



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 60
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto dell'azienda "Bar Sissi Pasticceria" dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2022 alla sig.ra Raffaella Zanetti: approvazione dello schema di contratto ed atti conseguenti.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **QUATTORDICI** del mese **di APRILE** alle **ore 19:00** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino PRESIDENTE
Leonardi Serafino
Castellani Gioachino
Ballardini Elio
Ballardini Enzo
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: ----

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: affitto dell'azienda "Bar Sissi Pasticceria" dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2022 alla sig.ra Raffaella Zanetti: approvazione dello schema di contratto ed atti conseguenti.

Con deliberazione n. 34/2016 del 26 febbraio 2016 il Comitato Amministrativo ha stabilito di effettuare il secondo esperimento di asta pubblica (essendo il primo andato deserto) per l'affitto dell'azienda "Bar Sissi Pasticceria", costituita dalla p.ed. 88, sub 57, C.C. Ragoli II, all'interno del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2022 (sei anni). Il relativo bando è stato pubblicato il 29 febbraio 2016 (prot. 547/2016), con criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone d'affitto annuo fissato a base di gara di 28.700,00 € (i.v.a. 22% esclusa).

Entro il termine previsto nel bando, ossia le 12.00 del 16 marzo 2016, è stata presentata un'unica offerta, precisamente dalla sig.ra Raffaella Zanetti, residente a Madonna di Campiglio, che ha offerto quale canone d'affitto annuo 28.750,00 € (i.v.a. 22% esclusa). Essendo stata giudicata ammissibile dalla commissione di gara, l'asta è stata aggiudicata alla sig.ra Zanetti.

Pertanto, a seguito delle verifiche di legge sulla dichiarazione dei requisiti dichiarati dall'aggiudicataria in sede di gara, risulta necessario approvare lo schema di contratto di affitto, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), autorizzando il Presidente alla sua sottoscrizione con spese a totale carico dell'affittuaria.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- Udata la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- esaminato lo schema di contratto di affitto d'azienda allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati);
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- vista la L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico";
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole di Spinale e Manez approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002 del 7 maggio 2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 30/2015 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2016";
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la stipulazione del contratto di affitto entro l'1 maggio 2016;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di affittare, per le motivazioni espresse nelle premesse ed in esito all'asta pubblica indetta con bando del 29 febbraio 2016 (prot. 547/2016), alla sig.ra Raffaella Zanetti residente a Madonna di Campiglio (c.f. ZNTRFL91P63B157W – p.iva 02421600228) l'azienda "Bar Sissi Pasticceria", di proprietà della Comunità delle Regole, dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2022 verso il canone d'affitto annuo di 28.750,00 € oltre all'i.v.a. 22%, richiamando tutti i contenuti del bando d'asta sopra citato nonché la propria precedente deliberazione n. 34/2016;

2. di approvare lo schema di contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati);
3. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto di affitto sulla base dello schema sopra approvato autorizzando, fin d'ora, le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non modifichino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che saranno a carico dell'affittuaria tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa;
4. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di consentire la stipulazione del contratto di affitto entro l'1 maggio 2016;
5. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
 - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

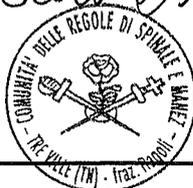
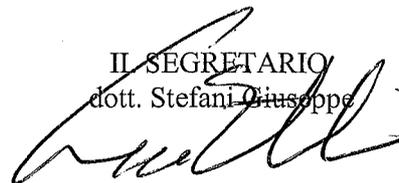
IL MEMBRO ANZIANO
Leonardi-Serafino



IL PRESIDENTE
Castellani Zeffirino



IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe

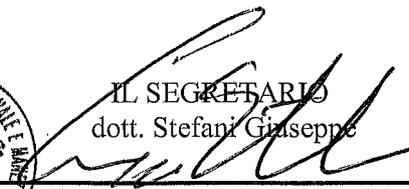
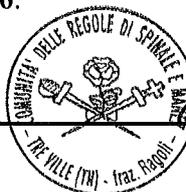


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
 - sul portale telematico www.albotelematico.tn.it
- dal giorno **19/04/2016** per rimanervi fino al giorno **29/04/2016**.

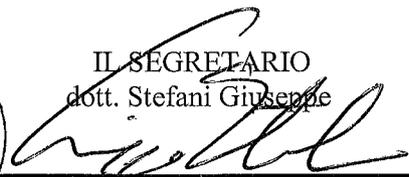
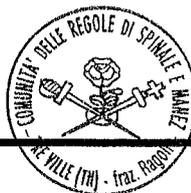
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è stata **dichiarata immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR Reg. 1 febbraio 2005 n.3/L.

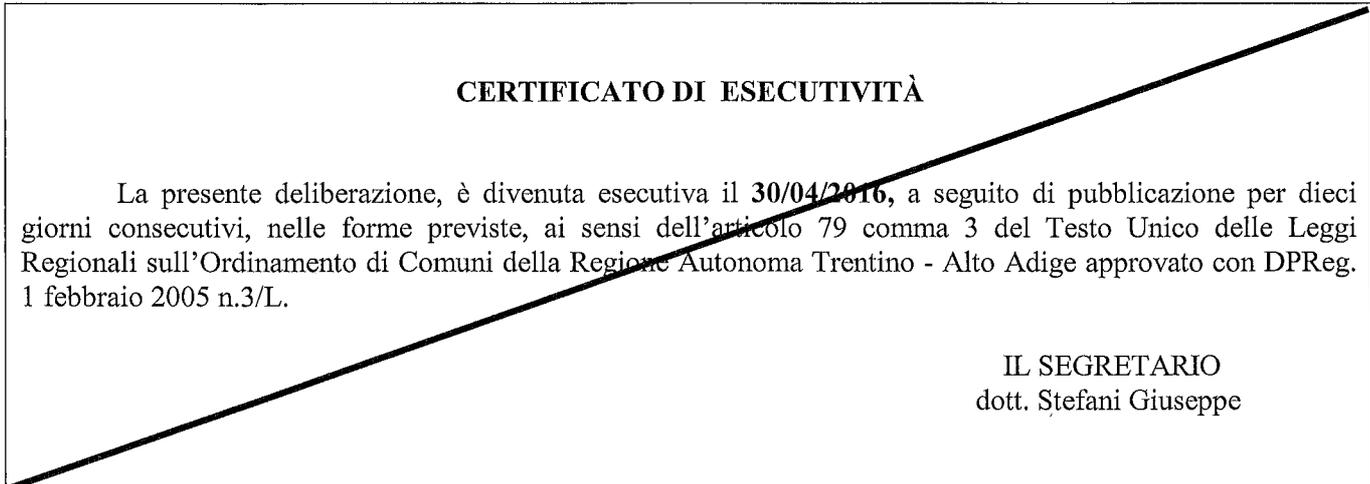
IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **30/04/2016**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR Reg. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO
dott. Stefani Giuseppe



AUEGATO AWA DEUB. n° 60 del 14.04.2016



IL SEGRETARIO
M. GIUSEPPE FIEDINI

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ
CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Il giorno <u>aprile 2016</u> , 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.iva 00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a Ragoli (TN) il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, in Via Nuova n. 2, pensionato, di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. <u> </u> /2016, che si richiama: -----	discrezione insindacabile della Comunità, con criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone d'affitto annuo fissato a base di gara di 28.700,00 € (i.v.a. 22% esclusa); -----
> Comunità delle Regole di Spinale e Manez , con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.iva 00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a Ragoli (TN) il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, in Via Nuova n. 2, pensionato, di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. <u> </u> /2016, che si richiama: -----	c) che detta asta pubblica è stata aggiudicata alla sig.ra Raffaella Zanetti, unica partecipante alla procedura, la quale ha offerto quale canone d'affitto annuo 28.750,00 € (i.v.a. 22% esclusa); -----
> Comunità delle Regole di Spinale e Manez , con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.iva 00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a Ragoli (TN) il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, in Via Nuova n. 2, pensionato, di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. <u> </u> /2016, che si richiama: -----	d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. <u> </u> /2016 del 14 aprile 2016, ha preso atto dei risultati di detta asta pubblica ed ha approvato lo schema del presente contratto di affitto d'azienda. -----
> Zanetti Raffaella , con sede a Tre Ville (TN), Frazione Palù, Via <u> </u> n. <u> </u> , c.f. ZNTTRFL91P63B157W, p.iva <u> </u> , legalmente rappresentata dal titolare sig.ra Raffaella <u> </u> , legalmente rappresentata dal titolare sig.ra Raffaella Zanetti, nata a Brescia il 23 settembre 1991 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Palù, Via Fervi n. 20, imprenditrice, di seguito indicato anche solo come "affittuaria", -----	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.
Premesso:	Art. 1 - Oggetto
a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'azienda "Bar Sissi Pasticceria", costituita dalla p.ed. 88, sub 57, C.C. Ragoli II, all'interno del Centro Commerciale situato a Madonna di Campiglio in Piazzale Brenta; -----	La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà in affitto all'impresa <u> </u> di Zanetti Raffaella, che, come sopra rappresentata, accetta, l'azienda "Bar Sissi Pasticceria", principalmente costituita dalla p.ed. 88, sub 57, C.C. Ragoli II, all'interno del Centro Commerciale situato in Piazzale Brenta a Madonna di Campiglio (TN); -----
b) che con bando del 29 febbraio 2016 (prot. 547/2016) la Comunità ha indetto il secondo esperimento di asta pubblica per l'affitto di detta azienda dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2022 (sei anni), periodo eventualmente prorogabile sino al 30 aprile 2025 (ulteriori tre anni) a	L'azienda data in affitto rientra nella classificazione di cui all'art. 2, c. 1, lett. b), n. 1, della L.P. 9/2000, n. 9, ossia "esercizi per la somministrazione 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". La Comunità, titolare dell'azienda, trasferisce temporaneamente la sua gestione all'affittuaria a titolo di subingresso, ai sensi

dell'art. 17 della medesima L.P.	
L'azienda data in affitto è composta come illustrato nella planimetria allegata	
sub "A" al presente contratto quale parte integrante e sostanziale e come	
specificamente indicato nel bando d'asta pubblica di cui in premessa, che si	
richiama.	
La porzione di edificio costituente l'azienda è censita al catasto fabbricati nel	
seguito modo: C.C. 302, p.ed. 88, sub 57, foglio 8, zona censuaria 4,	
categoria C/1, classe I, consistenza 91 m ² , superficie 103 m ² , rendita 2.683,56	
€, dati derivanti da variazione n. 3415.001.2008 dell'1 luglio 2008 in atti dal 2	
febbraio 2009.	
L'azienda data in affitto è in gran parte già arredata ed attrezzata:	
specificamente, rientrano nell'oggetto dell'affitto d'azienda gli arredi e le	
attrezzature espressamente indicati nell'elenco allegato al bando d'asta	
pubblica di cui in premessa. Peraltro, detto inventario sarà aggiornato, di	
comune accordo tra le parti, all'atto della formale consegna dell'azienda ai	
sensi dell'art. 2 del presente contratto. Successivamente, detto inventario sarà	
aggiornato, sempre di comune accordo tra le parti, in occasione dell'acquisto	
di nuovi beni o dell'eliminazione di beni andati rovinati od obsoleti.	
La Comunità come sopra rappresentata, evidenzia che tutti gli impianti	
presenti nei locali (elettrico, idraulico, termico, etc.) sono certificati ai sensi	
delle vigenti normative di settore.	
L'affittuaria 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.	
Nella gestione dell'azienda l'affittuaria potrà utilizzare beni mobili ed	

attrezzature propri, che rimarranno tali, purché idonei all'uso e conformi alle	
eventuali disposizioni di legge e regolamentari applicabili.	
Art. 2 - Consegna e riconsegna dell'azienda	
La formale consegna dell'azienda avverrà subito prima dell'inizio del periodo	
contrattuale, con consegna all'affittuaria delle chiavi di accesso ai locali ed	
aggiornamento dell'inventario degli arredi ed attrezzature compresi	
nell'azienda data in affitto, ai sensi dell'art. 1 del presente contratto.	
Alla scadenza del presente contratto l'affittuaria dovrà riconsegnare alla	
Comunità l'azienda libera da persone e dai propri beni e dovrà realizzare tutte	
le attività amministrative eventualmente necessarie per fare in modo che la	
gestione dell'azienda torni in capo alla Comunità o 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	
esecuterà, a titolo di penale, l'intera garanzia fidejussoria di cui all'art. 11 del	
presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in	
giudizio per richiedere il risarcimento del danno ulteriore.	
L'affittuaria dovrà riconsegnare i beni immobili e mobili costituenti l'azienda	
nelle migliori condizioni di efficienza e di conservazione, salvo il normale	
deterioramento dovuto al loro uso corretto, riconoscendo l'affittuaria di riceverli	
dalla Comunità in tale stato, ai sensi dell'art. 1575 Cod. Civ.	
Art. 3 - Periodo	
Il presente contratto avrà efficacia dall'1 maggio 2016 al 30 aprile 2022 (sei	
anni), periodo non prorogabile o rinnovabile tacitamente. Peraltro, a	
discrezione insindacabile della Comunità e con almeno sei mesi di anticipo	
sulla data di scadenza, la durata del contratto potrà essere prorogata sino al 30	

1624 Cod. Civ., salvo autorizzazione scritta della Comunità; -----	
c) non potrà cedere, anche solo parzialmente, il contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 2558 Cod. Civ., salvo autorizzazione scritta della Comunità; -----	
d) non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili che costituiscono l'azienda;	
e) non potrà installare apparecchi da gioco di cui all'art. 110, c. 6 e 7, del R.D. 773/1931 (c.d. "slot machine"); -----	
f) non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi all'esercizio dell'azienda o rinunciare agli stessi, salvo autorizzazione scritta della Comunità; comunque, in caso di ampliamento di tali atti autorizzativi o concessione di nuovi, l'affittuario dovrà, al termine dell'affitto, volutarli a favore della Comunità, o del nuovo affittuario che sarà individuato dalla Comunità medesima, senza pretendere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine; -----	
g) non dovrà porre in essere attività o condotte tali da comportare il ritiro, la sospensione o il mancato rinnovo degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi all'esercizio dell'azienda da parte delle autorità competenti; -----	
h) non dovrà perdere i requisiti generali dichiarati per la partecipazione nell'asta pubblica di cui in premessa; -----	
i) non dovrà compiere attività o tenere comportamenti tali da screditare l'azienda stessa o, comunque, ridurre la capacità di richiamo della clientela, diminuendo l'appel commerciale e, conseguentemente, danneggiando economicamente la Comunità; -----	

j) dovrà garantire l'apertura minima di sei giorni alla settimana, fatta salva la possibilità di concordare con la Comunità periodi di chiusura per non più di sessanta giorni all'anno ulteriori rispetto al giorno di chiusura settimanale; -----	
k) dovrà rispettare e far rispettare ai clienti dell'esercizio i principi della civile educazione, in considerazione della presenza, all'interno del medesimo edificio in cui è situata l'azienda, di alcuni appartamenti, uffici ed aziende. Pertanto, specialmente nelle ore notturne (ossia dalle 22.00 alle 8.00 del giorno dopo), dovranno essere evitati rumori molesti per la quiete degli altri utenti dell'edificio e l'affittuario dovrà assumere gli accorgimenti più opportuni a tal fine; -----	
l) dovrà chiedere la preventiva autorizzazione della Comunità per: -----	
➤ svolgere manifestazioni o intrattenimenti di qualsiasi genere nei locali e sulle aree esterne di pertinenza dell'azienda; -----	
➤ esporre cartelli o insegne pubblicitarie nei locali e sulle aree esterne di pertinenza dell'azienda, -----	
➤ installare flipper, calcetti, videogiochi e simili; -----	
m) dovrà provvedere, a proprie cura e spese, agli adempimenti previsti nel D.Lgs. 81/2008 a carico del datore di lavoro; -----	
n) dovrà rispettare, in ogni caso, tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti commesse alla gestione dell'azienda. -----	
In relazione a quanto sopra elencato, la Comunità evidenzia e l'affittuario prende atto: -----	
➤ che ciascuna delle prescrizioni da a) ad l) costituisce una condizione essenziale del presente contratto e che, pertanto, la sua violazione	

	costituisce 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 escuterà totalmente, a titolo di penale, la garanzia fidejussoria di cui all'art. 11 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per richiedere il risarcimento del danno ulteriore;		
	↳ che la violazione di ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da j) ad n) comporterà una penale di 2.000,00 € a carico dell'affittuaria, per il cui pagamento la Comunità potrà escutere la garanzia fidejussoria di cui all'art. 11 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per richiedere il risarcimento del danno ulteriore;		
	Art. 7 – Spese di gestione e manutenzione		
	Saranno a totale carico dell'affittuaria, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative ad energia elettrica, telefono (incluse le commissioni ad internet), acqua, servizio di fognatura e depurazione, imposte o canoni per la pubblicità così come tutti gli altri servizi e forniture connessi alla gestione dell'azienda pur se non espressamente indicati, nessuno escluso.		
	Inoltre, saranno imputate all'affittuaria le spese relative al riscaldamento nonché all'energia elettrica e all'acqua a servizio di parti comuni del Centro Commerciale, con ripartizione tra tutti gli utenti dell'edificio sulla base delle quote millesimali (o di altro sistema, più efficiente, di misurazione dei consumi che potrà essere adottato dalla Comunità quale proprietaria esclusiva dell'intero Centro Commerciale).		
	Infine, saranno a totale carico dell'affittuaria le spese relative alla pulizia dei		

	locali e delle terrazze esterne di pertinenza dell'azienda come pure lo sgombero della neve da dette terrazze.		
	Rimarranno a carico della Comunità le spese di manutenzione straordinaria. -- Specificamente, nella tabella allegata sub "B" al presente contratto quale parte integrante e sostanziale è dettagliatamente indicata la ripartizione tra la Comunità, proprietaria (P), e l'affittuaria (A) delle spese di gestione e manutenzione dei locali e delle aree esterne di pertinenza dell'azienda, compresi gli infissi e gli impianti ivi presenti.		
	L'affittuaria dovrà comunicare immediatamente in forma scritta alla Comunità la necessità di eventuali lavori da eseguire, anche urgenti, di danni verificatisi e di quant'altro possa arrecare pregiudizio all'azienda e ai beni che ne fanno parte.		
	Art. 8 – Certificato energetico		
	All'atto della stipulazione del presente contratto la Comunità consegna all'affittuaria copia dell'attestato di prestazione energetica dei locali compresi nell'azienda, di data ottobre 2013 ed a firma del dott. ing. Marco Pedretti con studio a Tione di Trento, e l'affittuaria ha preso atto che detti locali rientrano nella classe energetica "F".		
	Art. 9 – Innovazioni		
	L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, ai locali e alle arce esterne di pertinenza dell'azienda, compresi gli infissi e gli impianti ivi presenti, 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 indennizzo o compenso alcuno all'affittuaria, la		

<p>quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.</p> <p>L'affittuaria non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla</p> <p>Comunità, di riparazione, rifacimento, migioria o ristrutturazione dei locali e</p> <p>delle aree esterne di pertinenza dell'azienda, compresi gli infissi e gli impianti</p> <p>ivi presenti. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà</p> <p>alcun indennizzo all'affittuaria anche qualora gli stessi si protrassero oltre i</p> <p>venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art.</p> <p>1584 Cod. Civ., Peraltro, qualora detti lavori comportassero la completa</p> <p>sospensione dell'attività dell'azienda, la Comunità rimborserà all'affittuaria</p> <p>esclusivamente il canone d'affitto corrispondente al periodo di completa</p> <p>sospensione dell'attività.</p>	<p>contratto e solo a seguito dell'accertamento, da parte della Comunità,</p> <p>dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico</p> <p>dell'affittuaria.</p> <p>Detta garanzia potrà essere escussa, anche solo parzialmente, per il</p> <p>risarcimento di danni arrecati all'azienda data in affitto, per responsabilità</p> <p>dell'affittuaria, come pure per il mancato pagamento del canone d'affitto e</p> <p>delle penali previste nel presente contratto.</p> <p>Inoltre, detta garanzia sarà totalmente escussa, a titolo di penale, in tutti i casi</p> <p>in cui la Comunità deciderà di avvalersi di una clausola risolutiva espressa</p> <p>prevista nel presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., ed in ogni</p> <p>altro caso di risoluzione del contratto per colpa dell'affittuaria.</p> <p>In caso di escussione totale o parziale della garanzia fidejussoria nel corso del</p> <p>periodo contrattuale la garanzia dovrà essere adeguatamente reintegrata</p> <p>dall'affittuaria entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. Il mancato</p> <p>adempimento a tale richiesta entro detto termine costituisce clausola risolutiva</p> <p>espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità.</p>
<p>Art. 10 – Accesso ai locali</p> <p>La Comunità, previo accordo con l'affittuaria, potrà accedere, con i propri</p> <p>rappresentanti o dipendenti, ai locali e alle aree esterne di pertinenza</p> <p>dell'azienda al fine di assicurarsi della loro buona conservazione e</p> <p>dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché per effettuare lavori</p> <p>o controlli di propria competenza.</p>	<p>Art. 12 – Responsabilità e assicurazione per r.c.</p> <p>L'affittuaria sarà ritenuta responsabile di eventuali deterioramenti o danni</p> <p>(quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di</p> <p>tubature, spandimento di acqua, etc.) arrecati ai locali e alle aree esterne di</p> <p>pertinenza dell'azienda, compresi gli infissi e gli impianti ivi presenti, per</p> <p>colpa propria e delle persone dalla stessa dipendenti.</p> <p>Inoltre, l'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi</p> <p>(inclusa tra questi la Comunità) in ragione della gestione dell'azienda.</p> <p>L'affittuaria, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità da ogni</p>
<p>Art. 11 – Garanzia</p> <p>A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, ivi</p> <p>compreso il pagamento del canone e delle penali previste nel presente</p> <p>contratto, e per la copertura degli eventuali danni ai beni immobili e mobili</p> <p>compresi nell'azienda, l'affittuaria ha consegnato alla Comunità una</p> <p>fidejussione di 35.075,00 €, prestata da Cassa Rurale Adamello Brenta bcc (n.</p> <p>_____ di data _____ 2016).</p> <p>Tale fidejussione sarà restituita all'affittuaria dopo la scadenza del presente</p>	

	reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati in conseguenza di detta gestione. -----
	A tal fine, l'affittuaria ha presentato alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi (inclusa tra questi la Comunità) e prestatori d'opera derivante dalla gestione dell'azienda, con un massimale non inferiore a 500.000,00 € per sinistro. -----
	Art. 13 – Risoluzione del contratto
	In tutti i casi in cui la Comunità deciderà di avvalersi 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'affittuaria, la Comunità esonererà, a titolo di penale, l'intera garanzia fidejussoria di cui all'art. 11 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per richiedere il risarcimento del danno ulteriore. -----
	Art. 14 – Uso civico
	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 appartamenti e strutture commerciali o ricettive, i diritti dei Regolieri sono soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per detti beni, ossia non l'utilizzo collettivo tradizionale ma la loro temporanea concessione in uso a terzi al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei Regolieri stessi: sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria l'attivazione della procedura di sospensione del vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientra la p.ed. 88, sub 57, C.C.

	Ragioni Il (in tal senso si richiama il parere legale dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, agli atti prot. 931/1999). -----
	Art. 15 – Registrazione e spese di contratto
	Tutte le spese derivanti dal presente contratto (incluse le imposte di registro, di bollo e l'i.v.a. sul canone), nessuna esclusa, sono a carico dell'affittuaria. -
	Le parti dichiarano di optare, ai sensi delle dell'art. 35, c. 8 e 10, della L. 248/2006, per l'assoggettamento all'i.v.a. e all'imposta di registro proporzionale, nella misura annua dell'1%, trattandosi di bene strumentale per natura con valore della componente immobiliare superiore al 50% del valore totale. L'imposta di registro derivante dall'opzione rimarrà ad esclusivo carico dell'affittuaria e sarà corrisposta in unica soluzione per l'intero periodo in occasione della registrazione del presente contratto. -----
	Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota dell'1% nonché dell'iscrizione del presente contratto nel registro notarile, le parti dichiarano che l'ammontare dei canoni convenuti per tutta la durata del contratto è pari a 172.500,00 € (centosettantaduemilacinquecento virgola zerozero euro) oltre all'i.v.a. 22%. -----
	Le parti, di comune accordo, delegano il dott. Paolo Franceschetti, notario con studio a Trento, della registrazione del presente contratti nonché delle degli adempimenti necessari presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento. -----
	Art. 16 – Disposizioni finali
	Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. -----
	Agli effetti del presente contratto la Comunità e l'affittuaria eleggono

