ORIGINALE

REGOLE DI SPINALE E MANEZ

DELIBERAZIONE n. 249/2026
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO

OGGETTO: locazione a Funivie Madonna di Campiglio spa di un'area di 240 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del locale après ski in località Fortini per il periodo dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2031, in sostituzione di un precedente contratto stipulato nel 2024 concernente parte della medesima area.

Il giorno **30.10.2026** 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: locazione a Funivie Madonna di Campiglio spa di un'area di 240 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del locale après ski in località Fortini per il periodo dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2031, in sostituzione di un precedente contratto stipulato nel 2024 concernente parte della medesima area.

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 della 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 della 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 18.226,67 €.

In aggiunta a quanto sopra, con contratto del 12 novembre 2024 (prot. 2916/2024, in esecuzione della deliberazione n. 258/2024) la Comunità delle Regole ha concesso in uso a Funivie M.d.C. spa un'area di 198 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del medesimo locale après ski per il periodo dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2031, al fine della collocazione di tavolini e sdraio. Il canone pagato per il periodo 1 novembre 2025 – 31 ottobre 2026 è stato di 8.030,88 €.

Nelle scorse settimane Funivie M.d.C. spa ed il gestore del locale (LAB srl, con sede a Pinzolo) hanno chiesto informalmente alla Comunità delle Regole l'ampliamento di circa 40 m² dell'area di pertinenza esterna concessa in uso con il contratto stipulato nel 2024, restando invece invariati i contenuti del contratto stipulato nel 2020.
Conseguentemente, con nota del 5 ottobre scorso (prot. 2619/2026) la Comunità delle Regole ha proposto a Funivie M.d.C. spa la stipula di un nuovo contratto concernente le pertinenze esterne del locale après ski in sostituzione del contratto stipulato nel 2024 e alle seguenti condizioni principali:

a) ampliamento dell'area oggetto di locazione dagli attuali 198 m² a 240 m² (differenza +42 m²);
b) aumento del canone di locazione annuo da 8.303,93 € (quantificato per il periodo 1 novembre 2026 – 31 ottobre 2027 sulla base dell'ultimo canone pagato rivalutato applicando la variazione annua dell'indice ISTAT f.o.i. rilevata ad agosto 2026, pari al 3,4%) a 15.000,00 €, restando invariata la modalità di pagamento (due rate semestrali da pagare entro il 15 novembre ed il 15 maggio di ogni anno);
c) periodo della nuova locazione dell'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2031 (pertanto con invarianza del termine finale rispetto a quanto previsto nel contratto del 2024);
d) aggiornamento annuo del canone di locazione a partire dall'1 novembre 2028 (secondo anno), applicando il 100% della variazione su base annua dell'indice ISTAT f.o.i. riferita al mese di agosto (solo qualora positiva);
e) spese sul nuovo contratto (imposte di registro e di bollo) a totale carico di Funivie M.d.C. spa.

In data odierna (prot. 2868/2026) Funivie M.d.C. spa ha accettato integralmente la proposta della Comunità delle Regole.

Lo schema del nuovo contratto di locazione è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, inclusa la planimetria di individuazione dell'area.

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 Libro Fondiario e Catasto della P.A.T. in quanto tale periodo 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, in quanto la locazione in oggetto avrà inizio l'1 novembre prossimo;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di locare, per le motivazioni esposte in premessa, a Funivie Madonna di Campiglio spa un'area di 240 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del locale après ski in località Fortini per il periodo dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2031, in sostituzione del contratto stipulato il 12 novembre 2024 (prot. 2916/2024, in esecuzione della deliberazione n. 258/2024), concernente parte della medesima area, stabilendo in 15.0000,00 € il canone di locazione per il periodo dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2027;
2. di approvare lo schema del contratto di locazione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (inclusa la planimetria di individuazione dell'area), 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;
3. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sull'area oggetto di locazione per l'intero periodo contrattuale, evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Libro Fondiario e Catasto 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 della presente deliberazione 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 nonché delle relative registrazioni contabili;
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, in quanto la locazione in oggetto avrà inizio l'1 novembre prossimo;
6. di evidenziare che avverso la presente deliberazione 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 delib.u. 249/2026
del 30.10.2026 del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ - TRE VILLE (TN) - fraz. Ragoli -

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI AREA

Il [redacted] 2026, 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, 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. 249/2026;
- **Funivie 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 "Funivie", legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott.ing. Sergio Collini, nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted].

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 Spinale e Manez ha costituito a carico della p.f. 27/102 C.C. Ragoli II (nel Comune di Tre Ville, in località Fortini), 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;

b) che tale locale après ski è stato costruito da Funivie 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 Funivie, per la durata di venti anni dalla data di stipula:
   - un'area di 160 m² della 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 della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II quale transito esterno per l'accesso all'interrato del locale après ski;

d) che con contratto del 12 novembre 2024 la Comunità ha concesso in uso a Funivie un'area di 198 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del medesimo locale après ski per il periodo dall'1 novembre 2024 al 31 ottobre 2031, al fine della collocazione di tavolini e sdraio;

e) che nelle scorse settimane la Comunità e Funivie hanno concordato di stipulare un nuovo contratto di locazione concernente 240 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale pertinenza esterna del locale après ski in località Fortini per il periodo dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2031, sostituendo integralmente il contratto stipulato tra loro il 12 novembre 2024, di cui sopra;

f) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 249/2026, 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 – Estinzione anticipata del contratto stipulato nel 2024

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez e Funivie Madonna di Campiglio spa, come sopra rappresentate, di comune accordo estinguono al 31 ottobre 2024 (ultimo giorno) il contratto tra loro stipulato il 12 novembre 2024, citato in premessa, concernente la concessione in uso dalla Comunità a Funivie di un'area di 198 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II da utilizzare quale

pertinenza esterna dell'attiguo locale après ski (p.ed. >----< 253 C.C. Ragoli II), dunque anticipatamente di cinque anni rispetto al termine finale previsto in detto contratto (ossia il 31 ottobre 2031).

La Comunità riconosce che Funivie ha pagato interamente e correttamente il canone dovuto per la concessione in uso dell'area sino al 31 ottobre 2026 ed evidenzia che null'altro le è dovuto in ragione di detto contratto.

In considerazione dell'estinzione anticipata di detto contratto nei prossimi giorni la Comunità richiederà all'Agenzia delle Entrate il rimborso parziale dell'imposta di registro versata nel novembre 2024 per l'intero periodo contrattuale (1 novembre 2024 – 31 ottobre 2031). Peraltro, poiché detta imposta era stata posta contrattualmente a carico di Funivie, l'intero importo che sarà rimborsato dall'Agenzia delle Entrate sarà restituito dalla Comunità a Funivie.

Infine, le parti evidenziano che resta invariato il contenuto del contratto tra loro stipulato il 10 luglio 2020, citato in premessa.

art. 2 – Locazione di area

La Comunità, come sopra rappresentata, dà in locazione a Funivie, che come sopra rappresentata accetta, l'area di 240 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 dell'attiguo locale après ski (p.ed. p.ed. >----< 253 C.C. Ragoli II), al fine della collocazione di tavolini, sedie, sdraio e ombrelloni.

Detta locazione avrà efficacia dall'1 novembre 2026 al 31 ottobre 2031 (cinque anni) e alla scadenza di detto termine cesserà senza bisogno di alcuna

disdetta né potrà essere prorogata o rinnovata tacitamente.

Funivie potrà sublocare l'area in questione esclusivamente all'impresa affittuaria dell'attiguo locale après ski, di sua proprietà.

Funivie (o l'eventuale sublocataria), a proprie cura e spese, potrà posare sull'area oggetto della locazione una pedana in legno (in modo da agevolare la collocazione di tavolini, sedie, sdraio e ombrelloni), 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 sublocataria) al termine del periodo contrattuale (inclusi gli eventuali appoggi sotterranei in calcestruzzo, acciaio o altro materiale), con completo ripristino a verde dell'area.

art. 3 – Canone

Il canone di locazione per il periodo 1 novembre 2026 – 31 ottobre 2027 è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 15.000,00 € (quindicimila virgola zerozero euro).

A partire dall'1 novembre 2027 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 un intero canone annuo costituirà 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. 4 – Innovazioni e manutenzioni

Funivie e l'eventuale sublocataria 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 sublocataria 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 sublocataria.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'area dovranno essere effettuate a cura e spese di Funivie e dell'eventuale sublocataria.

art. 5 – Divieti

L'area oggetto di locazione potrà essere utilizzata esclusivamente per la collocazione di tavolini, sedie, sdraio e ombrelloni di pertinenza dell'attiguo après ski: pertanto, non saranno ammesse altre attività (quale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il deposito di materiali).

Fatta salva la possibilità di sublocazione, di cui all'art. 2, Funivie non potrà cedere a terzi il presente contratto.

La violazione delle prescrizioni del presente articolo costituirà clausola risolutiva espressa di cui potrà valersi la Comunità, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ..

art. 6 – Responsabilità

Funivie 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 utilizzarla.

Inoltre, Funivie sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi in ragione dell'utilizzo dell'area: pertanto, Funivie solleva e rende indenne sin d'ora la Comunità 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 per l'intera durata contrattuale, con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico di Funivie: pertanto, quest'ultima dovrà rimborsare dette spese alla Comunità 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: regolespinalemanez@pec.it;
- per Funivie: funiviecampiglio@legalmail.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 consuetudini locali, in quanto applicabili.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Comunità delle Regole	Funivie
di Spinale e Manez	**Madonna di Campiglio spa**
Il Presidente – geom. Luca Cerana	Il Presidente – dott.ing. Sergio Collini

Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente gli articoli di seguito indicati: "art. 1 – Estinzione anticipata del contratto stipulato nel 2024", "art. 2 – Locazione di area", "art. 3 – Canone", "art. 5 – Divieti" ed "art. 6 – Responsabilità".

Comunità delle Regole	Funivie
di Spinale e Manez	**Madonna di Campiglio spa**
Il Presidente – geom. Luca Cerana	Il Presidente – dott.ing. Sergio Collini



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 30.10.2026**, 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 02.11.2026 al 12.11.2026.**

Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani