



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 229/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: locazione ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio di un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II dall'1 giugno al 30 settembre 2027 al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio.

Il giorno **08.10.2026** alle ore **23.00** 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, Vicepresidente;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Cazzolli Adriano;***
- ***Fedrizzi Alessandro;***
- ***Leonardi Emanuela.***

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: locazione ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio di un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II dall'1 giugno al 30 settembre 2027 al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio.

Con nota del 22 settembre scorso (prot. 2520/2026) l'A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio ha chiesto il rinnovo per la stagione estiva 2027 della locazione di un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II (prato con alcune piante di abete) al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio, infrastruttura sportiva gestita da detta associazione, in analogia con quanto effettuato negli anni scorsi.

In riscontro a tale richiesta si ritiene opportuno rinnovare la locazione alle seguenti condizioni:

- periodo contrattuale dall'1 giugno al 30 settembre 2027;
- canone di 3.500,00 €, da pagare in un'unica rata entro l'1 agosto 2027;
- interesse di mora per eventuali ritardi nel pagamento del canone 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.

Lo schema del nuovo contratto di locazione è allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria dell'area in oggetto).

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti 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 (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2023);
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 28/2024 "Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole";

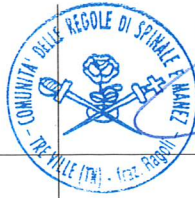
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di dare in locazione, per le motivazioni esposte in premessa, ad A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II dall'1 giugno al 30 settembre 2027 al fine del suo utilizzo quale parte del campo da golf di Madonna di Campiglio evidenziando che il canone di locazione sarà pari a 3.500,00 € ed approvando lo schema di contratto allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria dell'area in oggetto);
2. di autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere il contratto sulla base dello schema sopra approvato, consentendo le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale ed evidenziando che detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata, con spese a totale carico dell'associazione;
3. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi della presente deliberazione e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria della registrazione del contratto e delle relative registrazioni contabili;
4. di evidenziare che avverso la presente deliberazione è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO

atto deliber. n. 229/2026 del 8.10.2026
del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI AREA

Il [redacted], tra le parti di seguito indicate:

- **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, 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 delle Regole", in esecuzione della deliberazione del
Comitato Amministrativo n. [redacted]/2026;
- **A.S.D. Golf Club Madonna di Campiglio**, con sede a Pinzolo (TN),
Frazione Madonna di Campiglio, Via Cima Tosa n. 16, c.f. 95008460222,
p.i.v.a. 01441920228, legalmente rappresentata dal Presidente sig.
[redacted], nato a [redacted] il [redacted], di seguito indicata anche solo
come "conduttrice".

Premesso:

- a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della p.f.
8 C.C. Ragoli II;
- b) che con nota del 22 settembre 2025 l'A.S.D. Golf Club Madonna di
Campiglio ha chiesto il rinnovo per la stagione estiva 2027 della
locazione di un'area di 4.525 m² della p.f. 8 C.C. Ragoli II (prato con
alcune piante di abete) al fine del suo utilizzo quale parte del campo da
golf di Madonna di Campiglio, infrastruttura sportiva gestita da detta
associazione, in analogia con quanto effettuato negli anni scorsi;
- c) che il Comitato Amministrativo della Comunità delle Regole, con la
deliberazione n. [redacted]/2026, ha approvato lo schema del presente contratto.

Tutto ciò premesso

e dichiaratolo 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, dà
in locazione 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 (prato con
alcune piante) specificamente individuata nella planimetria allegata al
presente atto quale parte integrante e sostanziale per il periodo dall'1 giugno
al 30 settembre 2027 (quattro 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 della locazione la conduttrice
dovrà corrispondere alla Comunità delle Regole, 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 delle Regole, di
chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento del maggior danno
eventualmente subito.

In ogni caso, resterà salvo il diritto della Comunità delle Regole di agire in
giudizio per ottenere il rilascio coattivo dell'area.

art. 2 – Canone di locazione

Il canone di locazione per l'intero periodo contrattuale è stabilito, di comune
accordo tra le parti, in 3.500,00 € (tremilacinquecento virgola zerozero euro),
importo che dovrà essere pagato dalla conduttrice in un'unica rata entro il 1^o
agosto 2027, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle

Regole.	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di locazione comporterà, per la conduttrice, 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 e maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora.	
art. 3 – Innovazioni e manutenzioni	
La conduttrice dovrà custodire e conservare l'area oggetto di locazione avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica o innovazione all'area in questione, anche se migliorativa, senza il preventivo consenso scritto della Comunità delle Regole. Le modifiche e innovazioni che venissero eseguite con l'autorizzazione della Comunità delle Regole potranno essere da questa ritenute senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso alla conduttrice, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
Le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'area dovranno essere effettuate a cura e spese della conduttrice.	
art. 4 – Divieti	
L'area oggetto di locazione potrà essere utilizzata esclusivamente per la pratica sportiva del golf: pertanto, non saranno ammesse altre attività (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il deposito di materiale).	
La conduttrice non potrà sublocare l'area, anche solo parzialmente, né potrà cedere a terzi il presente contratto.	
La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la	
pag. 3 di 5	

Comunità delle Regole.	
art. 5 – Responsabilità	
La conduttrice sarà responsabile di eventuali danni all'area oggetto di locazione (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo spandimento sul terreno di sostanze inquinanti) per colpa propria o delle persone dalla stessa autorizzate ad utilizzarle.	
Inoltre, la conduttrice sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi in ragione dell'utilizzo dell'area: pertanto, la conduttrice solleva e rende indenne sin d'ora la Comunità delle Regole da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati in conseguenza di detto utilizzo.	
art. 6 – Spese contrattuali e disposizioni finali	
Il presente contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate a cura della Comunità delle Regole per l'intera durata contrattuale, con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico della conduttrice: pertanto, quest'ultima dovrà rimborsare dette spese alla Comunità delle Regole successivamente alla registrazione.	
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:	
➤ per la Comunità delle Regole: regolespinalemanez@pec.it;	
➤ per la conduttrice: golfcampocarlomagno@pec.it.	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.	
Per quanto non previsto nel presente contratto e nei relativi allegati le parti faranno riferimento alle disposizioni del Codice Civile e agli usi e	
pag. 4 di 5	

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

C.C. RAGOLI II

211
.212 182

224
.225

91

9

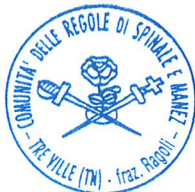
8
4.525 mq

nord



Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



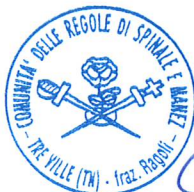
Il membro anziano
Daniele Bolza

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 24.10.2026**, in quanto **non 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 13.10.2026 al 23.10.2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani