



COMUNE DI CASTELNUOVO

(Provincia di Trento)

Verbale di deliberazione N. 149

della Giunta comunale

OGGETTO: Concessione in affitto, mediante trattativa diretta, di appezzamento di terreno di proprietà comunale ubicato in Loc. Fontanazzo Scanavin contraddistinto dalla p.f. 664/2 C.C. Castelnuovo P.T. 111 C.C. Castelnuovo per il periodo 01.02.2026-31.01.2031.

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** addì **ventinove** del mese di **dicembre**, alle ore 19.00, nella sala delle riunioni, formalmente convocato si è riunita la Giunta comunale.

Presenti i signori:

1. Ceppinati Claudio - Sindaco
2. Minati Marco - Vicesindaco
3. Brendolise Silvia - Assessore
4. Lira Manuel - Assessore
5. Mengon Erika - Assessore

Assenti	
giust.	ingiust.

Assiste il Segretario Comunale Iuni dott.ssa Silvana.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Ceppinati Claudio, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Concessione in affitto, mediante trattativa diretta, di appezzamento di terreno di proprietà comunale ubicato in Loc. Fontanazzo Scanavin contraddistinto dalla p.f. 664/2 C.C. Castelnuovo P.T. 111 C.C. Castelnuovo per il periodo 01.02.2026-31.01.2031.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il comune di Castelnuovo è proprietario di un appezzamento di terreno ubicato nel territorio comunale Loc. Fontanazzo Scanavin contraddistinto dalla p.f. 664/2 C.C. Castelnuovo P.T. 111 C.C. Castelnuovo prato di mq. 2390 (area per attività agro-silvo pastorale);
- l'Ente intende procedere all'assegnazione della particella in maniera da tenerla pulita da sterpaglie ed eventuali abbandoni di ogni genere ciò al fine del mantenimento dei terreni, nel delicato equilibrio delle aree montane finalizzato alla valorizzazione del patrimonio agricolo, che altrimenti rimarrebbero incolti e abbandonati;
- è intenzione dell'Amministrazione pertanto procedere alla concessione in affitto dell'area di cui sopra, a far data dal 01.09.2025 -31.08.2030;
- con propria delibera giuntale n. 59 dd 12.06.2025 è stata indetta un'asta pubblica inviando l'avviso di gara a tutti i Comuni della provincia autonoma di Trento per la relativa pubblicazione sul proprio albo telematico;
- alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte stabilito il 07.07.2025 non sono pervenute offerte pertanto la gara è stata dichiarata deserta come da verbale d'asta deserta di data 08.07.2025 prot. 3352;

Successivamente in data 26.08.2025 prot. 4148 è pervenuta l'offerta dall'AZIENDA ZOOTECNICA RODOLFO ROPELATO P.IVA 01905360226 che offre un canone annuo di euro 170,00;

Atteso che l'Amministrazione comunale, valuta positivamente l'offerta, superiore rispetto alla base d'asta posta in gara (euro 150,00/annuo) come risulta dalla perizia di stima del tecnico comunale di data 28.03.2025 prot.1529;

Evidenziato, che le condizioni per la concessione risultano descritte nel contratto di affitto, parte integrante del presente anche se non materialmente allegato; in breve:

- il bene può essere utilizzato come area agricola per colture erbacee annuali e periodiche, per piantagioni arboree e/o implementazione di frutteti (con eventuali serre) con l'esclusione di essenze legnose.
- è tassativamente escluso l'utilizzo dell'area per l'allevamento di animali di ogni genere, così come è escluso il pascolo di animali da reddito.
- è assolutamente vietata la movimentazione del suolo a qualsivoglia titolo, eccezion fatta per le normali pratiche agricole tradizionali, così come non sono ammesse opere ed impianti nel sottosuolo.
- è consentita la realizzazione, a totale cura e spese del locatario e previa acquisizione delle autorizzazioni, permessi e nullaosta, di una recinzione e di un accesso carrabile e pedonale in forma precaria, esclusivamente mediante cancello, stanti e rete plasticata di altezza non superiore a mt. 1,80 al solo fine di delimitare l'appezzamento locato. Tale recinzione deve essere rimossa a cura e spese del locatario alla scadenza del contratto, senza pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione proprietaria.

- è consentita la realizzazione, a totale cura e spese del locatario e previa acquisizione delle autorizzazioni, permessi e nullaosta, la posa di canalette prefabbricate in calcestruzzo al fine di migliorare l'attività di irrigazione degli appezzamenti.
- è fatto divieto all'aggiudicatario cedere, subaffittare, sublocare, dare in sub concessione il bene affidato;
- il mancato rispetto delle condizioni contenute nel contratto comporterà la risoluzione immediata del contratto di affitto con obbligo della restituzione del bene a semplice richiesta dell'Amministrazione concedente, così come comporterà l'applicazione delle sanzioni, laddove previste, e del risarcimento dei danni e delle spese tutte sostenute dal Comune di Castelnuovo

Osservato che la LP 23/1990 consente nel caso in esame il ricorso alla trattativa diretta, ricorrendo le fattispecie di seguito indicate:

- art. 21 comma 2 lettera a): Il ricorso alla trattativa privata è ammesso nei seguenti casi: a) quando la gara sia andata deserta ovvero non si sia comunque fatto luogo ad aggiudicazione, purché restino sostanzialmente ferme le condizioni di cui alla proposta iniziale;
- art. 21 comma 2 lettera h): "...allorquando il valore del contratto non superi la soglia di rilevanza europea";
- art. 21 comma 4: "nonché fino alla soglia prevista dalla normativa statale, il contratto può essere concluso mediante trattativa diretta con il soggetto o la ditta ritenuti idonei".

Visti:

- il DURC (inps 46396545) della ditta che risulta REGOLARE con scadenza 03.03.2026;
- le capacità tecnico/professionali della ditta mediante visura CCIAA (di data 29.08.2025);
- certificato generale del casellario giudiziale;
- certificazione rilasciata dalla competente Agenzia delle Entrate attestante la regolarità dell'Impresa per quanto riguarda il pagamento di imposte e tasse.

Rilevato quindi sussistere le condizioni necessarie per affidare direttamente l'affitto del terreno alla società AZIENDA ZOOTECNICA RODOLFO ROPELATO P.IVA 01905360226;

Visto e considerato quanto sopra riportato;

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;

Visto il Bilancio di Previsione 2025-2027 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23.12.2024;

Visto il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2025/2027 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 114 del 23.12.2024;

Visto il d.lgs. n. 118/2011 in materia di armonizzazione dei sistemi contabili, modificato ed integrato dal d.lgs. 126/2014;

Vista la L.P. n. 23/1990 e il regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991, n. 10-40/Leg.;

Vista la L. 11 febbraio 1971, n. 11;

Vista la L. 3 maggio 1982, n. 2013;

Visto l'art. 6 del d.lgs. n. 228/2001;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il parere espresso ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2, sulla presente proposta di deliberazione:

- dal Segretario comunale in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa espresso in data odierna;
- dal Responsabile Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile espresso in data odierna in quanto la presente deliberazione presenta riflessi indiretti sulla gestione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di dare atto che il bando di gara per la concessione in affitto dell'appezzamento di terreno ubicato nel territorio comunale Loc. Fontanazzo Scanavin contraddistinto dalla p.f. 664/2 C.C. Castelnuovo P.T. 111 C.C. Castelnuovo prato di mq. 2390 (area per attività agro-silvo pastorale) per il periodo 01.02.2026-31.01.2031 è stata dichiarata deserta in quanto alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte stabilito il 07.07.2025 non sono pervenute offerte, giusto verbale d'asta deserta di data 08.07.2025 prot. 3352;
2. di concedere all'AZIENDA ZOOTECNICA RODOLFO ROPELATO P.IVA 01905360226 mediante trattativa diretta, sussistendone le condizioni come meglio esposto in premessa, l'affitto dell'appezzamento di terreno ubicato nel territorio comunale Loc. Fontanazzo Scanavin contraddistinto dalla p.f. 664/2 C.C. Castelnuovo P.T. 111 C.C. Castelnuovo prato di mq. 2390 (area per attività agro-silvo pastorale) come meglio individuato nella planimetria agli atti, per il periodo 01.02.2026-31.01.2031 e alle condizioni contenute nel contratto d'affitto parte integrante e sostanziale del presente provvedimento anche se non materialmente allegato.
3. di dare atto l'entrata, pari a 170,00 euro/anno sarà introitata al capitolo 955/0;
4. di autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione del contratto d'affitto;
5. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 4, del Codice Enti Locali approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2, al fine di procedere con celerità alla sottoscrizione del contratto;
6. di trasmettere la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 183, comma 2 del Codice Enti Locali approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2;
7. di dare evidenza che, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.P. 23/92 e ss.mm., avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2;
 - b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

I ricorsi b) e c) sono alternativi

In materia di aggiudicazione di appalti si richiama la tutela processuale di cui al comma 5) dell'art. 120 dell'Allegato 1) al D.Lgs. 02 luglio 2010 n. 104. In particolare:

 - il termine per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale è di 30 giorni;
 - non è ammesso il ricorso sub c).

riconsegna
COMUNE DI CASTELNUOVO
PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. ____/Atti privati

**CONTRATTO D’AFFITTO DI APPEZZAMENTO DI TERRENO DI PROPRIETA’ COMUNALE
PER IL PERIODO 01.02.2026-31.01.2031. (LOC. FONTANAZZO -SCANAVIN).**

L’anno duemilaventicinque il giorno _____ del mese di _____ nella sede municipale del Comune di Castelnuovo sita in Castelnuovo, Piazza Municipio, n. 1, sono presenti i Signori:

1. CEPPINATI CLAUDIO , Sindaco del Comune di Castelnuovo il quale dichiara di intervenire in quest’atto esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse dell’Amministrazione che legalmente rappresenta (C.F. 00291140226), come previsto dall’art. 33 comma 2 lettera c) dello Statuto Comunale vigente;-
2. _____ nato a _____ (____) il _____, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di legale rappresentante dall’_____ P.IVA _____ con sede in _____ iscritta alla C.C.I.A.A. di Trento come da certificato di data _____;

PREMESSO CHE

- con deliberazione giuntale n. 149 dd. 29.12.2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stata assegnata mediante trattativa diretta, sussistendone le condizioni come meglio esposto nelle premesse del provvedimento, la concessione in affitto dell’appezzamento di terreno ubicato nel territorio comunale Loc. Fontanazzo Scanavin contraddistinto dalla p.f. 664/2 C.C. Castelnuovo P.T. 111 C.C. Castelnuovo prato di mq. 2390 (area per attività agro-silvo pastorale) come meglio individuato nella planimetria agli atti, per il periodo 01.02.2026-31.01.2031,

-nel testo del presente atto, ove brevità lo richieda, il Comune di Castelnuovo e l’AZIENDA _____ P.IVA _____ saranno chiamati anche, rispettivamente, Comune e Affittuario.

Tutto ciò premesso e sebbene non allegato, considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti contraenti come in epigrafe rubricate, volendosi ora determinare le norme e le condizioni che debbono regolare rapporti tra Comune e Affittuario

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1

Il Comune di Castelnuovo concede all’AZIENDA _____ P.IVA _____ l’affitto di un appezzamento di terreno di proprietà del Comune di Castelnuovo ubicato nel territorio comunale Loc. Fontanazzo Scanavin: p.f. 664/2 C.C. Castelnuovo P.T. 111 C.C. Castelnuovo prato di mq. 2390 (area per attività agro-

silvo pastorale¹, così come risulta dal perimetro della cartina sub. A), che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, per il periodo 01.02.2026 – 31.01.2031, avverso un corrispettivo annuo di Euro 170,00 (centosettanta euro virgola zero centesimi).

ART. 2

Condizioni per l'affittuario:

- Il bene può essere utilizzato dall'affittuario come area agricola per colture erbacee annuali e periodiche, per piantagioni arboree e/o implementazione di frutteti (con eventuali serre) con l'esclusione di essenze legnose.
- E' inoltre tassativamente escluso l'utilizzo dell'area per l'allevamento di animali di ogni genere, così come è escluso il pascolo di animali da reddito.
- E' assolutamente vietata la movimentazione del suolo a qualsivoglia titolo, eccezion fatta per le normali pratiche agricole tradizionali, così come non sono ammesse opere ed impianti nel sottosuolo.
- E' invece consentita la realizzazione, a totale cura e spese del locatario e previa acquisizione delle autorizzazioni, permessi e nullaosta, di una recinzione e di un accesso carrabile e pedonale in forma precaria, esclusivamente mediante cancello, stanti e rete plasticata di altezza non superiore a mt. 1,80 al solo fine di delimitare l'appezzamento locato.
- Tale recinzione deve essere rimossa a cura e spese del locatario alla scadenza del contratto, senza pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione proprietaria.
- E' invece consentita la realizzazione, a totale cura e spese del locatario e previa acquisizione delle autorizzazioni, permessi e nullaosta, la posa di canalette prefabbricate in calcestruzzo al fine di migliorare l'attività di irrigazione degli appezzamenti.

Sono a totale carico dell'affittuario, i seguenti oneri:

- l'esecuzione di sopralluoghi e verifiche catastali;
- il versamento di canoni per irrigazioni e consortili se dovuti;
- le manutenzioni ordinarie;
- il pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dall'affidamento del bene;
- presentazione, a propria cura e spese, agli uffici preposti di eventuali richieste autorizzatorie a qualsiasi titolo dovute;
- segnalare all'Amministrazione concedente, entro il terzo giorno dall'accadimento, di eventuali problematiche inerente il bene concesso in affitto;
- nell'eventualità di presenza di scoline o fossi di irrigazione, l'affittuario dovrà annualmente provvedere all'espurgo delle stesse.

ART. 3

Per quanto non già previsto in altri articoli è fatto divieto, all'affittuario cedere, subaffittare, sublocare, dare in sub concessione il bene affidato tramite il presente contratto.

Il mancato rispetto dei divieti contenuti nel presente contratto comporterà la risoluzione immediata del contratto di affitto con obbligo della restituzione del bene a semplice richiesta dell'Amministrazione concedente, così come comporterà l'applicazione delle sanzioni, laddove previste, e del risarcimento dei danni e delle spese tutte sostenute dal Comune di Castelnuovo.

ART.4

Il corrispettivo annuo di Euro 170,00 dovrà essere pagato presso la Tesoreria comunale entro il 30 giugno di ogni anno contrattuale. Tale termine rimarrà perentorio anche per gli anni successivi e per tutta la durata del contratto.

Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo.

Se il ritardo dovesse superare i novanta giorni, l'affittuario sarà considerato moroso e l'Amministrazione concedente potrà rescindere il contratto in danno, incamerando a titolo di penale la cauzione.

ART. 5

La durata dell'affidamento in affitto del bene comunale oggetto del presente contratto è fissata in anni cinque a partire dal 01.02.2026 fino al 31.01.2031.

Rimane facoltà dell'Amministrazione Comunale di prorogarne l'efficacia per un periodo massimo di ulteriori due anni, previo accordo non economicamente peggiorativo con l'affittuario.

A tal proposito, qualora interessato, l'affittuario dovrà non oltre il sessantesimo giorno antecedente la data di scadenza del contratto provvedere ad inoltrare al Comune di Castelnuovo specifica richiesta, nella quale dovrà essere specificato il periodo di proroga richiesto (comunque non inferiore ad anni uno e non superiore ad anni due) e l'offerta migliorativa del canone annuale d'affitto.

La presentazione della richiesta non è, in nessun modo, vincolante per l'Amministrazione concedente che provvederà, entro il trentesimo giorno dalla ricezione, a recapitare la propria motivata decisione.

Qualora il Comune di Castelnuovo decida di vendere ovvero usare diversamente dall'affidamento in affitto il bene oggetto del presente contratto ovvero rescindere anticipatamente il contratto per qualsivoglia valida motivazione, provvederà a dare preavviso all'affittuario con un anticipo di sessanta giorni (termine ordinatorio): entro tale perentorio termine l'affittuario dovrà riconsegnare il bene nello stato di fatto in cui è stato consegnato, libero e sgombro da persone, cose e strutture.

Tale preavviso potrà essere effettuato tramite raccomandata con avviso di ricevimento oppure tramite notifica del messo comunale: in alternativa la comunicazione potrà avvenire tramite PEC.

Entro il trentesimo giorno dalla ricezione del preavviso rimane facoltà dell'affittuario far pervenire proprie osservazioni.

Fatto salvo la restituzione, in dodicesimi pari alle mensilità non godute, del canone annuo pagato anticipatamente non verrà riconosciuto, da parte

dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali migliorie apportate, con o senza titolo, all'appezzamento locato.

Analogamente non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali colture agricole in corso anche se in imminenza di raccolta o di frutto pendente.

Nulla sarà invece dovuto, nemmeno a titolo di restituzione parziale del canone annuo per le mensilità non godute, in caso di rescissione anticipata del contratto per volontà dell'affittuario.

Gli oneri relativi all'estrazione e derivazione delle acque, e alla irrigazione dei terreni, gravano quota ordinaria a carico dell'affittuario, straordinaria a carico della proprietà.

ART. 6

L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di accertare in qualsiasi momento, anche con accesso ai luoghi, lo stato di conservazione dei terreni e il rispetto degli obblighi che incombono sull'affittuario.

Il bene deve essere riconsegnato, a fine contratto, nello stato di fatto in cui è stato consegnato, libero da cose e persone: in ogni caso non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali migliorie apportate, con o senza titolo, all'appezzamento locato.

Analogamente non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali colture agricole in corso alla fine del periodo contrattuale, anche in imminenza di raccolta o di frutto pendente.

Con la sottoscrizione del contratto l'affittuario autorizza esplicitamente il Comune di Castelnuovo a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene trattenendosi, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione.

ART .7

La cauzione per la puntuale osservanza del contratto di locazione è fissata pari al dieci per cento (10%) dell'importo contrattuale.

Essa è stata versata prima della sottoscrizione del contratto nei modi e nei tempi che comunicati.

Tale cauzione è infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto salvo le detrazioni rese necessarie per inadempienze contrattuali.

La cauzione dovrà essere reintegrata ogni qualvolta l'amministrazione la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o per effetto di interventi sostitutivi per inerzia dell'affittuario.

Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla formale richiesta del Comune di Castelnuovo , costituisce causa di risoluzione anticipata del contratto.

ART .8

Fatto salve le clausole di risoluzione anticipata del contratto contenute in altri e diversi articoli ed indipendentemente da queste, qualora venissero riscontrate inadempienze contrattuali potranno essere applicate delle penali.

In ragione della gravità del fatto e a giudizio del dirigente competente, sarà applicata una penale da Euro 100,00 a Euro 750,00 per ogni inadempienza accertata e contestata rispetto agli obblighi del contratto.
Tali penali saranno prelevate dal deposito cauzionale.

ART .9

L'affittuario dichiara che nei suoi confronti non ricorrono cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione
Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto si intendono richiamate ed applicabili le norme vigenti in materia.
Il bene viene ceduto in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova attualmente.
Per la risoluzione di eventuali controversie non risolvibili bonariamente, le parti escludono il ricorso all'arbitrato e si rivolgeranno unicamente all'Autorità Giudiziaria Ordinaria presso il foro territorialmente competente di Trento.
L'affittuario è direttamente responsabile del bene concesso in affitto e del suo utilizzo e ne risponde nei confronti di terzi, ritenendo sollevato ed indenne il Comune di Castelnuovo da ogni responsabilità civile o penale.

ART .10

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, i dati personali sono raccolti dal Servizio Segreteria per lo svolgimento dell'attività in esecuzione di un compito o di una funzione di interesse pubblico. I dati sono oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge. Titolare del trattamento è il Comune di Castelnuovo, Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it, sito internet www.comunitrentini.it). L'informativa completa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, è a disposizione presso il Comune.

ART. 11

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto stanno e si assumono a carico dell'affittuario.

Le parti contraenti danno atto che il presente contratto è soggetto a registrazione.

Letto, accettato e sottoscritto in data .

AZIENDA ZOOTECNICA RODOLFO ROPELATO
Il legale rappresentante
Rodolfo Ropelato

COMUNE DI CASTELNUOVO
Il Sindaco
Ceppinati Claudio

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Ceppinati Claudio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iuni dott.ssa Silvana

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).