



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 291/2023  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** affitto ad Albergo Gianna di Castellani Gianna & C. snc di parte della p.f. 27/49 C.C. Ragoli II, da destinare a giardino di pertinenza dell'Hotel Gianna, dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2031.

Il giorno **21.12.2023** alle ore **19.00** 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 Albergo Gianna di Castellani Gianna & C. snc di parte della p.f. 27/49 C.C. Ragoli II, da destinare a giardino di pertinenza dell'Hotel Gianna, dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2031.

Con contratto del 23 maggio 2013 (prot. 1942/2013) la Comunità delle Regole ha concesso in uso ad Albergo Gianna di Castellani Gianna & C. snc alcune aree delle p.f. 27/49 e 27/55 C.C. Ragoli II, da destinare principalmente a giardino di pertinenza dell'attiguo Hotel Gianna, dall'1 settembre 2013 al 31 agosto 2021. Detta concessione in uso è stata prorogata più volte, sino al 31 dicembre 2022, con atti dell'1 settembre 2021 (prot. 2084/2021), dell'1 gennaio 2022 (prot. 89/2022) e del 18 luglio 2022 (prot. 1564/2022).

Il canone di concessione in uso concordato per il periodo 1 luglio – 31 dicembre 2022 era di 1.830,00 € (ossia 3.660,00 € su base annua).

Poiché detta impresa, nel dicembre 2022, ha manifestato l'interesse a continuare l'utilizzo dell'area in parola, tra gennaio e febbraio 2023 i rappresentanti delle due parti si sono incontrati più volte per definire le condizioni del nuovo affitto: peraltro, poiché l'esatta individuazione dell'area in questione è stata effettuata solo nelle scorse settimane, l'utilizzo extracontrattuale dell'area da parte di Albergo Gianna snc è continuato dall'1 gennaio 2023 alla data attuale, senza soluzione di continuità con la concessione in uso di cui sopra.

A seguito di un sopralluogo e di alcuni accertamenti catastali effettuati nel novembre scorso è risultato che Albergo Gianna snc utilizza 623 m<sup>2</sup> dell'attuale p.f. 27/49 C.C. Ragoli II (la cui conformazione spaziale è mutata più volte negli anni scorsi rispetto a quella del 2013), area coincidente in gran parte con quella precedentemente concessa in uso.

Conseguentemente, con nota del 13 dicembre scorso (prot. 3143/2023) è stata formulata ad Albergo Gianna snc la proposta di affitto di tale area, di seguito riepilogata:

- a) periodo di affitto di otto anni, dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2031;
- b) canone annuo iniziale di 10.500,00 €;
- c) a partire dal 2025 (secondo anno) rivalutazione annua del canone di affitto sulla base della variazione dell'indice ISTAT f.o.i., prendendo a riferimento il mese di settembre e solo se detta variazione sarà positiva;
- d) pagamento del canone annuo in rate trimestrali uguali, scadenti il 15 gennaio, il 15 aprile, il 15 luglio ed il 15 ottobre di ogni anno;
- e) contratto da formalizzare con scrittura privata, soggetta a registrazione ai sensi di legge, con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuario;
- f) corrispettivo di 10.500,00 € per l'utilizzo extracontrattuale dall'1 gennaio al 31 dicembre 2023 della medesima area oggetto di affitto, da pagare entro il 31 dicembre prossimo.

Tali condizioni sono state accettate da Albergo Gianna snc con nota del 18 dicembre scorso (prot. 3168/2023).

Lo schema del nuovo contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, inclusa la planimetria di individuazione 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 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. 3/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023" 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, al fine di consentire la stipula del contratto di affitto 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 affittare, per le motivazioni esposte in premessa, ad Albergo Gianna di Castellani Gianna & C. snc 623 m<sup>2</sup> della p.f. 27/49 C.C. Ragoli II, da destinare a giardino di pertinenza dell'Hotel Gianna, dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2031, stabilendo il canone di locazione annuo in 10.500,00 € e con le altre condizioni contrattuali elencate in premessa alle lett. c), d) ed e), già accettate dall'affittuaria (prot. 3168/2023);
2. di approvare lo schema del contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria di individuazione dell'area oggetto di affitto), incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema, ed autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di stabilire, per le motivazioni esposte in premessa, il corrispettivo di 10.500,00 € per l'utilizzo extracontrattuale dall'1 gennaio al 31 dicembre 2023 della medesima area oggetto di affitto da parte di Albergo Gianna snc, importo che dovrà essere pagato entro il 31 dicembre prossimo;
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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria delle attività connesse alla registrazione del contratto di affitto e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte dell'affittuaria;
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 stipula del contratto di affitto 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.

**CONTRATTO DI AFFITTO DI AREE**

**II dicembre 2023, a Tre Ville (TN), tra le parti di seguito indicate:**

➤ **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, c.f. 00324520220, con sede a Tre Ville, Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 291/2023;

➤ **Albergo Gianna di Castellani Gianna & C. snc**, c.f. 00495360224, con sede a Tre Ville, Frazione Palù, Via Vallesinella n. 14, legalmente rappresentata dal sig. [redacted] a [redacted] di seguito indicata anche solo come "affittuaria".

**Premesso:**

a) che con contratto del 23 maggio 2013 (prot. 1942/2013) la Comunità delle Regole di Spinale e Manez ha concesso in uso ad Albergo Gianna di Castellani Gianna & C. snc alcune aree delle p.f. 27/49 e 27/55 C.C. Ragoli II, da destinare principalmente a giardino di pertinenza dell'attiguo Hotel Gianna, dall'1 settembre 2013 al 31 agosto 2021;

b) che detta concessione in uso è stata prorogata più volte, sino al 31 dicembre 2022, con atti dell'1 settembre 2021 (prot. 2084/2021), dell'1 gennaio 2022 (prot. 89/2022) e del 18 luglio 2022 (prot. 1564/2022);

c) che, nelle scorse settimane, le due parti si sono accordate in merito all'affitto di 623 m<sup>2</sup> della p.f. 27/49 C.C. Ragoli II, area da destinare a giardino di pertinenza dell'Hotel Gianna e coincidente in gran parte con quella precedentemente concessa in uso (di cui sopra), dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2031 ed alle specifiche condizioni proposte dalla

**ALLEGATO**

allo deliber. n. 291/2023 del 21.12.2023 del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO  
 dott. Giuseppe Siffi

Comunità (nota del 13 dicembre 2023, prot. 3143/2023) ed accettate dall'affittuaria (nota del 18 dicembre 2023, prot. 3168/2023);

d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 291/2023, 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 Albergo Gianna di Castellani Gianna & C. snc, che, come sopra rappresentata, l'area di 623 m<sup>2</sup> della p.f. 27/49 C.C. Ragoli II specificamente individuata nella planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, situata nel Comune di Tre Ville, Frazione Palù, a lato di Via Conte Spina, dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2031 (otto anni).

Detta area potrà essere utilizzata dall'affittuaria esclusivamente quale giardino di pertinenza dell'Hotel Gianna (p.ed. 37 C.C. Ragoli II), di proprietà dell'affittuaria. Peraltro, pur restando ferma tale destinazione, la Comunità conferma la propria autorizzazione al mantenimento delle tubazioni fognarie a servizio dell'Hotel Gianna, posate dall'affittuaria nel sottosuolo della p.f. 27/49 C.C. Ragoli II più di cinquant'anni fa, sulla base di specifica autorizzazione della Comunità medesima.

Alla scadenza del termine finale sopra indicato l'efficacia del presente contratto cesserà senza bisogno di alcuna disdetta. Inoltre, il contratto non potrà essere prorogato o rinnovato tacitamente.

	<p>L'affittuaria potrà recedere dal presente contratto con un preavviso di almeno sei mesi comunicato con posta elettronica certificata, lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mezzo equivalente. Il recesso senza preavviso comporterà, per l'affittuaria, l'obbligo di pagare alla Comunità la frazione di canone corrispondente al periodo di mancato preavviso.</p> <p>In caso di rilascio ritardato dell'area alla scadenza del contratto l'affittuaria dovrà corrispondere alla Comunità, oltre al canone di affitto relativo al periodo di ritardo, una penale giornaliera di 100,00 € (cento virgola zerozero euro), restando salva la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.</p> <p>In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di agire in giudizio per ottenere il rilascio coattivo dell'area.</p>
	<p><b>art. 2 – Canone</b></p> <p>Il canone di affitto per il primo anno è stabilito dalle parti, di comune accordo, in 10.500,00 € (diecimilacinquecento virgola zerozero euro).</p> <p>A partire dall'1 gennaio 2025 il canone di affitto annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di settembre) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva.</p> <p>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.</p> <p>Il mancato pagamento di un'intera annualità del canone di affitto costituirà</p>
	<p><b>art. 3 – Innovazioni e manutenzioni</b></p> <p>L'affittuaria dovrà custodire e conservare l'area oggetto di affitto avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.</p> <p>L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione all'area, anche se migliorativa, senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che saranno eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso all'affittuaria, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.</p>
	<p>In coerenza con la destinazione dell'area a giardino di pertinenza dell'Hotel Gianna (ai sensi dell'art. 1), l'affittuaria potrà posare sull'area oggetto di affitto arredi da esterno, gazebo, pergolati ed altre strutture similari ancorate a terra senza opere murarie; peraltro, l'affittuaria, a sue cura e spese, dovrà previamente ottenere le autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie a tal fine (edilizia, paesaggistica, etc.).</p> <p>Infine, l'affittuaria, a sue cura e spese, dovrà effettuare tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'area.</p>
	<p><b>art. 4 – Divieti</b></p> <p>Fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità, l'affittuaria non potrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ utilizzare l'area per scopi diversi da quelli espressamente indicati all'art. 1; pertanto, non sarà ammesso il deposito di materiali non coerenti con la destinazione ivi indicata;</li> <li>➤ subaffittare l'area, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il</li> </ul>
<p>clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ. di cui potrà valersi la Comunità.</p>	
	<p><b>pag. 3 di 6</b></p>
	<p><b>pag. 4 di 6</b></p>





Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti  
altri usi

Data:  
13/12/2023  
Ora: 11:01

Pag. 1 di 2

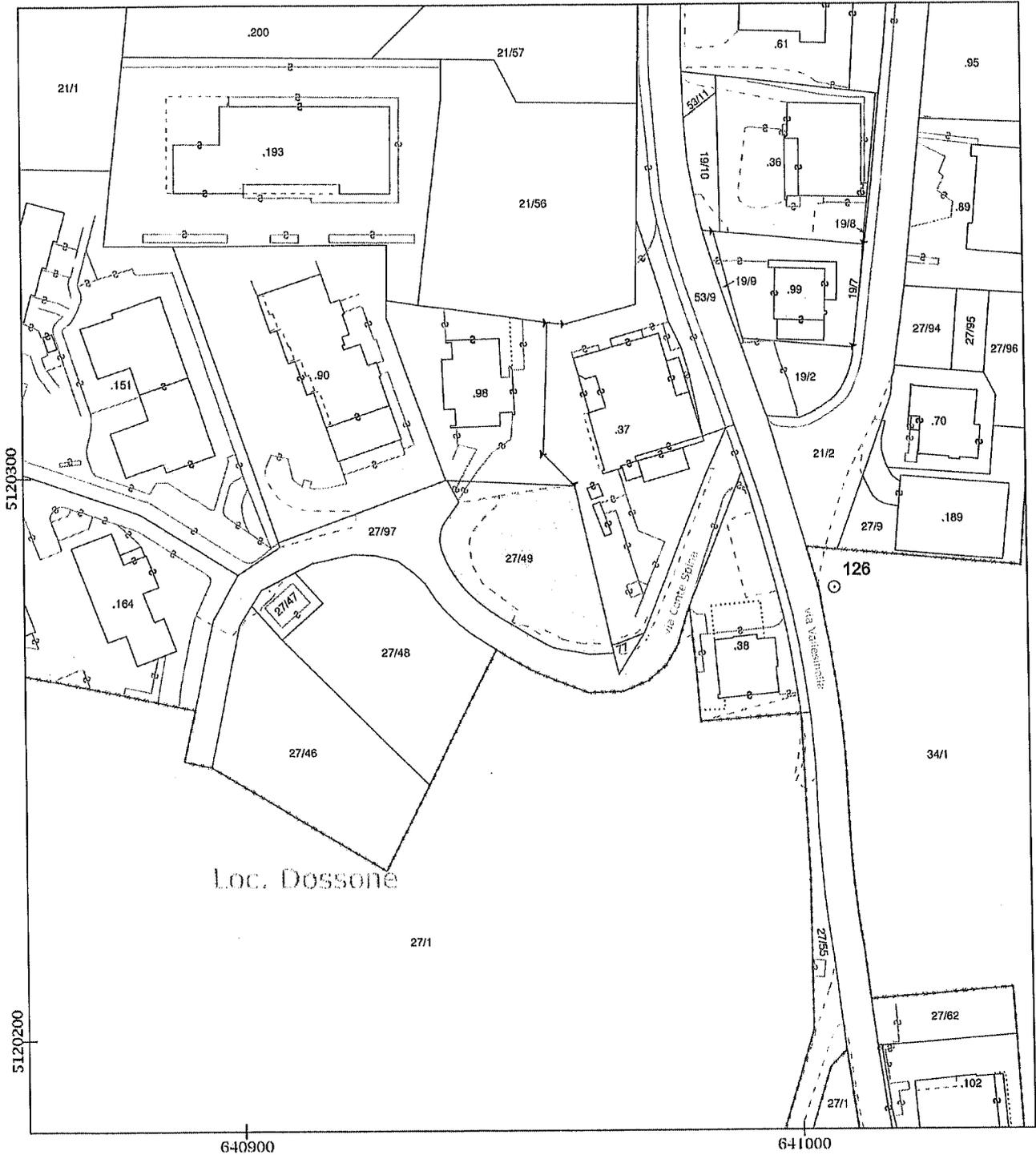
# Visura Particelle Validite

## Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2023

Dati della richiesta

Comune amministrativo: TRE VILLE (Cod. M361)  
Comune catastale: RAGOLI II (cod. 302)  
Particella Fondiaria 27/49

Ufficio Catasto competente  
TIONE



Scala originale 1 : 1000  
Scala disegno 1 : 1000

**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 21.12.2023**, 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 22.12.2023 al 01.01.2024**.

**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani

