



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 106/2020  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** approvazione dello schema di contratto di integrazione dell'affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli concernente l'affitto di Malga Montagnoli e dell'azienda Caseificio Montagnoli, di cui alla deliberazione n. 83/2020.

Il giorno **28.05.2020** 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:** approvazione dello schema di contratto di integrazione dell'affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli concernente l'affitto di Malga Montagnoli e dell'azienda Caseificio Montagnoli, di cui alla deliberazione n. 83/2020.

Con deliberazione n. 83/2020 del 7 maggio scorso il Comitato Amministrativo ha deciso di integrare il contratto di affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli, stipulato il 28 maggio 2018 (repertorio n. 69719 raccolta n. 18891 del notaio dott. Ettore Calogero), affittando a Duemila srl la Malga Montagnoli e l'azienda Caseificio Montagnoli per il periodo compreso tra l'8 maggio 2020 e il 31 maggio 2023, sulla base dei canoni di affitto annui di seguito indicati (soggetti a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno):

- per Malga Montagnoli 13.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%;
- per l'azienda Caseificio Montagnoli 5.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

Con il medesimo provvedimento il Comitato Amministrativo ha stabilito, in considerazione delle specifiche attività rientranti nella conduzione di una malga, che Duemila srl dovrà obbligatoriamente:

- subaffittare Malga Montagnoli ad un'impresa iscritta nella sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui alla L.P. 11/2000;
- far rispettare all'impresa subaffittuaria l'apposito disciplinare tecnico – economico (predisposto dal dott. Francesco Gubert).

Considerata l'immediata efficacia del provvedimento del Comitato Amministrativo, con contratto dell'8 maggio scorso Duemila srl ha subaffittato Malga Montagnoli per la stagione di alpeggio 2020 all'impresa agricola individuale Polla Mauro di Caderzone Terme (TN), iscritta alla sezione prima dell'A.P.I.A..

Nei giorni scorsi è stato predisposto lo schema del contratto di integrazione dell'affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli relativo alla Malga Montagnoli e al Caseificio, da stipulare tra la Comunità delle Regole e Duemila srl con atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio. Detto schema, privo dei relativi allegati, è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale ed include tutte le specifiche condizioni e limiti di gestione della malga e del caseificio.

Tutte le spese contrattuali (imposte, diritti di rogito, etc.) saranno a carico di Duemila srl.

#### **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";
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- 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 il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 26/2019 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2020" nonché le successive variazioni;
- 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 stipulazione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e 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,

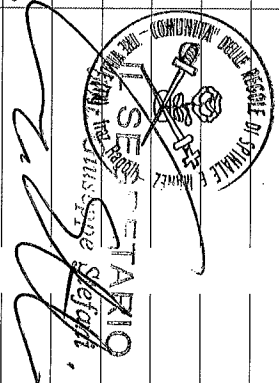
### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, lo schema di contratto di integrazione dell'affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli, stipulato il 28 maggio 2018 (repertorio n. 69719 raccolta n. 18891 del notaio dott. Ettore Calogero), concernente l'affitto a Duemila srl della Malga Montagnoli e dell'azienda Caseificio Montagnoli per il periodo compreso tra l'8 maggio 2020 e il 31 maggio 2023, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), in coerenza con quanto previsto nella deliberazione n. 83/2020;
2. di autorizzare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a stipulare tale contratto sulla base dello schema sopra approvato, consentendo le eventuali modifiche di detto schema ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali, specificando che il contratto sarà formalizzato con atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio e che tutte le spese contrattuali (imposte, diritti di rogito, etc.) saranno a carico di Duemila srl;
3. di evidenziare che, ai sensi della deliberazione n. 83/2020, gli effetti dell'integrazione del contratto di affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli decorrono dall'8 maggio 2020;
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. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la stipulazione del contratto in questione già nei prossimi giorni;
6. 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 deliberazione n. 106/2020 del 28.05.2020 del

Comitato Amministrativo

INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA		c) che la Comunità, con deliberazione del proprio Comitato Amministrativo n. 83/2020, ha deciso di affittare a Duemila srl sia Malga Montagnoli che l'azienda Caseificio Montagnoli, ad integrazione del contratto di affitto d'azienda sopra citato del 28 maggio 2018;
DEL BAR RISTORANTE TAVOLA CALDA MONTAGNOLI		
RELATIVA ALLA MALGA MONTAGNOLI		
E ALL'AZIENDA CASEIFICIO MONTAGNOLI		
Il giorno 2020, tra le parti di seguito indicate:		d) che con il provvedimento sopra citato la Comunità ha autorizzato Duemila srl a subaffittare Malga Montagnoli ad un'impresa agricola iscritta alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui alla L.P. 11/2000 pur nelle more della stipulazione del presente contratto;
> Comunità delle Regole di Spinale e Marez, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.iva 00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, in Via Searicle n. 10, di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione delle deliberazioni del Comitato Amministrativo n. 83/2020 e 106/2020;		e) che la Comunità, con deliberazione del proprio Comitato Amministrativo n. 106/2020 ha approvato lo schema del presente contratto.
> Duemila srl, con sede a Bagolino (BS), Via Monte Suello n. 3, c.f. 02070900986, legalmente rappresentata dalla sig.ra Mariša Mora, nata a Bagolino (BS) l'1 agosto 1967 e residente a Tre Ville (TN), Frazione Palù, Località Montagnoli, di seguito indicata anche solo come "affittataria",		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 - Affitto di Malga Montagnoli
a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Marez è proprietaria dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli, di Malga Montagnoli nonché dell'azienda Caseificio Montagnoli, tutti immobili situati in località Montagnoli, sul C.C. Ragoli II, a monte di Madonna di Campiglio (TN);		La Comunità delle Regole di Spinale e Marez, come sopra rappresentata, ad integrazione del contratto di affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli stipulato il 28 maggio 2018 (repertorio n. 69719 raccolta n. 18891 del notario dott. Ettore Calogero), affitta a Duemila srl, che, come sopra rappresentata, accetta, l'intero compendio immobiliare e mobiliare di Malga Montagnoli, situato sul C.C. Ragoli II a monte di Madonna di Campiglio (TN) e costituito come di seguito indicato:
b) che l'azienda B.R.T.C. Montagnoli è stata affittata dalla Comunità a Duemila srl con contratto del 28 maggio 2018;		> i pascoli presenti sulle particelle forestali 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 105, 106, 122, 123 e 124, per una superficie netta complessiva di circa 122,67 ha (superficie lorda complessiva circa 242,81 ha), indicativamente

compresi tra le quote 1.550 e 2.100 mlsm, come specificamente individuati nelle cartografie riportate nel disciplinare tecnico – economico allegato sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale;	
➤ il sub. 4 della p.ed. 116 C.C. Raioni Il costituito dallo stallone, dalla sala di mungitura e dagli altri locali specificamente individuati nella planimetria allegata sub. B al presente contratto quale parte integrante e sostanziale;	
➤ i beni mobili (arredi ed attrezzature) presenti nei locali sopra indicati, specificamente elencati nell'inventario allegato sub C al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
In considerazione delle specifiche attività rientranti nella conduzione di una malga, Duemila srl dovrà obbligatoriamente:	
a) subaffittare Malga Montagnoli ad un'impresa iscritta nella sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui alla L.P. 11/2000;	
b) far rispettare all'impresa subaffittuaria il disciplinare tecnico – economico allegato sub A.	
Né l'affittuaria né la subaffittuaria potranno mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili che costituiscono la malga. Inoltre, l'affittuaria non potrà cedere a terzi il presente contratto. Infine, la subaffittuaria non potrà, a sua volta, subaffittare la malga o concederla in uso gratuito, anche solo parzialmente. La violazione di tali prescrizioni costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
Saranno a totale carico dell'affittuaria tutte le spese di gestione della malga	

quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle relative ad energia elettrica, riscaldamento, pulizia. L'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà intestarsi le utenze eventualmente commesse alle spese di cui sopra. Per il periodo di subaffitto tali utenze potranno essere intestate alla subaffittuaria.	
L'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve e del ghiaccio dalle aree esterne di pertinenza e dalla copertura dello stallone in ogni caso in cui la presenza di neve o ghiaccio possa pregiudicare la sicurezza delle persone o l'integrità dell'edificio, delle attrezzature e degli arredi ivi presenti.	
Nella gestione della malga l'affittuaria dovrà assicurarsi che la subaffittuaria effettui le specifiche attività di seguito elencate:	
a) mantenere in buono stato di efficienza gli abbeveratori ed i relativi sistemi di regolazione dell'afflusso dell'acqua nonché le valvole relative al serbatoio di accumulo situato nei pressi dello stallone, gestendo in modo parsimonioso l'acqua disponibile, in modo da garantire il corretto approvvigionamento idrico a tutte le strutture servite dall'acquedotto "Orti della Regina" (malghe Boch, Ferri e Montagnoli nonché ristoranti Boch, Dosson e Montagnoli). A tal riguardo, la subaffittuaria dovrà attuare scrupolosamente le prescrizioni che le saranno impartite dalla Comunità e dall'affittuaria (verbalmente o in forma scritta) al fine di massimizzare il risparmio dell'acqua.	
In ogni caso, l'affittuaria esenta fin d'ora la Comunità da responsabilità per l'eventuale carenza di acqua, per qualsiasi causa.	
b) svuotare, al termine di ciascuna stagione di alpeggio, gli abbeveratori presenti sui pascoli nonché collaborare con la Comunità per le manovre di	

svuotamento dell'acquedotto a servizio della malga, mantenendo liberi i chiusini dei pozzetti posti in prossimità degli edifici;	
c) effettuare lo svuotamento delle vasche stagne di raccolta delle acque di lavaggio dello stallone;	
d) effettuare, almeno una volta in ciascuna stagione di alpeggio, la pulizia della canna fumaria della cascina;	
e) effettuare la manutenzione periodica degli estintori antincendio in dotazione;	
f) effettuare correttamente la raccolta e lo smaltimento di tutti i rifiuti derivanti dalle attività di malga;	
g) tinteggiare internamente, al termine del contratto, tutti i locali compresi nel subaffitto, ad eccezione dello stallone, utilizzando prodotti di alta qualità e molto trasparenti;	
h) conferire al Caseificio Montagnoli tutto il latte prodotto a Malga Montagnoli. Resta salvo l'eventuale diverso accordo raggiunto tra affittuaria e subaffittuaria per casi specifici: in tali casi, comunque, la subaffittuaria non potrà trasformare presso la malga il latte ivi prodotto;	
i) non commerciare presso Malga Montagnoli prodotti di qualsiasi genere. Saranno a carico della Comunità le spese per la manutenzione straordinaria dei beni immobili e mobili compresi nell'affitto di Malga Montagnoli.	
<b>Art. 2 – Affitto dell'azienda Caseificio Montagnoli</b>	
La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, ad integrazione del contratto di affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda	
Montagnoli stipulato il 28 maggio 2018 (repertorio n. 69719 raccolta n. 18891 del notaio dott. Ettore Calogero), affitta a Duemila srl, che, come sopra	

rappresentata, accetta, l'azienda "Caseificio Montagnoli", situata a Madonna di Campiglio, primariamente costituita dai sub. 3 (caseificio a piano terra) e 2 (appartamento a primo piano) della p.ed. 116 C.C. Ragoli II, come individuati nella planimetria allegata sub B al presente contratto, nonché dai beni mobili specificamente elencati nell'apposito inventario allegato sub D al presente contratto.	
Nell'ambito dell'azienda in questione l'affittuaria potrà effettuare le attività di seguito elencate:	
a) produzione e commercio di prodotti caseari (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, formaggi freschi e stagionati, burro, yogurt, etc.).	
In particolare, l'affittuaria si impegna, nei tempi e con le modalità che riterrà più opportune, a porre in essere la produzione del formaggio "Nostrano Spinale" sulla base dello specifico disciplinare allegato sub E al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, predisposto dalla Comunità tra il 2006 e il 2007 in collaborazione con l'Istituto Agrario di San Michele all'Adige (ora Fondazione Edmund Mach).	
Pertanto, l'affittuaria non potrà utilizzare il nome "Nostrano Spinale" per prodotti con caratteristiche diverse da quelle individuate in detto disciplinare.	
L'individuazione a fini commerciali del formaggio "Nostrano Spinale" dovrà essere effettuata, a cura e spese dell'affittuaria, utilizzando apposite confezioni (pelure o altro).	
In ogni caso, tra l'1 luglio e il 31 agosto 2020 l'affittuaria dovrà effettuare le attività di caseificazione almeno tre volte alla settimana mentre nelle stagioni di alpeggio 2021 e 2022 l'affittuaria dovrà utilizzare per la	

caseificazione tutto il latte prodotto a Malga Montagnoli. Il mancato	
rispetto di tali prescrizioni da parte dell'affittuaria costituirà clausola	
risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la	
Comunità.	
b) commercio al dettaglio di prodotti alimentari, prioritariamente di origine	
locale o trentina (utilizzando come riferimento esemplificativo l'Atlante	
dei Prodotti Agroalimentari del Trentino, edito nel 2012 dalla Provincia	
Autonoma di Trento);	
c) commercio al dettaglio di prodotti non alimentari, in misura non superiore	
al 10% del fatturato complessivo dell'azienda Caseificio Montagnoli.	
L'affittuaria dovrà acquisire, a proprie cura e spese, tutti gli atti autorizzativi,	
comunque denominati, necessari per l'esercizio dell'azienda e delle attività	
sopra indicate e dovrà rispettare scrupolosamente le specifiche disposizioni	
vigenti in materia di produzione casearia e somministrazione di alimenti e	
bevande.	
Al termine dell'affitto l'affittuaria dovrà volutare, qualora normativamente	
consentito, tali atti autorizzativi a favore della Comunità senza pretendere	
alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine.	
Nella gestione dell'azienda l'affittuaria dovrà rispettare le seguenti	
prescrizioni:	
a) divieto di subaffitto dell'azienda, ai sensi dell'art. 1624 Cod. Civ., fatta	
salva l'espressa autorizzazione della Comunità.	
Peraltro, l'affittuaria, a propria discrezione, potrà concedere in comodato	
alla subaffittuaria di Malga Montagnoli una stanza situata a primo piano	
dell'edificio che costituisce l'azienda Caseificio Montagnoli (inclusa nel	

sub. 2 della ped. 116 C.C. Ragoli II) per l'alloggio del personale	
incaricato della sorveglianza del bestiame monticato:	
b) divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 2558	
Cod. Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;	
c) divieto di modifica, anche solo parziale o temporanea, della destinazione	
d'uso dei beni immobili e mobili che costituiscono l'azienda.	
Poiché ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da a) a c) 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, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in	
giudizio per chiedere il risarcimento del danno eventualmente subito.	
Saranno a totale carico dell'affittuaria 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,	
nessuna esclusa, nonché tutte le spese derivanti dagli altri servizi e forniture	
necessari per la gestione dell'azienda pur se non espressamente indicati,	
nessuno escluso. L'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà instarsi le	
utenze eventualmente connesse alle spese di cui sopra.	
L'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve e	
del ghiaccio dalle aree esterne di pertinenza dell'azienda e dalle coperture in	
ogni caso in cui la presenza di neve o ghiaccio possa pregiudicare la sicurezza	
delle persone o l'integrità dell'edificio, delle attrezzature e degli arredi	
compresi nell'azienda.	
Nella gestione dell'azienda Caseificio Montagnoli l'affittuaria, a sua cura e	
spese, dovrà effettuare la manutenzione ordinaria degli impianti e delle	

<p>attrezzature ivi presenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: la caldaia a legna per il riscaldamento dell'edificio, la caldaia per la caldaia del caseificio, la cella frigorifera, le carni fumate, la bilancia, gli estintori antincendio, etc.), incluso lo svuotamento degli impianti termoidraulici prima della stagione invernale al fine di evitarne il congelamento in caso di inutilizzo prolungato.</p> <p>Invece, saranno a carico della Comunità le spese per la manutenzione straordinaria dei beni immobili e mobili compresi nell'affitto d'azienda.</p> <p>Le parti, come sopra costituite, concordano sul fatto che l'avviamento dell'azienda è concesso 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 d'affitto dell'azienda, come indicato al successivo art. 4, è stato determinato dalle parti anche in considerazione dell'eventuale concorso ad un incremento di avviamento attribuibile all'attività dell'affittuaria. Sulla base di tali considerazioni, al termine del contratto di affitto d'azienda nulla sarà dovuto dalla Comunità all'affittuaria quale corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, per l'eventuale incremento di avviamento dell'azienda.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 3 – Periodo</b></p> <p>Il presente contratto ha efficacia dall'8 maggio 2020 al 31 maggio 2023, data finale prevista nel contratto di affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli</p>	
---	--

<p>stipulato tra le parti il 28 maggio 2018. Inoltre, a discrezione insindacabile della Comunità, al presente contratto è applicabile la proroga specificamente indicata all'art. 1 del contratto sopra citato, ossia sino al 31 maggio 2027 (ulteriori quattro anni).</p> <p>Peraltro, escluse le stette pertinenze del ristorante (p.ed. 93 C.C. Ragoli II) e dello stallone – caseificio (p.ed. 116 C.C. Ragoli II) come individuate nella planimetria allegata sub F al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, i pascoli di Malga Montagnoli potranno essere utilizzati dall'affittuaria (e, conseguentemente, dalla subaffittuaria) esclusivamente nelle stagioni di alpeggio 2020, 2021 e 2022, specificamente dal 10 maggio al 30 settembre di ogni anno.</p> <p>La Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che, al termine del contratto (eventualmente prorogato come sopra previsto), sarà esclusa qualsiasi forma di prelazione dell'affittuaria nei successivi contratti di affitto d'azienda.</p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 4 – Canoni d'affitto</b></p> <p>Il canone d'affitto annuo di Malga Montagnoli è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 13.000,00 € (tredicimila virgola zerozero euro) oltre all'i.v.a. 22%.</p> <p>Il canone d'affitto dell'azienda Caseificio Montagnoli è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 5.000,00 € (cinquemila virgola zerozero euro) oltre all'i.v.a. 22%. Detto importo è riferibile per il 70% ai fabbricati e per il 30% agli altri beni compresi nell'azienda.</p> <p>Debiti canonici annui dovranno essere pagati, mediante bonifico bancario sul conto corrente della Comunità, alle medesime scadenze previste nel contratto di affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli stipulato tra le parti il 28 maggio</p>	
---	--



2018 (ossia entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento).	
Considerato che il presente contratto ha efficacia dall'8 maggio 2020 al 31 maggio 2023, i canoni relativi al periodo 8 maggio – 31 agosto 2020 (ossia centosedici giorni), pari a 4.131,51 € per la malga e a 1.589,04 € per il caseificio (oltre all'i.v.a. 22%), dovranno essere pagati entro il 5 settembre 2020.	
A partire dall'1 giugno 2021 detti canoni saranno aggiornati applicando il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra il marzo dell'anno corrente e lo stesso mese dell'anno precedente, comunque solo qualora detta variazione fosse positiva.	
<b>Art. 5 – Stato di manutenzione, impianti, ubicazione e dati catastali degli edifici</b>	
L'affittuaria prende atto che i beni immobili e mobili oggetto del presente contratto sono in buono stato di manutenzione, sono idonei all'uso che intende farne e sono esenti da difetti che possano influire negativamente su tale uso e si impegna a riconsegnarli in tale stato al termine dell'affitto.	
Inoltre, la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che tutti gli impianti tecnologici presenti negli edifici oggetto del presente contratto (impianto elettrico, impianto idraulico ed impianto termico) sono certificati ai sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
In merito all'ubicazione dell'edificio p.ed. 116 C.C. Ragoli II, la Comunità richiama le specifiche precisazioni riportate all'art. 2 del contratto di affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli, stipulati tra le parti il 28 maggio 2018.	
Gli edifici oggetto del presente contratto sono censiti al catasto fabbricati nel	

seguito modo:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ stallone, sala mungitura e altri locali della malga: C.C. 302, p.ed. 116, suballemo 4, foglio 5, zona censuaria 4, categoria D/10, rendita 2.909,78 €; dati derivanti da variazione n. 5548.002.2012 del 2 marzo 2012 in atti del 13 settembre 2013, indirizzo località Montagnoli n. 1, piano T;</li> <li>➤ caseificio: C.C. 302, p.ed. 116, sub. 3, foglio 5, zona censuaria 4, categoria D/10, rendita 2.008,30 €, dati derivanti da variazione n. 5548.002.2012 del 2 marzo 2012 in atti dal 13 settembre 2013, indirizzo località Montagnoli n. 1, piano T;</li> <li>➤ appartamento: C.C. 302, p.ed. 116, suballemo 2, foglio 5, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 112 m<sup>2</sup>, rendita 587,47 €, dati derivanti da variazione n. 5548.001.2012 del 2 marzo 2012 in atti dal 21 giugno 2012, indirizzo località Dosson, piani T-1, scala U.</li> </ul>	
<b>Art. 6 – Attestati di prestazione energetica</b>	
All'atto della stipulazione del presente contratto la Comunità consegna all'affittuaria copia degli attestati di prestazione energetica relativi ai sub. 3 (caseificio) e 2 (appartamento) della p.ed. 116 C.C. Ragoli II, entrambi datati 29 ottobre 2013 ed a firma del dott.ing. Marco Pedretti, allegati sub G al presente contratto quali parti integranti e sostanziali. L'affittuaria, pertanto, prende atto delle relative classi di qualificazione energetica.	
Infine, le parti evidenziano che i locali compresi nel sub. 4 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II (stallone, sala mungitura e altri locali della malga) sono esclusi dall'ambito di applicazione della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici in quanto locali in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, ai sensi del D.M. 26 giugno 2009 (allegato A "Linee guida	



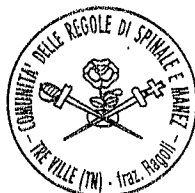
<p>Al sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di</p>	
<p>approvare specificamente i seguenti articoli del presente contratto: "Art. 1 -</p>	
<p>Affitto di Malga Montagnoli" ed "Art. 2 - Affitto dell'azienda Caseificio</p>	
<p>Montagnoli".</p>	
<p><b>Comunità delle Regole di Spinale e Manez</b></p>	<p><b>Duemila srl</b></p>
<p>Il Presidente - sig. Luca Cerana</p>	<p>sig.ra Marisa Mora</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>
<p>_____</p>	<p>_____</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 28.05.2020**, 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 01.06.2020 al 11.06.2020**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani