



**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 83
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto dell'azienda "Albergo Bar Ristorante Dosson" dall'1 giugno 2016 al 31 maggio 2022 a 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C.: approvazione dello schema di contratto ed atti conseguenti.

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **DICIANNOVE** del mese di **MAGGIO** 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 "Albergo Bar Ristorante Dosson" dall'1 giugno 2016 al 31 maggio 2022 a 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C.: approvazione dello schema di contratto ed atti conseguenti.

Con deliberazione n. 54/2016 del 31 marzo 2016 il Comitato Amministrativo ha stabilito di effettuare un'asta pubblica per l'affitto dell'azienda "Albergo Bar Ristorante Dosson", situata sul Monte Spinale a Madonna di Campiglio, primariamente costituita dalla p.ed. 80 C.C. Ragoli II (edificio principale) nonché dalla p.ed. 129 C.C. Ragoli II (Capanna Hofer) dall'1 giugno 2016 al 31 maggio 2022 (sei anni), periodo eventualmente prorogabile sino al 31 maggio 2025 (ulteriori tre anni) a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole.

Quale criterio di aggiudicazione è stato scelto quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con 60 punti assegnabili all'offerta tecnica (sulla base di cinque diversi elementi, alcuni dei quali suddivisi in più subelementi) e 40 punti all'offerta economica (sulla base dell'elemento "canone d'affitto annuo", da offrire in rialzo rispetto alla base di gara di 316.200,00 € oltre all'i.v.a. 22%).

Il relativo bando è stato pubblicato l'1 aprile 2016 (prot. 816/2016).

Entro il termine previsto nel bando, ossia le 12.00 del 18 aprile 2016, è stata presentata un'unica offerta, precisamente da 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C con sede a Madonna di Campiglio, affittuaria dell'azienda in parola dal 2006 sino ad oggi.

A seguito dell'esame e valutazione dell'offerta da parte della commissione di gara nominata con deliberazione del Comitato Amministrativo n. 65/2016 del 22 aprile 2016, l'asta è stata aggiudicata a detta impresa in data 26 aprile 2016.

Specificamente, il canone d'affitto annuo offerto da detta impresa è di 316.201,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

Pertanto, a seguito delle verifiche di legge in merito ai requisiti dichiarati dall'aggiudicataria in sede di gara, risultate positive, è necessario approvare lo schema di contratto di affitto d'azienda, 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'impresa affittuaria.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- Udità 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 d'azienda entro l'1 giugno 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,

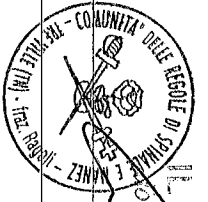
DELIBERA

1. di affittare, per le motivazioni espresse nelle premesse ed in esito all'asta pubblica indetta con bando dell'1 aprile 2016 (prot. 816/2016), l'azienda "Albergo Bar Ristorante Dosson" dall'1 giugno 2016 al 31 maggio 2022 a 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C., con sede a Madonna di Campiglio, verso il canone d'affitto annuo di 316.201,00 € oltre all'i.v.a. 22%, richiamando tutti i contenuti del bando d'asta sopra citato nonché la propria precedente deliberazione n. 54/2016;
2. di approvare lo schema di contratto di affitto d'azienda 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 d'azienda sulla base dello schema sopra approvato autorizzando, fin d'ora, le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali e specificando che saranno a carico dell'affittuaria tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa;
4. 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;
5. 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 d'azienda entro l'1 giugno 2016;
6. 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.

ALEGATO AWA delib. n° 83 del 19.07.2016

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA



IL SEGRETARIO
Giancarlo Bordini

maggio 2025 (ulteriori tre anni) a discrezione insindacabile della

<p>Il giorno 25 maggio 2016, 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.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. 83/2016 del 19 maggio 2016, che si richiama: -----</p> <p>➤ 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C., con sede a Tre Ville (TN), Frazione Palù, Località Monte Spinale, c.f. 01985870227, p.iva 02421600228, legalmente rappresentata dal sig. Roberto Maroni, nato a Tione di Trento (TN) il 4 febbraio 1969 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Palù, Via Serafini n. 19, imprenditore, impresa di seguito indicata anche solo come "affittuaria"; -----</p> <p>Premesso:</p> <p>a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'azienda "Albergo Bar Ristorante Dossor", situata sul Monte Spinale a Madonna di Campiglio (TN), primariamente costituita dalla p.ed. 80 C.C. Ragoli II (edificio principale) nonché dalla p.ed. 129 C.C. Ragoli II (Capanna Hofer); -----</p> <p>b) che con bando dell'1 aprile 2016 (prot. 816/2016) la Comunità ha indetto un'asta pubblica per l'affitto di detta azienda dall'1 giugno 2016 al 31 maggio 2022 (sei anni), periodo eventualmente prorogabile sino al 31</p>	<p>Comunità, con criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con 60 punti assegnabili all'offerta tecnica (sulla base di cinque diversi elementi, alcuni dei quali suddivisi in più subelementi) e 40 punti all'offerta economica (sulla base dell'elemento "canone d'affitto annuo", da offrire in rialzo rispetto alla base di gara di 316.200,00 € oltre all'i.v.a. 22%); -----</p> <p>c) che in data 26 aprile 2016 detta asta pubblica è stata aggiudicata a 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C., unica impresa partecipante alla gara, e che il canone d'affitto annuo offerto da detta impresa è di 316.201,00 € oltre all'i.v.a. 22%; -----</p> <p>d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. 83/2016 del 19 maggio 2016, ha preso atto dei risultati di detta asta pubblica ed ha approvato lo schema del presente contratto di affitto d'azienda. -----</p> <p>Tutto ciò premesso</p> <p>e dichiaratolo 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 a 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C., che, come sopra rappresentata, accetta, l'azienda "Albergo Bar Ristorante Dossor", situata sul Monte Spinale a Madonna di Campiglio (TN), primariamente costituita dalla p.ed. 80 C.C. Ragoli II (edificio principale) nonché dalla p.ed. 129 C.C. Ragoli II (Capanna Hofer); -----</p>
--	--

L'azienda rientra nella classificazione di cui alla L.P. 9/2000 e precisamente: -			dall'affittuaria per lo svolgimento di attività coerenti con l'importanza storico culturale di tale edificio. -----
➤ art. 2, c. 1, lett. a) n. 1, ossia "esercizi per la somministrazione al pubblico di pasti tradizionali"; -----			L'edificio principale è censito al catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 80, foglio 9, zona censuaria 4, categoria D/2, rendita 10.450,00 €, dati derivanti da variazione n. 2861.001.2009 del 2 dicembre 2009 in atti dal 28 dicembre 2009. -----
➤ art. 2, c. 1, lett. b), n. 1, ossia "esercizi per la somministrazione al pubblico 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 Capanna Hofer è censita al catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 129, foglio 9, zona censuaria 4, categoria B/6, classe I, consistenza 161 mc, rendita 232,82 €, dati derivanti da variazione n. 1389.001.2002 del 21 febbraio 2002 in atti dal 12 luglio 2002. -----
➤ art. 9, ossia "esercizi alberghieri"; -----			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. -----
A tal riguardo si evidenzia che, attualmente, nell'azienda non può essere svolta l'attività di pizzeria di cui all'art. 2, c. 1, lett. a), n. 3 della L.P. 9/2000.			L'affittuaria prende atto che l'approvvigionamento idrico per gli edifici compresi nell'azienda avviene mediante l'acquedotto "Orti della regina", ivi compreso il serbatoio di accumulo situato nei pressi dell'edificio principale. Il ramale dell'acquedotto nonché detto serbatoio sono compresi nell'azienda e, pertanto, nell'oggetto del presente contratto di affitto. L'affittuaria dovrà effettuare la manutenzione ordinaria di detti beni. In ogni caso, la Comunità non risponderà nei confronti dell'affittuaria per l'eventuale carenza dell'approvvigionamento idrico. -----
Peraltro, a seguito di specifica richiesta dell'affittuaria, la Comunità potrà valutare l'ampliamento in tal senso delle attività commerciali. -----			L'azienda data in affitto è in gran parte già arredata ed attrezzata: specificamente, in essa sono inclusi gli arredi e le attrezzature indicati nell'inventario allegato sub "C" al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. Peraltro, detto inventario sarà aggiornato, di comune accordo tra
La Comunità delle Regole, titolare dell'azienda ai sensi della L.P. 9/2000, trasferisce temporaneamente la sua gestione all'affittuaria a titolo di subingresso, ai sensi dell'art. 17 della medesima L.P. -----			
L'edificio principale dell'azienda (p.ed. 80 C.C. Ragoli II), è attualmente costituito come illustrato nella planimetria allegata sub "A" al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. Inoltre, rientrano nell'azienda anche le aree esterne alla p.ed. 80 specificamente individuate nella planimetria allegata sub "B" al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. -----			
Infine, nell'azienda è inclusa anche la Capanna Hofer, edificio vincolato ad uso pubblico per attività culturali (ai sensi della L.P. 12/1987). Nell'orbita della valorizzazione del patrimonio immobiliare e culturale della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, tale edificio potrà essere utilizzato			

le parti, in occasione dell'acquisto di nuovi beni o dell'eliminazione di quelli andati rovinati od obsoleti. -----	
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 – Periodo	
Il presente contratto avrà efficacia dall'1 giugno 2016 al 31 maggio 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 31 maggio 2025 (ulteriori tre anni) alle condizioni vigenti all'atto della proroga. -	
La Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che, al termine del contratto, sarà esclusa qualsiasi forma di prelazione dell'affittuaria nei successivi contratti di affitto d'azienda. -----	
Art. 3 – Canone d'affitto	
Il canone d'affitto annuo è stabilito, di comune accordo tra le parti e sulla base dei risultati dell'asta pubblica di cui in premessa, in 316.201,00 € (trecentosedicimiladuecentouno virgola zerozero euro) oltre all'i.v.a. 22%.	
Detto importo è riferibile per il 70% ai fabbricati (incluse le aree esterne di pertinenza) e per il 30% agli altri beni compresi nell'azienda. -----	
Il canone d'affitto dovrà essere pagato, mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria della Comunità, in rate trimestrali posticipate, scadenti ciascuna	

entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento. A partire dall'1 giugno 2017 (seconda annualità) detto canone sarà aggiornato applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT e solo qualora detta variazione sarà positiva, prendendo a riferimento il mese di marzo. -----	
Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone d'affitto secondo le scadenze sopra indicate 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. 12 del presente contratto. -----	
In ogni caso, il tardivo pagamento del canone d'affitto comporterà, per l'affittuaria, l'obbligo di pagare un interesse di mora pari all'Euribor 3/60 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. -	
In ogni caso di ritardo nel pagamento del canone d'affitto e degli eventuali interessi di mora la Comunità potrà escutere la garanzia fidejussoria di cui all'art. 12 del presente contratto. -----	
Art. 4 – Ristrutturazione dell'edificio principale	
La Comunità intende realizzare nel 2017 e, dunque, nel periodo dell'affitto d'azienda, la ristrutturazione dell'intero edificio principale (p.ed. 80 C.C. Ragoli II), con sua parziale demolizione e ricostruzione. A titolo indicativo, la Comunità precisa che il numero complessivo dei posti a sedere nei ristoranti (self service e à la carte) e nel bar ed il numero dei posti letto per l'utenza che saranno previsti nella nuova struttura non subiranno variazioni significative rispetto alle attuali condizioni. -----	

In ogni caso, il canone d'affitto dell'azienda non subirà alcuna variazione, né in aumento né in diminuzione, in considerazione della ristrutturazione dell'edificio. -----	
Nelle intenzioni della Comunità i lavori in questione saranno appaltati nel corso dell'inverno 2016 - 2017 e saranno realizzati tra l'1 maggio e il 30 novembre 2017. Pertanto, in tale periodo l'azienda non potrà essere esercitata all'interno della p.ed. 80 né sulle aree di stretta pertinenza, in considerazione della presenza del cantiere dei lavori. Tuttavia, l'affittuario, in accordo con la Comunità, potrà decidere di esercitare, anche solo per periodi determinati, parte delle attività di ristorazione rientranti nell'azienda su un'area da individuarsi nei pressi del cantiere, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni a tal fine necessarie. -----	
In ogni caso, la sospensione (o, comunque, la riduzione) dell'attività dell'azienda tra l'1 maggio e il 30 novembre 2017 non sarà compensata economicamente dalla Comunità all'affittuario: pertanto, non spetterà all'affittuario alcun indennizzo o risarcimento né la diminuzione del canone d'affitto come risultante dal presente contratto. -----	
Dall'inizio del periodo contrattuale e sino al 30 aprile 2017 l'affittuario dovrà assicurare all'Amministrazione la massima collaborazione nello svolgimento di sopralluoghi all'edificio finalizzati alla progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori in parola da parte di tecnici incaricati, personale ed amministratori della Comunità. Peraltro, detti sopralluoghi non potranno interferire in modo significativo con le attività dell'azienda data in affitto. ----	
Qualora, per qualsiasi ragione, la sospensione (o, comunque, la riduzione) dell'attività dell'azienda dovuta alla ristrutturazione dell'edificio si protrasse	

oltre il 30 novembre 2017 il canone d'affitto sarà decurtato degli importi omnicomprensivi di seguito indicati (oltre all'i.v.a. 22%), determinati, a titolo di penale, in rapporto al potenziale ricavo economico del periodo di volta in volta considerato: -----	
a) 60.000,00 € per il periodo tra l'1 e il 20 dicembre 2017; -----	
b) 140.000,00 €, importo comprensivo di quello indicato sopra sub a), per il periodo tra l'1 dicembre 2017 e il 7 gennaio 2018; -----	
c) 200.000,00 €, importo comprensivo di quello indicato sopra sub a) e b), per il periodo tra l'1 dicembre 2017 e il 31 gennaio 2018; -----	
d) 280.000,00 €, importo comprensivo di quello indicato sopra sub a), b) e c), per il periodo tra l'1 dicembre 2017 e il 28 febbraio 2018; -----	
e) 360.000,00 €, importo comprensivo di quello indicato sopra sub a), b), c) e d), per il periodo tra l'1 dicembre 2017 e il 31 marzo 2018. -----	
Tali importi non saranno oggetto di frazionamento nel caso in cui la sospensione (o, comunque, la riduzione) dell'attività dell'azienda terminasse in una data intermedia rispetto ai periodi sopra indicati. -----	
Qualora, per qualsiasi ragione, la sospensione (o, comunque, la riduzione) dell'attività dell'azienda dovuta alla ristrutturazione dell'edificio si protrasse oltre il 31 marzo 2018 il canone d'affitto sarà decurtato, oltre che dell'importo indicato sopra sub e), di un'ulteriore penale di 5.000,00 € (oltre all'i.v.a. 22%) per ogni mese successivo (o frazione di mese) e fino al 30 novembre 2018. ----	
Tutti gli importi sopra indicati saranno detratti dalle rate del canone d'affitto scadenti successivamente all'1 dicembre 2017 e fino alla concorrenza della penale complessiva determinata come sopra indicato. -----	
Infine, qualora, per qualsiasi ragione, i lavori in questione si svolgessero nel	

2018 anziché nel 2017, con conseguente normale prosecuzione dell'attività dell'azienda nel 2017 e sua sospensione (o, comunque, riduzione) tra l'1 maggio e il 30 novembre 2018, non spetterà all'affittuaria alcun indennizzo o risarcimento né la diminuzione del canone d'affitto. In tale evenienza si applicheranno le medesime condizioni sopra riportate concernenti le penali a carico della Comunità da detrarre dal canone d'affitto per il caso in cui la sospensione (o, comunque, la riduzione) dell'attività dell'azienda si protrasse oltre il 30 novembre 2018, riconducendo le date sopra indicate per il 2017 e il 2018, rispettivamente, agli anni 2018 e 2019. -----	
Art. 5 – 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. -----	
Subito prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione dell'edificio principale, di cui all'art. 4 del presente contratto, l'affittuaria riconsegnerà temporaneamente alla Comunità detto edificio e le aree di stretta pertinenza.	
Al termine di tali lavori la Comunità consegnerà nuovamente all'affittuaria l'edificio ristrutturato e le aree di stretta pertinenza. -----	
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 torri 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 esclusterà, a titolo di penale, l'intera garanzia fidejussoria di cui all'art. 12 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 deperimento dovuto al loro uso corretto, riconoscendo l'affittuaria di riceverli dalla Comunità in tale stato, ai sensi dell'art. 1575 Cod. Civ. -----	
Le operazioni di consegna e riconsegna (incluse quelle connesse allo svolgimento dei lavori di ristrutturazione dell'edificio principale) dovranno risultare da specifici verbali. -----	
Art. 6 – Avviamento	
Entrambe le parti riconoscono 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, la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che il canone d'affitto annuo posto a base di gara dell'asta pubblica di cui in premessa è stato determinato anche in considerazione dell'eventuale concorso ad un incremento di avviamento attribuibile all'attività del soggetto affittuario. -----	
Sulla base di tali considerazioni, le parti concordano che, al termine del presente contratto, nulla sarà dovuto dalla Comunità all'affittuaria quale corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, per l'eventuale incremento di avviamento. -----	
Art. 7 – Gestione dell'azienda	
L'affittuaria, nella gestione dell'azienda data in affitto: -----	
a) dovrà gestire l'azienda data in affitto con il dovuto impegno finalizzato a	

carico del datore di lavoro; -----	
o) 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 evidenza e l'affittuaria prende atto: -----	
➤ che ciascuna delle prescrizioni da a) ad h) 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 escluderà totalmente, a titolo di penale, la garanzia fidejussoria di cui all'art. 12 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 i) ad o) 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. 12 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per richiedere il risarcimento del danno ulteriore; -----	
Art. 8 – Spese di gestione e manutenzione	
Saranno a totale carico dell'affittuaria le spese relative ad energia elettrica, riscaldamento, 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 (inclusa la Capanna Hofer) pur se non espressamente indicati, nessuno escluso. -----	

Inoltre, saranno a totale carico dell'affittuaria le spese relative alla pulizia dei locali e delle terrazze esterne di pertinenza dell'azienda.	
Infine, l'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve e del ghiaccio dalle aree esterne di pertinenza comprese nell'azienda (come individuate nella planimetria allegata sub B al presente contratto), dalle terrazze esterne (soprattutto in corrispondenza dei parapetti) e dalle coperture in ogni caso in cui la presenza di neve o ghiaccio possa pregiudicare la sicurezza delle persone o l'integrità degli edifici, degli arredi e delle attrezzature compresi nell'azienda. -----	
Saranno a carico della Comunità le spese di manutenzione straordinaria. -----	
Specificamente, nella tabella allegata sub "D" 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. 9 – Attestati di prestazione energetica	
All'atto della stipulazione del presente contratto la Comunità consegna all'affittuaria copia degli attestati di prestazione energetica degli edifici compresi nell'azienda, di data ottobre 2013 ed a firma del dott. ing. Marco Pedretti con studio a Tione di Trento. -----	
L'affittuaria prende atto che tali edifici rientrano nelle classi di qualificazione	

<p>energetica di seguito indicate: -----</p> <p>➤ classe "E" per l'edificio principale (p.ed. 80 C.C. Ragoli II); -----</p> <p>➤ classe "C" per la Capanna Hofer (p.ed. 129 C.C. Ragoli II). -----</p>	<p>dell'edificio principale compreso nell'azienda, di cui all'art. 4 del presente contratto. -----</p>
<p>A seguito della realizzazione dei lavori di cui all'art. 4 del presente contratto la Comunità consegnerà all'affittuaria l'attestato di prestazione energetica relativo all'edificio principale ristrutturato. -----</p>	<p>La Comunità, previo accordo con l'affittuaria, potrà accedere, con i propri rappresentanti o dipendenti, agli edifici e alle aree esterne di pertinenza compresi nell'azienda al fine di assicurarsi della loro buona conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché per effettuare lavori o controlli di propria competenza. -----</p>
<p align="center">Art. 10 – Innovazioni</p>	<p align="center">Art. 11 – Accesso ai locali</p>
<p>L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, agli edifici e alle aree esterne di pertinenza compresi nell'azienda, inclusi 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 quale vi rinuncia espressamente sin d'ora. -----</p> <p>L'affittuaria non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione degli edifici e delle aree esterne di pertinenza compresi nell'azienda, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo all'affittuaria anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod. Civ.. Peraltro, qualora detti lavori comportassero la completa sospensione dell'attività dell'azienda, la Comunità rimborserà all'affittuaria esclusivamente il canone d'affitto corrispondente al periodo di completa sospensione dell'attività. In ogni caso, detta ultima clausola non sarà applicata in relazione ai lavori di ristrutturazione</p>	<p>A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, ivi compreso il pagamento del canone e delle penali previste nel presente contratto, e per la copertura degli eventuali danni ai beni immobili e mobili compresi nell'azienda, l'affittuaria deve prestare alla Comunità una garanzia fidejussoria di 771.350,44 €, importo corrispondente a due annualità del canone d'affitto (inclusa l'i.v.a. 22%). -----</p> <p>Tale garanzia complessiva è stata suddivisa in due fidejussioni: -----</p> <p>➤ la prima, di 192.882,61 € (pari al 25% dell'importo complessivo sopra indicato), è stata prestata da Cassa Rurale Adanello Brenta bcc, con sede a Trione di Trento, in data __ maggio 2016 (n. _____), con atto originale consegnato alla Comunità all'atto della sottoscrizione del presente contratto; -----</p> <p>➤ la seconda, di 578.647,83 € (pari al 75% dell'importo complessivo sopra indicato), è stata concessa dal consiglio di amministrazione del medesimo istituto di credito in data __ maggio 2016, con atto originale da consegnare alla Comunità entro il 15 giugno 2016, come confermato da</p>
<p align="center">pag. 15 di 21</p>	<p align="center">pag. 16 di 21</p>

detta banca con nota del __ maggio 2016. Il mancato rispetto di detto	
termini costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.	
Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----	
Dall'1 giugno 2018 la garanzia fidejussoria complessiva di cui sopra sarà	
svincolata una tantum del 25%. -----	
La garanzia residua (pari al 75% dell'importo iniziale) sarà interamente	
svincolata, successivamente alla conclusione del contratto di affitto d'azienda,	
a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi	
contrattuali a carico dell'affittuaria. -----	
La garanzia complessiva di cui sopra potrà essere escussa, anche solo	
parzialmente, per il risarcimento di danni arrecati all'azienda data in affitto,	
per responsabilità dell'affittuaria, come pure per il mancato pagamento del	
canone d'affitto e delle penali previste nel presente contratto. -----	
Inoltre, detta garanzia sarà totalmente escussa, a titolo di penale, 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. -----	
In caso di escussione totale o parziale della garanzia fidejussoria nel corso del	
periodo contrattuale la garanzia dovrà essere adeguatamente reintegrata	
dall'affittuaria entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. Il mancato	
adempimento a tale richiesta entro detto termine costituisce clausola risolutiva	
espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----	
Art. 13 – Responsabilità e assicurazione per r.c.	
L'affittuaria sarà ritenuta responsabile di eventuali deterioramenti o danni	
(quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di	

tubature, spandimento di acqua, etc.) arrecati agli edifici e alle aree esterne di	
pertinenza compresi nell'azienda, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti,	
per colpa propria e delle persone dalla stessa dipendenti. -----	
Inoltre, l'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivanti a terzi	
(inclusa tra questi la Comunità) in ragione della gestione dell'azienda.	
L'affittuaria, 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. -----	
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 3.000.000,00 € per sinistro. -----	
Art. 14 – 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 escuterà, a titolo di penale, l'intera garanzia	
fidejussoria di cui all'art. 12 del presente contratto, restando salva ed	
impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per richiedere il risarcimento	
del danno ulteriore. -----	
Art. 15 – 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.		
Ragoli II (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. 16 – Registrazione e spese di contratto		
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'affittuaria come pure le imposte connesse alla gestione dell'azienda.		
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 è ad esclusivo carico dell'affittuaria e sarà corrisposta in unica soluzione per l'intero periodo contrattuale in occasione della registrazione del presente contratto. A tal fine nonché per l'iscrizione del presente contratto nel registro notarile, le parti evidenziano che il canone d'affitto per tutto il periodo contrattuale è di 1.897.206,00 € (unmilionetocentonovantasettemiladuecentosè virgola zerozero euro) oltre all'i.v.a. 22%.		
Le parti, di comune accordo, delegano il dott. Alfredo Dondi, notaio con studio a Trento, della registrazione del presente contratto nonché degli adempimenti eventualmente necessari presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento.		
Art. 17 – 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 domicilio presso le rispettive sedi, sopra indicate.		
Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a soggetti terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti connessi al contratto di affitto.		
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto e nei relativi allegati le parti fanno specifico riferimento alle disposizioni del bando dell'asta pubblica citata in premessa, inclusi i relativi allegati, all'offerta presentata dall'affittuaria in detta asta, alle disposizioni del Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.		
Letto, confermato e sottoscritto.		
Comunità delle Regole	5 Laghi Gestioni sas	
di Spinale e Manez	di Roberto Maroni & C.	
Il Presidente - sig. Zeffirino Castellani	sig. Roberto Maroni	
Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: art. 2		
- Periodo, art. 3 - Canone d'affitto, art. 4 - Ristrutturazione dell'edificio		

	principale, art. 5 – Consegna e riconsegna dell'azienda, art. 6 – Avviamento,		
	art. 7 – Gestione dell'azienda, art. 10 – Innovazioni, art. 12 – Garanzia, art. 14		
	– Risoluzione del contratto ed art. 15 – Uso civico.		
	Comunità delle Regole	5 Laghi Gestioni sas	
	di Spinale e Manez	di Roberto Maroni & C.	
	Il Presidente - sig. Zeffirino Castellani	sig. Roberto Maroni	
	_____	_____	

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

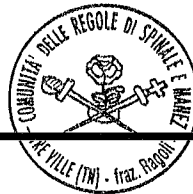
dal giorno **24/05/2016** per rimanervi fino al giorno **03/06/2016**



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 **04/06/2016**, 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