



**DELIBERAZIONE n. 240/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto di un'area di 15.250 m² della p.f. 1162 C.C. Montagne, in località Poza, all'impresa agricola Simoni Fabrizio per il periodo dal 10 novembre 2026 al 31 dicembre 2032, al fine della fienagione.

Il giorno **22.10.2026** 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, 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: affitto di un'area di 15.250 m² della p.f. 1162 C.C. Montagne, in località Poza, all'impresa agricola Simoni Fabrizio per il periodo dal 10 novembre 2026 al 31 dicembre 2032, al fine della fienagione.

Con contratto del 10 novembre 2021 (prot. 2743/2021) la Comunità delle Regole ha affittato un'area di 15.250 m² della p.f. 1162 C.C. Montagne, situata in località Poza, all'impresa agricola Simoni Fabrizio, con sede a Tre Ville, per il periodo dal 10 novembre 2021 al 9 novembre 2026 (cinque anni) al fine della fienagione. Il canone per il periodo dal 10 novembre 2025 al 9 novembre 2026 è stato di 174,35 €.

Essendo in prossimità del termine finale di tale contratto, nei giorni scorsi è stato proposto informalmente all'affittuaria un nuovo affitto dal 10 novembre 2026 al 31 dicembre 2032 (ossia circa sei anni), con un canone annuo iniziale di 180,00 € e con le ulteriori condizioni contrattuali invariate.

L'affittuaria, telefonicamente, non ha accettato tale proposta considerando eccessivo il canone indicato, soprattutto in considerazione del considerevole aumento del prezzo dei carburanti per autotrazione avvenuto nei mesi scorsi.

Essendo detta impresa l'unica interessata all'affitto dell'area in questione, situata a 1.600 mslm, e considerata l'esiguità dell'importo sopra indicato, telefonicamente le è stata formulata una seconda proposta con canone di affitto per il primo anno pari a 150,00 € e rivalutazione annua a partire dal secondo anno sulla base dell'indice ISTAT f.o.i.. L'impresa, telefonicamente, ha accettato tale seconda proposta.

Lo schema del nuovo contratto di affitto (inclusa la relativa planimetria) è allegato al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.

Il contratto sarà stipulato con scrittura privata ma in tale atto ciascuna parte dovrà farsi assistere da un rappresentante di un'organizzazione professionale agricola tra quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971. Le spese derivanti dalla stipula (imposte di registro e di bollo) saranno a totale carico dell'affittuaria.

Poiché l'affitto comporta l'utilizzo in via esclusiva dell'area in questione da parte dell'affittuaria, è necessario sospendere il vincolo di uso civico per l'intero periodo contrattuale, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005: peraltro, a tal fine non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Libro Fondiario e Catasto della P.A.T. in quanto il periodo contrattuale è inferiore a nove anni.

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";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 19, u.c., dello Statuto e dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la stipula del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

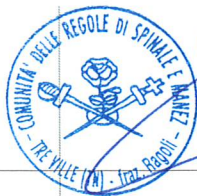
1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, un'area di 15.250 m² della p.f. 1162 C.C. Montagne, in località Poza, all'impresa agricola Simoni Fabrizio per il periodo dal 10 novembre 2026 al 31 dicembre 2032, al fine della fienagione, stabilendo il canone di affitto

per il primo anno in 150,00 € (come concordato telefonicamente con l'affittuaria nei giorni scorsi);

2. di sospendere il vincolo di uso civico sull'area oggetto di affitto per l'intero periodo contrattuale, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005;
3. di approvare lo schema del contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (inclusa la relativa planimetria), autorizzando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema e consentendo le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
4. di evidenziare che il contratto di affitto sarà stipulato con scrittura privata e che in tale atto ciascuna parte dovrà farsi assistere da un rappresentante di un'organizzazione professionale agricola tra quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971, con spese contrattuali (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuaria;
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 al rimborso delle spese contrattuali da parte dell'affittuaria nonché delle relative registrazioni contabili;
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, al fine di consentire la stipula del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;
7. 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

alle delib. n. 240/2026 del 22.10.2026
del Comitato Amm. n. 6



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

CONTRATTO DI AFFITTO 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;

➤ **impresa agricola Simoni Fabrizio**, con sede a Tre Ville (TN), Frazione

Pez, Via 3 Gennaio n. 2, c.f. [REDACTED], p.i.v.a. [REDACTED], iscritta nella

sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.)

di cui alla L.P. 11/2000, legalmente rappresentata dal titolare sig. Fabrizio

Simoni, nato a [REDACTED] () il [REDACTED], di seguito indicata anche solo

come "affittuaria";

rispettivamente assistite, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971, dai

soggetti di seguito indicati quali rappresentanti di Federazione Regionale

Coldiretti Trentino Alto Adige, organizzazione professionale agricola di

livello regionale:

➤ sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED] e residente a [REDACTED]

(), Via [REDACTED] n. [REDACTED];

➤ sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] () il [REDACTED] e residente a [REDACTED]

(), Via [REDACTED] n. [REDACTED];

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria della p.f.

1162 C.C. Montagne, situata in località Poza;

b) che con contratto del 10 novembre 2021 (prot. 2743/2021) la Comunità

delle Regole ha affittato un'area di 15.250 m² della p.f. 1162 C.C.

Montagne all'impresa agricola Simoni Fabrizio per il periodo dal 10

novembre 2021 al 9 novembre 2026 al fine della fienagione;

c) che nelle scorse settimane, in prossimità del termine finale dell'affitto

sopra indicato, la Comunità delle Regole e l'affittuaria hanno raggiunto

un accordo per la stipula di un nuovo contratto di affitto della medesima

area per il periodo dal 10 novembre 2026 al 31 dicembre 2032;

d) 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 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 all'impresa agricola Simoni Fabrizio che, come sopra rappresentata,

accetta, l'area di 15.250 m² della p.f. 1162 C.C. Montagne, in località Poza,

specificamente individuata nella planimetria allegata al presente contratto

quale parte integrante e sostanziale, al fine della fienagione.

L'area oggetto di affitto dovrà essere sfalcata almeno una volta nel corso di

ciascuna stagione estiva, indicativamente entro il 15 luglio, e lo sfalcio dovrà

riguardare tutta la superficie affittata. La violazione di tali condizioni

costituirà clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui

potrà valersi la Comunità delle Regole.

art. 2 – Periodo

L'affitto avrà efficacia dal 10 novembre 2026 al 31 dicembre 2032 e non potrà essere oggetto di proroga o rinnovo taciti.	
In merito al recesso dal contratto di affitto ed ai casi di risoluzione si applicherà l'art. 5 della L. 203/1982.	
art. 3 – Canone di affitto	
Il canone di affitto per il periodo 10 novembre 2026 – 9 novembre 2027 è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 150,00 € (centocinquanta virgola zerozero euro).	
A partire dal 10 novembre 2027 il canone di affitto sarà rivalutato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT riferita al mese di agosto, solo qualora detta variazione sarà positiva.	
Il canone di affitto annuo dovrà essere pagato in un'unica rata scadente l'1 novembre di ogni anno, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità delle Regole.	
Poiché la finalità dell'affitto è la fienagione, per il periodo 10 novembre 2032 – 31 dicembre 2032 (ossia n. 52 giorni) l'affittuaria non dovrà pagare alcun canone.	
Il mancato pagamento del canone di affitto, anche solo parziale, 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.	
Il mancato pagamento di un intero canone di affitto annuo costituirà clausola	
pag. 3 di 6	

risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità delle Regole.	
art. 4 – Innovazioni e manutenzioni	
L'affittuaria dovrà custodire e conservare l'area oggetto di affitto avendo cura di non arrecarvi danno o pregiudizio.	
L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione all'area, 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 all'affittuaria, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
Le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'area dovranno essere effettuate a cura e spese dell'affittuaria.	
art. 5 – Divieti	
L'area oggetto di affitto potrà essere utilizzata esclusivamente per la fienagione: pertanto, non saranno ammesse altre attività quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il pascolo di animali o il deposito di materiale.	
L'affittuaria non potrà subaffittare 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 Comunità delle Regole.	
art. 6 – Responsabilità	
L'affittuaria sarà responsabile di eventuali danni all'area oggetto di affitto	
pag. 4 di 6	

	(quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo spandimento sul terreno di	
	sostanze inquinanti) per colpa propria o delle persone dalla stessa autorizzate	
	ad utilizzarla.	
	Inoltre, l'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi in	
	ragione dell'utilizzo dell'area: pertanto, l'affittuaria 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. 7 – 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 dell'affittuaria: 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: regolespinalemenez@pec.it;	
	➤ per l'affittuaria:  .	
	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 norme sui contratti agrari, alle disposizioni del	
	Codice Civile e agli usi e consuetudini locali, in quanto applicabili.	
	art. 8 – Intervento dei rappresentanti di	
	Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige	
	pag. 5 di 6	

[illegible]

Allegato A

PLANIMETRIA C.C. MONTAGNE



scala 1:1.000

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana



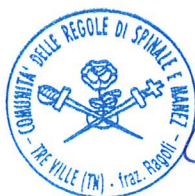
Il membro anziano
Daniele Bolza

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 22.10.2026**, 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 26.10.2026 al 05.11.2026**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani