



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 76  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** asta pubblica per l'affitto dell'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta" dal 15 giugno 2016 al 14 giugno 2022 (sei anni), periodo eventualmente prorogabile sino al 14 giugno 2025 (ulteriori tre anni).

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **CINQUE** del mese di **MAGGIO** alle ore **18:45** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

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

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: Castellani Gioachino (giustificato)

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

**OGGETTO:** asta pubblica per l'affitto dell'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta" dal 15 giugno 2016 al 14 giugno 2022 (sei anni), periodo eventualmente prorogabile sino al 14 giugno 2025 (ulteriori tre anni).

A seguito di un'asta pubblica, con contratto del 27 novembre 2012, l'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta", di proprietà della Comunità delle Regole e situata all'interno del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio, è stata data in affitto all'impresa Alimentari e Souvenirs di Sossi Rosetta & C. snc con sede a Vermiglio (TN), dal 27 novembre 2012 al 30 aprile 2020.

Successivamente, a seguito del protrarsi dell'inadempimento del pagamento dei canoni d'affitto da parte dell'affittuaria, il Comitato Amministrativo, con deliberazione n. 177/2015 del 23 ottobre 2015, ha deciso di risolvere il contratto per inadempimento, avvalendosi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 15 del contratto, comunicando la risoluzione con nota di pari data (prot. 3831/2015)

Conseguentemente, con verbale del 29 ottobre 2015 (prot. 3906/2015), è avvenuta la riconsegna dell'azienda.

Al fine del nuovo affitto dell'azienda in parola il Comitato Amministrativo, con deliberazione n. 191/2015 del 5 novembre 2015, ha stabilito di effettuare un'asta pubblica con criterio di aggiudicazione quello del valore più alto rispetto al canone d'affitto annuo posto a base di gara, pari a 40.540,68 € (oltre all'i.v.a. 22%).

Poiché tale asta è andata deserta, con deliberazione n. 204/2015 del 26 novembre 2015 è stato deciso di effettuare un secondo esperimento, con base di gara fissata a 30.500,00 € (oltre all'i.v.a. 22%).

In considerazione del fatto che anche il secondo esperimento è andato deserto e della prossimità della stagione invernale, il Comitato Amministrativo, con deliberazione n. 230/2015 del 22 dicembre 2015 ha deciso di affittare l'azienda in questione a Famiglia Cooperativa Giudicarie sc, con sede a Tione di Trento (TN), la quale nei giorni precedenti aveva formulato una propria offerta in merito, stabilendo il periodo d'affitto dal 23 dicembre 2015 al 30 aprile 2016 a fronte di un canone complessivo di 6.500,00 € (oltre all'i.v.a. 22%). Invero, pur essendo intervenuti contatti informali con altri operatori economici del settore operanti a Madonna di Campiglio, questi non hanno manifestato alcun interesse per l'affitto dell'azienda.

Il contratto di affitto d'azienda è stato stipulato in data 22 dicembre 2015.

Nelle scorse settimane, in vista della scadenza di tale contratto, sono stati effettuati alcuni incontri con i rappresentanti di Famiglia Cooperativa Giudicarie sc al fine di verificare se ci fosse la disponibilità di tale impresa a proseguire l'affitto dell'azienda, nell'ambito di un nuovo contratto, quantomeno sino al prossimo autunno. Peraltro, le condizioni indicate per l'affitto da Famiglia Cooperativa Giudicarie sc nella nota di data 26 aprile 2016 (prot. 1044/2016) risultano insoddisfacenti per la Comunità delle Regole, sia dal punto di vista economico che per quanto riguarda i periodi di apertura dell'azienda, troppo limitati rispetto alle intenzioni dell'Amministrazione.

Nelle scorse settimane sono state sentite anche alcune società operanti nella grande distribuzione in Italia e in Europa, al fine di verificare se l'affitto d'azienda in questione potesse incontrare il loro interesse. Peraltro, tali soggetti hanno evidenziato che la superficie di vendita risulta decisamente inferiore ai loro standard organizzativi.

Sulla base di tali considerazioni, si ritiene opportuno effettuare una nuova asta pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.P. 23/1990, per l'affitto dell'azienda in questione dal 15 giugno 2016 al 14 giugno 2022 (sei anni), periodo prorogabile, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, sino al 14 giugno 2025 (ulteriori tre anni).

In considerazione delle caratteristiche dell'azienda si ritiene opportuno adottare quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto, da esprimersi in rialzo percentuale rispetto al canone d'affitto annuo medio di 23.000,00 € (oltre all'i.v.a. 22%), importo determinato dall'ufficio Tecnico della

Comunità delle Regole con nota di data odierna, nel rispetto del criterio di cui all'art. 591, c. 2, Cod. Proc. Civ. (ritenuto applicabile per analogia al caso di specie), in relazione alla base della gara andata deserta nel dicembre 2015 (ossia 30.500,00 €).

Pertanto, al fine di aumentare l'appetibilità economica dell'affitto, si ritiene opportuno determinare i canoni di affitto per le sei annualità comprese nel periodo contrattuale applicando il rialzo percentuale offerto dall'aggiudicatario agli importi di seguito indicati:

Annualità	Periodo	Canone annuo (oltre all'i.v.a. 22%)
1 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2016 al 14 giugno 2017	€ 10.000,00
2 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2017 al 14 giugno 2018	€ 15.000,00
3 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2018 al 14 giugno 2019	€ 20.000,00
4 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2019 al 14 giugno 2020	€ 26.000,00
5 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2020 al 14 giugno 2021	€ 32.000,00
6 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2021 al 14 giugno 2022	€ 35.000,00
<b>Totale periodo</b>		<b>€ 138.000,00</b>
<b>Media annua</b>		<b>€ 23.000,00</b>

Qualora, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, il contratto venisse prorogato fino al 14 giugno 2025, il canone d'affitto annuo delle ultime tre annualità sarà pari a quello della sesta annualità.

Sempre al fine di aumentare l'appetibilità economica dell'affitto, tutti i canoni annui non saranno oggetto di alcuna rivalutazione ISTAT (né positiva né negativa).

Inoltre, al fine di agevolare la gestione finanziaria dell'azienda, si ritiene equo chiedere il pagamento del canone di affitto in rate trimestrali posticipate. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali sarà chiesta una fideiussione di 25.000,00 € (oltre all'i.v.a. 22%).

Il bando d'asta, con i relativi allegati, sarà predisposto dagli uffici secondo lo schema in uso, dovrà essere sottoscritto dal Presidente e pubblicato per quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole nonché, per estratto, su un quotidiano locale. Per tale ultima incombenza, necessaria ai sensi dell'art. 18, c. 2, della L.P. 23/1990, risulta necessario impegnare 557,17 €, come da preventivo di spesa inviato via e-mail in data odierna da Manzoni & C. spa (prot. 1154/2016) per la pubblicazione sul quotidiano "Trentino".

#### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

- Udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- visto l'art. 591, c. 2, Cod. Proc. Civ.;
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- 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 del 28 dicembre 2015, immediatamente eseguibile, "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 pubblicare il bando d'asta già nei prossimi giorni;

- 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;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

### DELIBERA

1. di effettuare, per le motivazioni esposte nelle premesse ed ai sensi dell'art. 19 della L.P. 23/1990, un'asta pubblica per l'affitto dell'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta", di proprietà della Comunità delle Regole, dal 15 giugno 2016 al 14 giugno 2022 (sei anni), periodo prorogabile, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, sino al 14 giugno 2025 (ulteriori tre anni), stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto, da esprimersi in rialzo percentuale rispetto al canone d'affitto annuo medio di 23.000,00 € (oltre all'i.v.a. 22%), importo determinato dall'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole nel rispetto del criterio di cui all'art. 591, c. 2, Cod. Proc. Civ. (ritenuto applicabile per analogia al caso di specie), in relazione alla base della gara andata deserta nel dicembre 2015;
2. di stabilire, al fine di aumentare l'appetibilità economica dell'affitto, che i canoni di affitto per le sei annualità comprese nel periodo contrattuale saranno determinati applicando il rialzo percentuale offerto dall'aggiudicatario agli importi di seguito indicati:

Annualità	Periodo	Canone annuo (oltre all'i.v.a. 22%)	
1 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2016 al 14 giugno 2017	€	10.000,00
2 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2017 al 14 giugno 2018	€	15.000,00
3 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2018 al 14 giugno 2019	€	20.000,00
4 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2019 al 14 giugno 2020	€	26.000,00
5 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2020 al 14 giugno 2021	€	32.000,00
6 <sup>^</sup>	dal 15 giugno 2021 al 14 giugno 2022	€	35.000,00
<b>Totale periodo</b>		€	<b>138.000,00</b>
<b>Media annua</b>		€	<b>23.000,00</b>

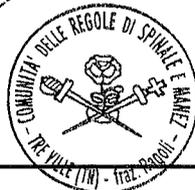
3. di specificare, quali condizioni contrattuali dell'affitto d'azienda, che:
  - a) qualora, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, il contratto venisse prorogato fino al 14 giugno 2025, il canone d'affitto annuo delle ultime tre annualità sarà pari a quello della sesta annualità;
  - b) tutti i canoni annui non saranno oggetto di alcuna rivalutazione ISTAT (né positiva né negativa);
  - c) il pagamento del canone di affitto dovrà avvenire in rate trimestrali posticipate;
  - d) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali sarà chiesta una fideiussione di 25.000,00 € (oltre all'i.v.a. 22%);
4. di incaricare l'impresa Manzoni & C. spa della pubblicazione di un avviso d'asta sul quotidiano "Trentino", ai sensi dell'art. 18, c. 2, della L.P. 23/1990, verso il corrispettivo complessivo di 557,17 € (i.v.a. inclusa), come da preventivo citato in premessa (prot. 1154/2016);
5. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sottoscrizione del bando d'asta e degli ulteriori atti a ciò necessari;
6. 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, in particolare della predisposizione del bando di asta secondo lo schema in uso e della sua pubblicazione per quindici giorni sul sito internet della Comunità delle Regole;
7. di impegnare 557,17 € al capitolo 320 del bilancio di previsione 2016, sul quale sussiste la disponibilità necessaria;

8. 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 pubblicare il bando d'asta già nei prossimi giorni;
9. 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 PRESIDENTE  
Castellani Zeffirino

IL MEMBRO ANZIANO  
Leonardi Serafino

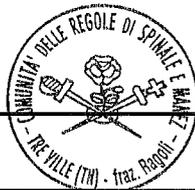


IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

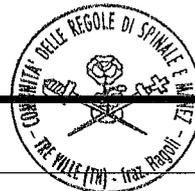
- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
  - sul portale telematico [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it)
- dal giorno **10/05/2016** per rimanervi fino al giorno **20/05/2016**.



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. 1 febbraio 2005 n.3/L.



IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **21/05/2016**, 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. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO  
dott. Stefani Giuseppe