



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 164/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: definizione dell'utilizzo extracontrattuale da parte di A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio, nelle stagioni estive dal 2020 al 2023, di un'area delle p.f. 8 e 9 C.C. Ragoli II ed affitto alla medesima associazione di una parte della p.f. 8 C.C. Ragoli II per la stagione estiva 2024, da utilizzare quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio.

Il giorno **27.06.2024** alle ore **22.45** 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: definizione dell'utilizzo extracontrattuale da parte di A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio, nelle stagioni estive dal 2020 al 2023, di un'area delle p.f. 8 e 9 C.C. Ragoli II ed affitto alla medesima associazione di una parte della p.f. 8 C.C. Ragoli II per la stagione estiva 2024, da utilizzare quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio.

La maggior parte del campo da golf di Madonna di Campiglio, situato tra le località Fortini e Campo Carlo Magno (C.C. Ragoli II) è di proprietà di UnipoSAI Assicurazioni spa, con sede a Bologna, ed è in affitto a TH Resorts spa, con sede a Padova. Quest'ultima impresa, a sua volta, l'ha subaffittata all'associazione A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio.

Peraltro, una porzione residuale del campo da golf è situata su proprietà della Comunità delle Regole di Spinale e Manez: specificamente, si tratta di 6.850 m² complessivi, di cui 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II (prato con alcune piante) e 2.155 m² della p.f. 9 C.C. Ragoli II (porzione del laghetto). Sino al 31 dicembre 2019 tale area di proprietà della Comunità delle Regole è stata affittata, sulla base di vari contratti succedutisi nel tempo, all'affittuaria del Golf Hotel Campiglio (Atahotels spa dal 2007 al 2017, Compal srl dal 2017 al 2019). Il canone di affitto annuo per il 2019 pagato alla Comunità delle Regole è stato di 4.608,64 €.

A seguito della cessazione dell'efficacia dell'ultimo contratto di affitto, dall'1 gennaio 2020 l'area in questione è stata utilizzata da A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio senza alcun titolo contrattuale. Tale situazione irregolare è stata più volte evidenziata sia all'associazione utilizzatrice sia a TH Resorts spa (affittuaria del Golf Hotel Campiglio nonché, come sopra detto, della parte principale del campo da golf): tuttavia, quest'ultima impresa ha evidenziato, già all'inizio del 2020 ed anche recentemente (prot. 1265/2024), di non essere interessata minimamente all'utilizzo dell'area in parola, imputando qualunque responsabilità ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio.

Recentemente detta associazione, tramite il proprio legale, ha comunicato la propria disponibilità a stipulare un contratto di affitto dell'area evidenziando, però, di essere impossibilitata a corrispondere alla Comunità delle Regole un canone di affitto simile a quello pagato nel 2019, di cui sopra (nota prot. 1285/2024).

Al fine di evitare la chiusura del campo da golf di Madonna di Campiglio (uno dei più antichi d'Italia, progettato nel 1923), in quanto l'esclusione dell'area in parola comporterebbe l'impossibilità di avere un "campo pratica" per i principianti con conseguente perdita dell'omologazione del campo da golf rilasciata dalla Federazione Italiana Golf, nelle scorse settimane è stata intavolata una trattativa tra le parti finalizzata a definire un canone di affitto sostenibile economicamente dall'associazione nonché il corrispettivo per l'utilizzo extracontrattuale dell'area nelle stagioni estive dal 2020 al 2023.

A seguito di vari contatti intercorsi, con nota dell'11 giugno scorso (prot. 1432/2024) sono state formulate le seguenti proposte ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio:

- a) definizione dell'utilizzo extracontrattuale, nelle stagioni estive dal 2020 al 2023, dell'area di 6.680 m² complessivi delle p.f. 8 e 9 C.C. Ragoli II con pagamento di un corrispettivo un tantum di 10.000,00 € entro le seguenti scadenze:
 - 5.000,00 € entro il 30 settembre 2024;
 - 5.000,00 € entro il 31 marzo 2025;
- b) nuovo affitto di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II (prato con alcune piante, esclusa la porzione di laghetto) alle seguenti condizioni:
 - periodo contrattuale limitato alla stagione estiva 2024;
 - canone di affitto di 2.500,00 €, da pagare in un'unica rata entro l'1 agosto 2024;
 - interesse di mora per eventuali ritardi nel pagamento del canone di affitto 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;
 - spese contrattuali (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'associazione.

Nei giorni scorsi A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio ha comunicato telefonicamente l'accettazione delle proposte sopra riportate.

Lo schema del contratto di affitto relativo alla stagione estiva 2024 (dall'1 luglio al 30 settembre) è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

Poiché l'affitto comporta l'utilizzo in via esclusiva dell'area da parte dell'affittuaria, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico sulla stessa per l'intero periodo contrattuale (dall'1 luglio al 30 settembre). Peraltro, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Finanza Locale della P.A.T. in quanto tale periodo 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. 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 la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 19/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024" 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 quanto il nuovo affitto avrà inizio l'1 luglio prossimo;
- 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;

DELIBERA

1. di definire, per le motivazioni esposte in premessa, l'utilizzo extracontrattuale da parte di A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio, nelle stagioni estive dal 2020 al 2023, di un'area di 6.680 m² complessivi delle p.f. 8 e 9 C.C. Ragoli II (prato con alcune piante e porzione di laghetto), usufruita quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio, chiedendo a detta associazione il pagamento di un corrispettivo una tantum di 10.000,00 € entro le seguenti scadenze:
 - 5.000,00 € entro il 30 settembre 2024;
 - 5.000,00 € entro il 31 marzo 2025;
2. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II (prato con alcune piante, esclusa la porzione di laghetto) ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio, al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio, dall'1 luglio al 30 settembre 2024, stabilendo il canone di affitto in 2.500,00 € e con le altre condizioni elencate in premessa alla lett. b);
3. di approvare lo schema del contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), 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;
4. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sull'area oggetto dell'affitto per l'intero periodo contrattuale, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Finanza Locale della P.A.T. essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;

5. 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 e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte dell'affittuaria;
6. 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 quanto il nuovo affitto avrà inizio l'1 luglio prossimo;
7. 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 deliberazione n. 161/2024 del 27.06.2024
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA



IL SEGRETERARIO
Com. Amministrativo

art. 1 - Oggetto

Il 11 luglio 2024, tra le parti di seguito indicate:

> Comunità delle Regole di Spinale e Marez, 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", in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. 164/2024;

> A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio, con sede a Pinzolo (TN),

Frazione Madonna di Campiglio, Via Cima Tosa n. 16, c.f. e p.i.v.a.

01441920228, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Mario

Francesco Colombo, nato a [redacted] il [redacted] di seguito indicata

anche solo come "affittinaria".

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Marez è proprietaria della p.f. 8 C.C. Ragoli II;

b) che A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio ha recentemente chiesto alla

Comunità di prendere in affitto un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C.

Ragoli II al fine di utilizzarla quale parte del campo da golf di Madonna

di Campiglio, infrastruttura sportiva gestita da detta associazione;

c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.

164/2024, 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.

La Comunità delle Regole di Spinale e Marez, come sopra rappresentata,

affitta ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio che, come sopra

rappresentata, accetta, l'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II (grato con

alcune piante) specificamente individuata nella planimetria allegata al

presente atto quale parte integrante e sostanziale per il periodo dall'1 luglio al

30 settembre 2024 (tre mesi) ed al fine del suo utilizzo quale parte del campo

da golf di Madonna di Campiglio.

Alla scadenza del termine finale sopra indicato il contratto cesserà senza

bisogno di alcuna disdetta né potrà essere prorogato o rinnovato tacitamente.

In caso di rilascio tardivo dell'area al termine dell'affitto l'affittinaria dovrà

corrispondere alla Comunità, oltre al canone relativo al periodo di ritardo, una

penale giornaliera di 50,00 € (cinquanta virgola zerozero euro), restando salva

la possibilità, per la Comunità, di chiedere in sede giurisdizionale il

risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità di agire in giudizio per

ottenere il rilascio coattivo dell'area.

art. 2 - Canone di affitto

Il canone di affitto per l'intero periodo contrattuale è stabilito, di comune

accordo tra le parti, in 2.500,00 € (duemilacinquecento virgola zerozero euro),

importo che dovrà essere pagato dall'affittinaria in un'unica rata entro il 1°1

agosto 2024, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità.

Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di affitto comporterà,

per l'affittinaria, 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

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 27.06.2024**, 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 02.07.2024 al 12.07.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani