dell'art. 22, ai sensi del quale "i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni";
- 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 L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- 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. 26/2019 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2020" nonché le successive variazioni;

- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in considerazione del termine contrattuale oggetto di proroga;
- 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

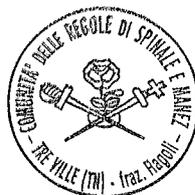
1. prorogare, per le motivazioni esposte in premessa, dall'1 novembre 2020 al 30 aprile 2022 (diciotto mesi) la concessione in uso al sig. Matteo Ciaghi della casa per ferie Pra de la Casa, di cui al contratto sottoscritto il 7 luglio 2014 e alle successive proroghe (deliberazioni n. 84/2016, 238/2017 e 211/2018), prevedendo la trasformazione di detto contratto in "affitto d'azienda di esercizio rurale" nel corso del periodo di proroga e stabilendo le ulteriori condizioni contrattuali specificamente elencate in premessa da b) a g);
2. di richiedere al sig. Ciaghi la sottoscrizione di una copia della presente deliberazione, a titolo di accettazione di tutti i suoi contenuti;
3. di evidenziare che la data di efficacia della trasformazione contrattuale da "concessione in uso di casa per ferie" ad "affitto d'azienda di esercizio rurale" sarà stabilita dal Comitato Amministrativo a seguito dell'autorizzazione del Comune di Tre Ville alla realizzazione dell'esercizio rurale, ai sensi della L.P. 7/2002;
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, in considerazione del termine contrattuale oggetto di proroga;
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.

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 29.10.2020**, 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 03.11.2020 al 13.11.2020**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani