



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 114/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: trasformazione della casa per ferie Pra de la Casa in una nuova azienda omonima costituita da un esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande, ed affitto di detta nuova azienda al sig. Matteo Ciaghi per il periodo dall'8 giugno 2021 al 30 aprile 2022.

Il giorno **03.06.2021** 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;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: -----

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: trasformazione della casa per ferie Pra de la Casa in una nuova azienda omonima costituita da un esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande, ed affitto di detta nuova azienda al sig. Matteo Ciaghi per il periodo dall'8 giugno 2021 al 30 aprile 2022.

La Comunità delle Regole è proprietaria della p.ed. 10 C.C. Ragoli II, edificio utilizzato dal 2014 quale casa per ferie (ai sensi dell'art. 36 della L.P. 7/2002), gestita dall'associazione di promozione culturale "Crozzon di Brenta" nell'ambito di un contratto di concessione in uso al sig. Matteo Ciaghi, stipulato il 7 luglio 2014 (prot. 2185/2014) e prorogato più volte negli anni scorsi (delib. n. 84/2016, 238/2017 e 211/2018).

Con la deliberazione n. 246/2020 il Comitato Amministrativo ha deciso di prorogare dall'1 novembre 2020 al 30 aprile 2022 la concessione in uso della casa per ferie al sig. Ciaghi, prevedendo la trasformazione di detto contratto in affitto d'azienda di esercizio rurale (ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002), nel corso del periodo di proroga, e stabilendo le ulteriori condizioni contrattuali di seguito elencate:

- canone annuo invariato (ossia 15.541,93 € oltre all'i.v.a. 22%) sino alla trasformazione contrattuale di cui sopra;
- aumento del canone annuo di 3.278,07 € oltre all'i.v.a. 22% (ossia da 15.541,93 € a 18.820,00 € oltre all'i.v.a. 22%) a partire dalla data di trasformazione contrattuale e sino al 30 aprile 2022, senza ulteriori variazioni (inclusi gli adeguamenti ISTAT);
- spese contrattuali per l'attivazione dell'affitto d'azienda a carico dell'affittuario;
- conferma delle altre previsioni del contratto di concessione in uso sottoscritto il 7 luglio 2014, inclusa la prelazione a favore del sig. Ciaghi, di cui all'art. 3, da applicarsi alla gara che sarà effettuata dalla Comunità delle Regole per l'affitto dell'esercizio rurale a partire dall'1 maggio 2022.

Con il provvedimento sopra citato è stato previsto che la data esatta di efficacia di tale trasformazione contrattuale sarà concordata tra le parti a seguito dell'autorizzazione del Comune di Tre Ville alla realizzazione dell'esercizio rurale.

Nei mesi scorsi è stata attivata, presso il Comune di Tre Ville, la procedura amministrativa di trasformazione della struttura ricettiva da casa per ferie ad esercizio rurale (richieste del 19 ottobre 2020, prot. 2796/2020, e del 26 gennaio 2021, prot. 207/2021). La conferenza di servizi prevista all'art. 38, c. 3, della L.P. 7/2002 si è riunita il 19 febbraio scorso e tale iter ha avuto esito positivo, come comunicato dal Comune con nota dell'1 marzo (prot. 522/2021).

Ai sensi dell'art. 32, c. 2, della L.P. 7/2002, "coloro che offrono ospitalità turistica in esercizi rurali si impegnano ad effettuare, per un periodo non inferiore a dieci anni, interventi di manutenzione ambientale delle pertinenze dell'edificio o del territorio comunale di appartenenza nei limiti e secondo le modalità stabilite da un'apposita convenzione che il richiedente stipula con il comune competente per territorio". A tal fine, di concerto con il Comune di Tre Ville, è stato predisposto un apposito schema di convenzione, elaborato sulla base delle indicazioni della conferenza di servizi di cui sopra (prot. 552/2021).

Con la deliberazione n. 102/2021 il Comitato Amministrativo ha approvato lo schema di detta convenzione, stipulata il 27 maggio scorso (prot. 1190/2021) tra il Comune di Tre Ville, la Comunità delle Regole ed il sig. Ciaghi (quest'ultimo in quanto individuato con la deliberazione n. 246/2020 sopra citata quale gestore dell'esercizio rurale fino al 30 aprile 2022).

Infine, in data odierna il Comune di Tre Ville ha autorizzato, ai soli fini amministrativi, la Comunità delle Regole ad effettuare nell'azienda Pra de la Casa l'attività di esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande (autorizzazione prot. 4875 dell'Ufficio Tributi, Pubblici Esercizi e Commercio del Comune, agli atti).

Pertanto, a seguito di tale autorizzazione è possibile trasformare definitivamente la casa per ferie in una nuova azienda, denominata "Pra de la Casa" e costituita da un esercizio rurale (ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002) con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande (ai sensi della L.P. 9/2000), situata sulla p.ed. 10 e su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II.

A tal riguardo, si evidenzia che la Giunta Provinciale, con deliberazione n. 1092 del 3 agosto 2020, ha autorizzato la Comunità delle Regole a modificare il vincolo di destinazione d'uso dell'edificio in parola da casa per ferie ad esercizio rurale (ai sensi dell'art. 13, c. 4, della L.P. 27/1988), in relazione al contributo economico concesso nel 2009 dalla Provincia Autonoma di Trento alla Comunità delle Regole per la ristrutturazione dell'edificio.

Conseguentemente, la nuova azienda può essere affittata al sig. Matteo Ciaghi fino al 30 aprile 2022, alle condizioni sopra indicate previste nella deliberazione n. 246/2020.

Lo schema del contratto di affitto di azienda è allegato al presente contratto quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

Si prevede di stipulare detto contratto il 7 giugno prossimo, con scrittura privata autenticata da notaio (trattandosi di affitto d'azienda), con spese di contratto a totale carico del sig. Ciaghi.

Il canone di affitto dell'azienda per il periodo dall'8 giugno 2021 al 30 aprile 2022 è pari a 16.860,66 € oltre all'i.v.a. 22% (importo derivante dal rapporto tra il canone annuo stabilito con la deliberazione n. 246/2020 ed il periodo di affitto di 327 giorni).

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 deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 "Esame ed approvazione in via d'urgenza del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021", ratificata dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 6/2021, nonché la successiva variazione;
- 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 sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda il 7 giugno prossimo;
- 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;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

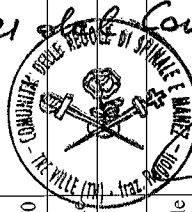
DELIBERA

1. di trasformare, per le motivazioni esposte in premessa ed a seguito dell'autorizzazione di data odierna dell'Ufficio Tributi, Pubblici Esercizi e Commercio del Comune di Tre Ville (prot. Comune 4875, agli atti), la casa per ferie Pra de la Casa, attiva dal 2014, in una nuova azienda denominata "Pra de la Casa" e costituita da un esercizio rurale (ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002) con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande (ai sensi della L.P. 9/2000), situata sulla p.ed. 10 e su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II;
2. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, la nuova azienda Pra de la Casa al sig. Matteo Ciaghi per il periodo dall'8 giugno 2021 al 30 aprile 2022 (ossia 327 giorni complessivi) stabilendo il canone di affitto complessivo per tale periodo in 16.860,66 € oltre all'i.v.a. 22%;
3. di approvare lo schema del contratto di affitto d'azienda allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati) ed autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere il contratto di affitto d'azienda sulla base di detto schema, consentendo le modifiche marginali che non incidano sulla sostanza dei rapporti contrattuali e precisando che detto contratto sarà formalizzato con scrittura privata autenticata da notaio (trattandosi di affitto d'azienda), con spese di contratto a totale carico del sig. Ciaghi;

4. di evidenziare che, conseguentemente a quanto sopra, il 7 giugno prossimo cesserà definitivamente la concessione in uso della casa per ferie Pra de la Casa al sig. Ciaghi, di cui al contratto stipulato il 7 luglio 2014 (prot. 2185/2014) prorogato più volte negli anni scorsi (delib. n. 84/2016, 238/2017, 211/2018 e 246/2020);
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 della determinazione del canone dovuto dal sig. Ciaghi a titolo di concessione in uso della casa per ferie fino al 7 giugno prossimo, delle incombenze fiscali connesse alla cessazione della medesima concessione in uso e delle altre attività contabili derivanti dal nuovo affitto d'azienda;
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 sottoscrizione del contratto di affitto d'azienda il 7 giugno prossimo;
7. 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.

ALLEGATO

alla delib. 114/2021 del 03.06.2021 del Comitato Amministrativo



L. SEGRETARIO
ott. Giuseppe Stijani

	<p>alimenti e bevande (autorizzazione prot. 4875 del 3 giugno 2021);</p>	
<p>CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA</p>	<p>Il giorno 7 giugno 2021, tra le parti di seguito indicate:</p> <p>➤ 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 il 22 febbraio 1972 a Tione di Trento (TN) e residente a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, in Via Scaricle n. 10, di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 114/2021;</p>	
	<p>d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. 114/2021, ha deciso di affittare l'azienda Pra de la Casa al sig. Matteo Ciaghi dall'8 giugno 2021 al 30 aprile 2022, approvando lo schema del presente contratto.</p>	<p>Tutto ciò premesso</p>
	<p>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</p>	<p>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</p>
	<p>Art. 1 – Oggetto</p>	
	<p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in affitto al sig. Matteo Ciaghi, che accetta, l'azienda "Pra de la Casa" costituita da un esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande, situato nell'omonima località in Val Brenta sulla p.ed. 10 e su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II, dall'8 giugno 2021 al 30 aprile 2022, periodo non prorogabile o rinnovabile tacitamente.</p>	
	<p>Nell'azienda data in affitto potranno essere esercitate esclusivamente le attività di seguito elencate, oggetto dell'autorizzazione del Comune di Tre Ville del 3 giugno 2021 citata in premessa:</p>	
	<p>a) attività ricettiva di esercizio rurale, ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002, nelle sette camere presenti nella struttura con ventidue posti letto complessivi (sei camere con tre posti letto ciascuna ed una camera con quattro posti letto); dal computo dei posti letto complessivi sopra indicato restano esclusi i cosiddetti "letti aggiunti", ai sensi della normativa vigente;</p>	
	<p>b) attività di somministrazione aperta al pubblico:</p>	
	<p>➤ sig. Matteo Ciaghi, nato il 29 maggio 1975 a Tione di Trento (TN), c.f. CGHMIT75E29L174Y, p.i.v.a. 01965210220, residente a Carisolo (TN), in Via Presanella n. 5, di seguito indicato anche solo come "affittuario".</p>	
	<p>Premesso:</p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'azienda "Pra de la Casa", costituita da un esercizio rurale (ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002) con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande (ai sensi della L.P. 9/2000), situato in Val Brenta sulla p.ed. 10 e su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II;</p>	
	<p>b) che il 27 maggio 2021 il Comune di Tre Ville, la Comunità ed il sig. Matteo Ciaghi hanno sottoscritto la convenzione per la manutenzione ambientale delle pertinenze dell'esercizio rurale Pra de la Casa, ai sensi dell'art. 32, c. 2, della L.P. 7/2002;</p>	
	<p>c) che il 3 giugno 2021 il Comune di Tre Ville ha autorizzato, ai soli fini amministrativi, la Comunità ad effettuare nell'azienda Pra de la Casa l'attività di esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di</p>	
		<p>b) attività di somministrazione aperta al pubblico:</p>

<p>➤ di pasti tradizionali (compresi i pasti veloci) e di pizze con appositi forni, ai sensi dell'art. 2, lett. a), n. 1 e 3, della L.P. 9/2000;</p> <p>➤ di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria e i prodotti di gastronomia, ai sensi dell'art. 2, lett. b), n. 1, della L.P. 9/2000.</p>	<p>f) l'affittuario non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili che costituiscono l'azienda;</p>
<p>La Comunità, titolare dell'azienda sopra descritta, con il presente contratto trasferisce temporaneamente la sua gestione all'affittuario, ai sensi dell'art. 38, c. 6, della L.P. 7/2002 e dell'art. 17 della L.P. 9/2000.</p> <p>La gestione dell'azienda dovrà svolgersi inderogabilmente alle seguenti condizioni, che costituiscono condizioni essenziali del presente contratto:</p>	<p>g) l'affittuario non potrà installare sui muri esterni dell'edificio, sulla copertura o sulle aree esterne, strutture, insegne o cartelli fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.), a proprie cura e spese;</p>
<p>a) divieto di subaffitto dell'azienda, ai sensi dell'art. 1624 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;</p>	<p>h) sulle aree esterne comprese nell'azienda l'affittuario non potrà depositare materiale, di qualsiasi genere, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.), a proprie cura e</p>
<p>b) divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 2558 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;</p>	<p>spese;</p> <p>i) l'affittuario non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi all'attività dell'azienda o rinunciare agli stessi, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità.</p>
<p>c) l'affittuario dovrà gestire l'azienda con il dovuto impegno finalizzato a mantenerne l'efficienza e l'integrità di esercizio, adottando tutte le misure idonee a preservare il valore produttivo ed economico dell'azienda ed il suo avviamento;</p>	<p>Inoltre, in caso di ampliamento di tali atti autorizzativi o concessione di nuovi, l'affittuario, al termine dell'affitto, dovrà voltarli a favore della Comunità o del nuovo affittuario che sarà individuato dalla Comunità medesima, senza pretendere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine.</p>
<p>d) l'affittuario non dovrà compiere attività o tenere comportamenti tali da ridurre l'attrattività commerciale dell'azienda o ereditarla, danneggiando economicamente la Comunità;</p>	<p>Infine, l'affittuario non dovrà porre in essere attività o condotte tali da comportare il ritiro, la sospensione o il mancato rinnovo di detti atti autorizzativi da parte delle autorità competenti;</p>
<p>e) l'affittuario non potrà utilizzare marchi (anche di proprietà di terzi), nomi o insegne come pure realizzare attività suscettibili di ledere l'immagine commerciale dell'azienda o quella della Comunità;</p>	<p>j) divieto assoluto d'installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, c. 6 e 7, del R.D. 773/1931;</p>

<p>k) il nome commerciale dell'azienda (c.d. marchionimo), ossia il nome con il quale l'azienda sarà pubblicizzata dall'affittuario (a prescindere dalla ragione sociale dell'affittuario stesso) dovrà obbligatoriamente contenere le parole "Pra de la Casa";</p> <p>l) l'affittuario dovrà tenere aperto l'esercizio per almeno dieci mesi nel corso del periodo contrattuale, fatte salve eventuali decisioni delle autorità pubbliche in relazione al divieto di spostamento o di esercizio di attività ricettive e di ristorazione al fine di limitare il contagio da Covid-19.</p> <p>Poiché ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da a) ad l) costituisce una condizione essenziale del presente contratto, la sua violazione costituirà clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 10 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.</p> <p>Le parti, come sopra costituite, concordano sul fatto che l'avviamento dell'azienda è connesso esclusivamente e sostanzialmente all'azienda medesima, non può essere concepito distintamente da questa (non essendo un elemento autonomo ma una sua caratteristica) e, pertanto, la sua titolarità rimarrà in capo alla Comunità, così come l'azienda stessa. Inoltre, il canone di affitto concordato con il presente atto, di cui all'art. 3, è stato determinato anche in considerazione dell'eventuale concorso ad un incremento di avviamento attribuibile all'attività dell'affittuario. Sulla base di tali considerazioni, al termine del contratto di affitto d'azienda nulla sarà dovuto</p>	<p>dalla Comunità all'affittuario quale corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, per l'eventuale incremento di avviamento dell'azienda.</p>
	<p>Art. 2 – Descrizione e composizione dell'azienda</p>
	<p>L'azienda è principalmente costituita dall'edificio p.ed. 10 C.C. Ragoli II e dalle sue pertinenze esterne (prato, parcheggio, camminamenti) su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II. Specificamente, la distribuzione interna dell'edificio e le aree esterne comprese nell'azienda sono individuate, rispettivamente, nelle planimetrie allegate sub A e B al presente contratto quali parti integranti e sostanziali.</p>
	<p>L'edificio in parola è censito al catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 10, foglio 17, zona censuaria 4, categoria D/2, rendita 8.694,69 €, dati derivanti da variazione n. 2033.002.2013 del 10 maggio 2013 in atti dal 7 luglio 2014.</p>
	<p>L'azienda è arredata ed attrezzata solo in parte: specificamente, in essa sono inclusi gli arredi e le attrezzature elencati nell'inventario allegato sub C al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. Peraltro, detto inventario sarà aggiornato, di comune accordo tra le parti, in occasione dell'acquisto di nuovi arredi ed attrezzature o dell'eliminazione di quelli obsoleti o danneggiati e non riparabili.</p>
	<p>Tutti i servizi tecnologici dei locali dell'azienda (impianti elettrico, idraulico, termico, antincendio, etc.) sono certificati ai sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.</p> <p>L'affittuario riconosce che tutti i beni immobili e mobili che costituiscono l'azienda sono in buono stato di efficienza e di conservazione e sono idonei all'uso specifico a cui sono destinati, pur con le indicazioni riportate</p>

<p>nell'inventario dei beni mobili, di cui sopra ed allegato.</p>	<p>espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità. In</p>
<p>Nella gestione dell'azienda l'affittuario potrà utilizzare arredi ed attrezzature propri, che rimarranno tali, purché idonei all'uso e conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.</p>	<p>caso di attivazione di detta clausola la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 10 del presente contratto, restando in ogni caso dovuto dall'affittuario quanto non pagato a titolo di canone di affitto.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 3 – Canone di affitto</p>	<p style="text-align: center;">Art. 4 – Prelazione dell'affittuario</p>
<p>Il canone di affitto per l'intero periodo contrattuale (dall'8 giugno 2021 al 30 aprile 2022, ossia 327 giorni.) è stabilito, di comune accordo tra le parti in 16.860,66 € (sedicimilaottocentosessanta virgola sessantasei euro) oltre all'i.v.a. 22%. Detto importo è riferibile per il 70% all'edificio e per il 30% agli altri beni compresi nell'azienda.</p>	<p>sull'affitto d'azienda successivo alla scadenza del contratto</p> <p>La Comunità evidenzia e l'affittuario prende atto che tra settembre ed ottobre 2021 effettuerà una gara per l'affitto dell'azienda Pra de la Casa a partire dall'1 maggio 2022 (indicativamente per quattro o cinque anni). Il criterio di aggiudicazione di detta gara sarà quello del canone di affitto annuo più alto, in rialzo rispetto alla base di gara che sarà determinata dalla Comunità stessa.</p>
<p>Il canone di affitto dovrà essere pagato, mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità in quattro rate posticipate, come di seguito indicato:</p>	<p>Peraltro, ai sensi dell'art. 3 del contratto di concessione in uso della casa per ferie Pra de la Casa, stipulato tra le parti il 7 luglio 2014 (prot. 2185/2014), l'affittuario avrà il diritto di prelazione su tale affitto d'azienda a parità di condizioni economiche offerte dall'aggiudicatario di detta gara o, qualora la stessa andasse deserta (per mancanza di offerte, anche da parte dell'affittuario), al canone di affitto corrispondente alla base di gara.</p>
<p>➤ 2.745,66 € oltre all'i.v.a. 22% entro il 5 agosto 2021;</p>	<p>Per esercitare la prelazione l'affittuario avrà quindici giorni, a partire dalla richiesta scritta della Comunità.</p>
<p>➤ 4.705,00 € oltre all'i.v.a. 22% entro il 5 novembre 2021;</p>	<p style="text-align: center;">Art. 5 – Consegn e riconsegna dell'azienda</p>
<p>➤ 4.705,00 € oltre all'i.v.a. 22% entro il 5 febbraio 2022;</p>	<p>La consegna dell'azienda all'affittuario avviene in data odierna, con la consegna delle chiavi di accesso all'edificio principale.</p>
<p>➤ 4.705,00 € oltre all'i.v.a. 22% entro il 30 aprile 2022.</p>	<p>Alla scadenza del periodo contrattuale l'affittuario dovrà riconsegnare alla Comunità l'azienda libera da persone e dai propri beni e dovrà realizzare tutte</p>
<p>Il tardivo pagamento del canone di affitto comporterà, per l'affittuario, l'obbligo di pagare un interesse di mora pari all'Euribor 360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere pagata la rata, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora.</p>	
<p>In ogni caso di ritardo nel pagamento del canone di affitto e degli eventuali interessi di mora la Comunità potrà escutere la garanzia di cui all'art. 10 del presente contratto fino alla concorrenza dell'importo dovuto.</p>	
<p>Il mancato pagamento di due rate, anche non consecutive, del canone di affitto secondo le scadenze sopra indicate costituisce clausola risolutiva</p>	
<p style="text-align: right;">pag. 7 di 18</p>	<p style="text-align: right;">pag. 8 di 18</p>

le attività amministrative eventualmente necessarie per fare in modo che la gestione dell'azienda ritorni alla Comunità o passi direttamente al nuovo affittuario che sarà individuato dalla Comunità medesima. In caso di mancata riconsegna dell'azienda o, comunque, mancato adempimento a tali obblighi, la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 10 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	
L'affittuario dovrà riconsegnare i beni immobili e mobili costituenti l'azienda nelle migliori condizioni di efficienza e di conservazione, salvo il normale deperimento dovuto al loro uso corretto.	
La riconsegna dovrà risultare da uno specifico verbale, sottoscritto dai rappresentanti di entrambe le parti.	
Art. 6 – Spese di gestione e manutenzione	
Saranno a totale carico dell'affittuario tutte le spese di gestione dell'azienda quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle relative ad energia elettrica, riscaldamento, telefono, pulizia, imposte o canoni per la pubblicità nonché tutte le spese derivanti dagli altri servizi e forniture necessari per la gestione dell'azienda pur se non espressamente indicati. L'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà intestarsi le utenze eventualmente connesse alle spese di cui sopra.	
Inoltre, l'affittuario dovrà effettuare, a proprie cura e spese, le manutenzioni ordinarie dell'edificio (inclusi gli impianti ivi presenti), delle aree esterne nonché degli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda. Sono inclusi in tale onere tutti i controlli periodici degli impianti e delle attrezzature compresi nell'azienda previsti nelle norme vigenti in materia di sicurezza.	

L'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve dalla copertura dell'edificio nel momento in cui il manto sia superiore a 1 m e, comunque, quando presenza di neve possa pregiudicare la sicurezza delle persone o l'integrità dell'edificio.	
Ai sensi della convenzione sottoscritta il 27 maggio 2021 tra il Comune di Tre Vile, la Comunità e l'affittuario ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002, i seguenti interventi di manutenzione delle aree esterne comprese nell'azienda saranno effettuati dalla Comunità:	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto della strada della Val Brenta compreso tra il ponte sul Sarca di Campiglio (in corrispondenza del confine del C.C. Ragoli II) e l'esercizio rurale, inclusi lo sgombero della neve e lo spargimento di idonei materiali antighiaccio, come individuato nella planimetria allegata sub B al presente contratto; ➤ manutenzione delle recinzioni in legno che delimitano parte delle pertinenze dell'esercizio rurale, con sostituzione delle componenti non appena necessario. Invece, ai sensi della medesima convenzione, i seguenti interventi di manutenzione delle aree esterne comprese nell'azienda dovranno essere effettuati dall'affittuario: ➤ sfalcio dell'erba per almeno due volte nel periodo estivo sull'intera area a prato circostante l'edificio, come individuata nella planimetria allegata sub B al presente contratto; ➤ mantenimento di eventuali aiuole o orti in modo decoroso, con costanza nell'aspetto dell'erba infestante, manutenzione di eventuali serre, pulizia completa in autunno, etc.; 	

<p>➤ costante pulizia, sgombero della neve e spargimento di idonei materiali antighiaccio sul vialeto di accesso, sui camminamenti esterni e sulle aree di sosta di pertinenza dell'esercizio rurale, aree come individuate nella planimetria allegata sub. 13 al presente contratto.</p> <p>Tutte le altre manutenzioni straordinarie dei beni immobili e mobili compresi nell'azienda dovranno essere effettuate a cura e spese della Comunità. In relazione a ciò, non appena venutone a conoscenza, l'affittuario dovrà comunicare alla Comunità la necessità di eventuali manutenzioni straordinarie nonché di danni verificatisi ai beni aziendali e di quant'altro possa arrecare pregiudizio all'azienda e ai beni che ne fanno parte.</p> <p>La Comunità evidenzia e l'affittuario prende atto che lo smaltimento delle acque reflue prodotte nell'esercizio rurale avviene primariamente tramite una fossa imhoff e, secondariamente e solo nel periodo indicativo da aprile a novembre, con un sistema di fitodepurazione: la gestione di tale duplice sistema di smaltimento delle acque reflue dovrà essere effettuata dall'affittuario a proprie cura e spese e sulla base delle specifiche indicazioni operative che gli saranno impartite dal personale tecnico della Comunità.</p> <p>Infine, la Comunità evidenzia e l'affittuario prende atto che l'approvvigionamento idrico dell'azienda avviene tramite l'acquedotto Arciduca, di proprietà della Comunità medesima e dalla stessa gestito.</p> <p>Nella tabella allegata sub. 13 al presente contratto quale parte integrante e sostanziale sono elencate, a titolo indicativo e non esaustivo, le manutenzioni dei beni compresi nell'azienda e la loro ripartizione tra la Comunità proprietaria (P) e l'affittuario (A).</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 – Modifiche ed innovazioni</p>	
--	--

<p>L'affittuario non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, all'edificio (inclusi gli impianti ivi presenti), alle aree esterne nonché agli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che saranno eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo all'affittuario, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.</p> <p>L'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di ristrutturazione, manutenzione straordinaria o miglioria dell'edificio (inclusi gli impianti ivi presenti) e delle aree esterne compresi nell'azienda dovrà essere previamente concordata nei tempi e nei modi tra la Comunità e l'affittuario, con un adeguato preavviso. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo all'affittuario anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod.Civ.. Peraltro, detti lavori non potranno comportare la completa sospensione dell'attività dell'azienda.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 – Accesso ai locali</p> <p>La Comunità, previo accordo con l'affittuario, potrà accedere, con i propri rappresentanti e dipendenti, all'edificio e alle aree esterne compresi nell'azienda al fine di assicurarsi della loro buona conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché, anche tramite professionisti ed imprese specificamente incaricati, per effettuare lavori o controlli di propria competenza.</p> <p>Inoltre, nel corso della gara per l'affitto dell'azienda per il periodo successivo alla scadenza del presente contratto, la Comunità, previo accordo con</p>	
---	--

	l'affittuario, potrà effettuare i sopralluoghi all'azienda assieme ai soggetti interessati a partecipare a detta gara.	
	Art. 9 – Utilizzo del deposito ped. 159 C.C. Ragoli II	
	Per tutto il periodo di efficacia del presente contratto l'affittuario potrà utilizzare quale deposito l'edificio p.ed. 159 C.C. Ragoli II, di proprietà della	
	Comunità e situato in prossimità dell'esercizio rurale. Tale utilizzo non sarà a	
	titolo esclusivo dell'affittuario in quanto il medesimo edificio potrà essere	
	utilizzato contemporaneamente anche dalla Comunità, per le proprie necessità	
	e con la medesima destinazione.	
	Peraltro, qualora la Comunità intendesse ristrutturare l'edificio in questione	
	entro il periodo di efficacia del presente contratto, l'affittuario dovrà liberarlo	
	dalle proprie cose entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità.	
	Tale utilizzo non comporterà alcun corrispettivo.	
	L'edificio in parola è censito al catasto fabbricati nel seguente modo: C.C.	
	302, p.ed. 159, foglio 17, zona censuaria 4, categoria A/4, rendita 149,77 €,	
	dati derivanti da accertamento n. 589.001.2002 del 21 gennaio 2002 in atti	
	dal 23 aprile 2002.	
	Art. 10 – Garanzia	
	A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali,	
	nessuna esclusa ed ivi compreso il pagamento del canone e delle penali	
	previste nel presente contratto, nonché per la copertura degli eventuali danni	
	arretrati ai beni compresi nell'azienda, la Comunità potrà richiedere	
	all'affittuario la presentazione di una garanzia fidejussoria di importo non	
	inferiore all'80% del canone di affitto sopra indicato all'art. 3, inclusa l'i.v.a.	
	La mancata presentazione di detta garanzia entro il termine indicato dalla	

	Comunità costituirà clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
	In tutti i casi in cui la Comunità deciderà di avvalersi, per fatto imputabile all'affittuario, di una clausola risolutiva espressa prevista nel presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., ed in ogni altro caso di risoluzione del contratto per colpa dell'affittuario, la Comunità stessa potrà escutere l'intera garanzia a titolo di penale, restando salva ed impregiudicata la	
	possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	
	In caso di escussione totale o parziale nel corso del periodo contrattuale la garanzia dovrà essere completamente reintegrata dall'affittuario entro quindici	
	giorni dalla richiesta della Comunità. Il mancato adempimento a tale richiesta	
	entro detto termine costituirà clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
	La fidejussione dovrà essere prestata da un istituto bancario o assicurativo	
	autorizzato operante sul mercato italiano da almeno cinque anni, con espressa	
	indicazione delle clausole di seguito elencate:	
	> pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità (inviata via p.e.c. o con raccomandata con a.r.),	
	senza opporre alcuna eccezione e senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;	
	> rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;	
	> validità della fidejussione sino al 30 giugno 2022 (ossia sessanta giorni dopo il termine di efficacia del presente contratto);	

<p>➤ rinuncia del fideiussore al termine previsto all'art. 1957, c. 1, Cod.Civ.;</p> <p>➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a carico del debitore principale;</p> <p>➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fideiussione.</p> <p>La garanzia sarà interamente svicolata dalla Comunità, successivamente al termine di efficacia del presente contratto, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuario.</p> <p>Art. 11 – Responsabilità ed assicurazione per r.c.</p> <p>L'affittuario sarà ritenuto responsabile di eventuali danni arrecati ai beni immobili e mobili che costituiscono l'azienda (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.), per colpa propria e delle persone dalla stessa dipendenti.</p> <p>Inoltre, l'affittuario sarà ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi (inclusa tra questi la Comunità) in ragione della gestione dell'azienda.</p> <p>L'affittuario, pertanto, solleva e rende indenne fin 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 detta gestione.</p> <p>A tal fine, l'affittuario, entro il 30 giugno 2021 dovrà presentare alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera derivante dalla gestione dell'azienda, con un massimale non inferiore a 500.000,00 € per ciascun sinistro, con efficacia per tutto il periodo contrattuale. Il mancato adempimento a tale obbligo costituirà</p>	
--	--

<p>clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p>Art. 12 – Attestato di prestazione energetica</p> <p>Al presente contratto è allegato stato quale parte integrante e sostanziale l'attestato di prestazione energetica dell'edificio compreso nell'azienda (p.ed. 10 C.C. Ragoli II), datato 14 ottobre 2013 ed a firma del dott.ing. Marco Pedretti. L'affittuario, pertanto, prende atto della relativa classe di qualificazione energetica.</p> <p>Art. 13 – Uso civico</p> <p>Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che in relazione ai propri beni immobili e mobili che presentano una destinazione naturale ed economica particolare quali aziende, appartamenti e locali ad uso commerciale, i diritti dei regolieri sono soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per detti beni, ossia non l'utilizzo collettivo tradizionale ma l'utilizzo esclusivo da parte di un determinato soggetto, individuato dalla Comunità quale affittuario o conduttore, al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei regolieri stessi.</p> <p>Sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria la sospensione del vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientrano la p.ed. 10 C.C. Ragoli II e le aree esterne sulle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II compresi nell'azienda Pra de la Casa (in tal senso si richiama il parere legale dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, agli atti della Comunità, prot. 931/1999).</p> <p>Art. 14 – Registrazione e spese di contratto</p>	
---	--

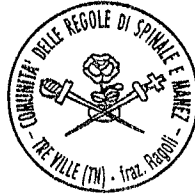
<p>Tutte le spese derivanti dal presente contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro, di bollo e l'i.v.a sul canone), nessuna esclusa, sono a carico dell'affittuario come pure le imposte commesse alla gestione dell'azienda.</p> <p>Le parti evidenziano che il presente contratto di affitto d'azienda è assoggettato all'i.v.a nonché, ai sensi dell'art. 35, c. 10-quater, del D.L. 223/2006 (come convertito con la L. 248/2006), all'imposta di registro (con riferimento all'art. 5, c. 1, della tariffa – parte prima di cui al D.P.R. 131/1986), trattandosi di azienda il cui valore è riferibile per più del 50% a fabbricati strumentali. Tale imposta di registro, ad esclusivo carico dell'affittuario, è corrisposta in un'unica soluzione per l'intero periodo contrattuale.</p> <p>Le parti, di comune accordo, delegano il dott. Raffaele Greco, notaio con studio a Pinzolo, per la registrazione del presente contratto nonché per gli adempimenti eventualmente necessari presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento.</p>		<p>Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.</p>	
		<p>Letto, confermato e sottoscritto.</p>	
		<p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana</p>	<p>L'affittuario</p> <p>sig. Matteo Ciaghi</p>
		<p>Ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente i seguenti articoli del presente contratto: "Art. 1 –</p>	
		<p>Oggetto", "Art. 3 – Canone di affitto", "Art. 10 – Garanzia", "Art. 11 – Responsabilità ed assicurazione per r.c."</p>	
		<p>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana</p>	<p>L'affittuario</p> <p>sig. Matteo Ciaghi</p>

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

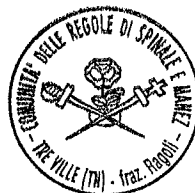
Il Segretario
Giuseppe Stefani



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 03.06.2021**, 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 08.06.2021 al 18.06.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani