



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 258/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: concessione in uso a Funivie Madonna di Campiglio spa di un'area della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del locale après ski in località Fortini per la collocazione di tavolini e sdraio.

Il giorno **31.10.2024** alle ore **12.50** nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Simoni Cristian e Pretti Daniela (giustificati)

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: concessione in uso a Funivie Madonna di Campiglio spa di un'area della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del locale après ski in località Fortini per la collocazione di tavolini e sdraio.

Con contratto del 10 luglio 2020 la Comunità delle Regole ha costituito a carico della p.f. 27/102 C.C. Ragoli II, di 226 m², ed a favore di Funivie Madonna di Campiglio spa un diritto di superficie di durata ventennale per la costruzione di un locale après ski. Tale locale è stato costruito da Funivie M.d.C. spa tra il 2020 ed il 2021 ed è costituito dalla p.ed. >----< 253 C.C. Ragoli II.

Inoltre, con il medesimo contratto sopra citato la Comunità delle Regole ha concesso in uso a Funivie M.d.C. spa, per la durata di venti anni dalla data di stipula:

- un'area di 160 m² dell'attuale p.f. 34/1 C.C. Ragoli II quale pertinenza esterna del locale après ski per la collocazione di tavolini e sdraio;
- un'area di 55 m² dell'attuale p.f. 34/1 C.C. Ragoli II quale transito esterno per l'accesso all'interrato del locale après ski.

Il corrispettivo relativo alla costituzione del diritto di superficie e alla concessione in uso di aree è stato pattuito in modo composito come di seguito indicato:

- 30.000,00 € una tantum da pagare prima della stipula del contratto;
- 5.500,00 € in lavori realizzati da Funivie M.d.C. a favore della Comunità delle Regole nei pressi del Ristorante Montagnoli;
- 15.000,00 € di canone annuo, soggetto a rivalutazione annua sulla base dell'indice ISTAT f.o.i.: attualmente tale canone annuo è pari a circa 17.470,00 €.

Con nota del 18 aprile scorso (prot. 934/2024) Funivie M.d.C. spa ha chiesto alla Comunità delle Regole la concessione in uso di ulteriori 198 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del locale après ski per la collocazione di tavolini e sdraio, in aderenza all'area già attualmente utilizzata per il medesimo fine e di cui sopra.

Considerato che il locale après ski in parola ha riscontrato un notevole successo e che, soprattutto nel periodo invernale, necessita evidentemente di maggiori spazi esterni per l'intrattenimento della clientela, si ritiene opportuno accogliere la richiesta, stabilendo il periodo contrattuale dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2031 (parificando in tal modo il termine finale del nuovo contratto a quello della concessione in uso di aree per impianti di risalita e piste da sci stipulato tra le parti l'11 maggio 2023, prot. 1137/2023) ed il canone per il primo anno in 7.920,00 €, importo quantificato sulla base del canone unitario attualmente vigente in un contratto analogo (stipulato negli anni scorsi dalla Comunità delle Regole con un'impresa terza per l'affitto di un'area per la collocazione di tavolini e sdraio a Palù), aumentato del 25% circa in considerazione della migliore posizione dal punto di vista commerciale.

Tale canone è stato accettato informalmente nei giorni scorsi da Funivie M.d.C. spa.

Lo schema del contratto di concessione in uso è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, inclusa la planimetria di individuazione dell'area. Le principali condizioni contrattuali, oltre al periodo e al canone di cui sopra, sono di seguito riepilogate:

- Funivie M.d.C. spa potrà subaffittare l'area in questione esclusivamente alla medesima impresa affittuaria del locale après ski;
- Funivie M.d.C., o l'eventuale subaffittuaria, a proprie cura e spese potrà posare sull'area in questione una pedana in legno per agevolare la collocazione di tavolini e sdraio, previo ottenimento, con oneri a proprio carico, di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie a tal fine;
- a partire dal secondo anno il canone sarà incrementato annualmente con il 100% della variazione dell'indice ISTAT f.o.i.;
- il canone dovrà essere pagato con bonifico bancario, in rate semestrali uguali e anticipate scadenti il 15 novembre ed il 15 maggio di ciascun anno;
- tutte le spese contrattuali saranno a carico di Funivie M.d.C. spa.

Poiché la concessione in uso comporta l'utilizzo in via esclusiva dell'area in parola da parte di Funivie M.d.C. spa, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico sulla stessa per l'intero

periodo contrattuale, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005 (peraltro, 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, al fine di consentire la stipulazione 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 alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

DELIBERA

1. di concedere in uso, per le motivazioni espone in premessa, a Funivie Madonna di Campiglio spa un'area di 198 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del locale après ski in località Fortini per la collocazione di tavolini e sdraio per il periodo dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2031, stabilendo il canone per il primo anno in 7.920,00 € e con le altre principali condizioni contrattuali sopra riepilogate;
2. di approvare lo schema del contratto di concessione in uso allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria di individuazione dell'area), 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 sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sulle aree oggetto della concessione in uso 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;
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 e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte di Funivie M.d.C. spa;
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 stipulazione del contratto in questione 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.

alle deliber. n. 258/2024 del 31.10.2024
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI AREA

Il 2024, tra le parti di seguito indicate:



IL SINDACO
della Comune di Spinaletto
Ragusa

➤ un'area di 55 m² dell'attuale p.f. 34/1 C.C. Ragoli II quale transito

esterno per l'accesso all'interatto del locale après ski;

d) che Funtivie, con nota del 18 aprile 2024, ha chiesto alla Comunità la

concessione in uso di ulteriori 198 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da

utilizzare quale pertinenza esterna del locale après ski per la collocazione

di tavolini e sdraio, in aderenza all'area già attualmente utilizzata per il

medesimo fine, di cui sopra;

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

258/2024, 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.

art. 1 – Oggetto

La Comunità delle Regole di Spinaletto e Manez, come sopra rappresentata,

concede in uso a Funtivie Madonna di Campiglio spa che, come sopra

rappresentata, accetta, l'area di 198 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II

specificamente individuata nella planimetria allegata al presente contratto

quale parte integrante e sostanziale che potrà essere utilizzata esclusivamente

quale pertinenza esterna del locale après ski ivi esistente per la collocazione di

tavolini e sdraio.

La concessione in uso avrà efficacia dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2031

(sette anni) e alla scadenza di detto termine cesserà senza bisogno di alcuna

disdetta né potrà essere prorogata o rinnovata tacitamente.

Funtivie potrà subaffittare l'area in questione esclusivamente alla medesima

impresa affittataria del locale après ski ivi esistente

➤ Comunità delle Regole di Spinaletto e Manez, con sede a Tre Ville (TN),

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.v.a.

00159040229, di seguito indicata anche solo come "Comunità",

legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato a Tione di

Trento (TN) il 22 febbraio 1972, in esecuzione della deliberazione del

Comitato Amministrativo n. 258/2024;

➤ **Funtivie Madonna di Campiglio spa**, con sede a Pinzolo (TN), Frazione

Madonna di Campiglio, Via Presanella n. 12, c.f. 00107390221, di

seguito indicata anche solo come "Funtivie", legalmente rappresentata dal

Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott.ing. Sergio Collini,

nato a Pinzolo (TN) il 13 giugno 1948.

Premesso:

a) che con contratto del 10 luglio 2020 (repertorio n. 9850, raccolta n. 7314,

del dott. Raffaele Greco, notaio) la Comunità delle Regole di Spinaletto e

Manez ha costituito a carico della p.f. 27/102 C.C. Ragoli II, di 226 m²,

ed a favore di Funtivie Madonna di Campiglio spa un diritto di superficie

di durata ventennale per la costruzione di un locale après ski;

b) che tale locale après ski è stato costruito da Funtivie tra il 2020 ed il 2021

ed è costituito dalla p.ed. >-----< 253 C.C. Ragoli II;

c) che con il medesimo contratto sopra citato la Comunità ha concesso in

uso a Funtivie, per la durata di venti anni dalla data di stipula:

➤ un'area di 160 m² dell'attuale p.f. 34/1 C.C. Ragoli II quale pertinenza

esterna del locale après ski per la collocazione di tavolini e sdraio;

Funivie, o l'eventuale subaffittaria, a proprie cura e spese potrà posare sull'area in questione una pedana in legno per agevolare la collocazione di tavolini e sdraio, previo ottenimento, con oneri a proprio carico, di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie a tal fine. Se realizzata, tale pedana dovrà essere completamente rimossa da Funivie, o dall'eventuale subaffittaria, al termine del periodo contrattuale (inclusi gli eventuali appoggi sotterranei in calcestruzzo, acciaio o altro materiale), con completo ripristino a verde dell'area.	
art. 2 – Canone	
Il canone di concessione in uso per il periodo 1 novembre 2024 – 31 ottobre 2025 è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 7.920,00 € (settemilanovecentoventi virgola zerozero euro).	
A partire dall'1 novembre 2025 il canone sarà incrementato annualmente con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra l'agosto dell'anno in corso e lo stesso mese dell'anno precedente, solo qualora detta variazione sarà positiva.	
Il canone dovrà essere pagato con bonifico bancario, in rate semestrali uguali e anticipate scadenti il 15 novembre ed il 15 maggio di ciascun anno.	
Il ritardo nel pagamento del canone rispetto alle scadenze sopra indicate comporterà, per Funivie, il pagamento alla Comunità 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.	
Il ritardo nel pagamento di 15.000,00 € complessivi costituisce una clausola	

risolutiva espressa di cui potrà valersi la Comunità, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., restando in ogni caso dovuto da Funivie quanto non pagato, anche a titolo di interessi di mora.	
art. 3 – Innovazioni e manutenzioni	
Funivie e l'eventuale subaffittaria dovranno custodire e conservare l'area oggetto di concessione in uso avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
Fatto salvo quanto previsto all'art. 1, Funivie e l'eventuale subaffittaria non potranno apportare alcuna modifica o innovazione all'area in questione, anche se migliorativa, senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che verranno eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso a Funivie e all'eventuale subaffittaria.	
Le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'area dovranno essere effettuate a cura e spese di Funivie e dell'eventuale subaffittaria.	
art. 4 – Divieti	
L'area oggetto di concessione in uso potrà essere utilizzata esclusivamente per la collocazione di tavolini e sdraio di pertinenza dell'après ski ivi esistente: pertanto, non saranno ammesse altre attività (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il deposito di materiali).	
Fatta salva la possibilità del subaffitto di cui all'art. 1, Funivie non potrà cedere a terzi il presente contratto.	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituisce una clausola risolutiva espressa di cui potrà valersi la Comunità, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ..	

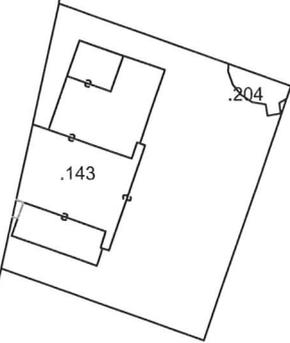
PLANIMETRIA CONCESSIONE IN USO AREE C.C. RAGOLI II

AREA GIA' IN USO mq 55



AREA GIA' IN USO mq 160

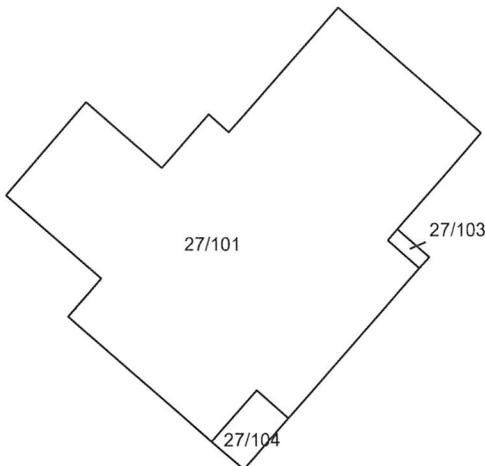
AREA OGGETTO DI NUOVA
CONCESSIONE IN USO mq 198



34/1

C.C. PINZOLO
C.C. RAGOLI II

SETTEMBRE 2024



scala 1:1.000

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 31.10.2024**, 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 06.11.2024 al 16.11.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani