



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 234/2021  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** rinegoziazione con Brenta srl del contratto di affitto dell'azienda Boch in considerazione delle restrizioni alle attività commerciali imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19 nella stagione invernale 2020 - 2021.

Il giorno **21.10.2021** alle ore **20.30**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

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

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

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

**OGGETTO:** rinegoziazione con Brenta srl del contratto di affitto dell'azienda Boch in considerazione delle restrizioni alle attività commerciali imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19 nella stagione invernale 2020 – 2021.

Con contratto del 24 luglio 2013 (repertorio n. 8921, atto n. 6252, del dott. Guglielmo Giovanni Reina, notaio con studio a Trento) la Comunità delle Regole ha affittato l'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Boch, situata a monte di Madonna di Campiglio, ad Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas, con sede a Primiero San Martino di Castrozza (TN), per il periodo dall'1 giugno 2013 al 31 maggio 2019.

Successivamente, con contratto del 19 novembre 2018 (scrittura privata prot. 3637/2018) la Comunità ha prorogato dall'1 giugno 2019 al 31 maggio 2022 l'affitto di detta azienda stabilendo determinate condizioni per la validità della proroga tra le quali, la principale, la cessione dell'affitto d'azienda da Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas a Brenta srl, con sede a Tre Ville. Conseguentemente, con contratto del 30 aprile 2019 (repertorio n. 480, atto n. 415, del dott. Daniel Vidalot, notaio con studio a Trento) il contratto di affitto dell'azienda in questione è stato ceduto da Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas a Brenta srl.

Con la deliberazione del Comitato Amministrativo della Comunità n. 183/2019, sottoscritta per accettazione da Brenta srl il 19 settembre 2019 (prot. 3081/2019), le parti hanno concordato di modificare le modalità di pagamento del canone di affitto (da rate semestrali anticipate a rate trimestrali posticipate) ed hanno stabilito l'onere, a carico dell'affittuaria, di acquistare, in ciascun anno dell'affitto d'azienda compreso tra l'1 giugno 2019 e il 31 maggio 2022 (tre anni), arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per 12.000,00 € all'anno, oltre all'i.v.a., prevedendo che al 31 maggio 2022 tali beni dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuaria alla Comunità, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale.

Nella stagione invernale 2020 – 2021 (ossia da novembre 2020 ad aprile 2021) l'attività dell'azienda Boch è stata fortemente limitata dalle restrizioni imposte dall'autorità di governo al fine di fronteggiare la pandemia da Covid-19, ciò che ha comportato una notevolissima riduzione dei ricavi dell'affittuaria derivanti dalla gestione dell'azienda nella stagione invernale 2020 – 2021 rispetto alle stagioni invernali precedenti.

Tale situazione ha comportato che, alla data attuale, l'affittuaria non ha ancora pagato alla Comunità delle Regole il canone di affitto d'azienda relativo al periodo gennaio – agosto 2021, pari a 235.776,89 € complessivi, oltre all'i.v.a. 22%, in quanto si trova in una situazione finanziaria estremamente precaria a seguito della notevole riduzione dei suoi ricavi, di cui sopra.

Il canone annuo per il periodo 1 giugno 2021 – 31 maggio 2022 è pari a 355.208,56 €, oltre all'i.v.a. 22%, da pagare in rate trimestrali uguali e posticipate (entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento) ed il termine finale dell'affitto d'azienda è il 31 maggio 2022.

La Suprema Corte di Cassazione, nella propria relazione tematica n. 56 dell'8 luglio 2020 intitolata "Novità normative e sostanziali del diritto emergenziale anti Covid-19 in ambito contrattuale e concorsuale", ha indicato la rinegoziazione dei contratti (in particolare di affitto d'azienda e di locazione commerciale) quale rimedio ottimale per riequilibrare il sinallagma contrattuale sbilanciatosi a favore di una parte (proprietaria dell'azienda o dei locali) a seguito delle restrizioni alle attività commerciali imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19, precisando che tale rinegoziazione si fonda sul dovere inderogabile di solidarietà di cui all'art. 2 Cost. e sui principi di correttezza e buona fede di cui agli art. 1175 e 1375 Cod.Civ..

Su sollecitazione dell'affittuaria, nei mesi scorsi le parti si sono incontrate più volte al fine di definire una rinegoziazione del contratto di affitto d'azienda, in modo da salvaguardare gli interessi di entrambe ed evitare l'insorgere di una controversia giudiziaria tra loro in merito al pagamento degli arretrati di cui sopra. Specificamente, sulla base delle indicazioni di principio date dalla Suprema Corte nella relazione sopra citata, le parti hanno concordato di rinegoziare l'affitto d'azienda prevedendo le seguenti condizioni principali:

- proroga di sei anni dell'affitto d'azienda, dall'1 giugno 2022 al 31 maggio 2028, in modo da consentire all'affittuaria di recuperare i ricavi non percepiti nella stagione invernale 2020 – 2021;
- pagamento del canone di affitto arretrato relativo al periodo gennaio – agosto 2021 in diciassette rate a cadenza trimestrale, scadenti tra il 31 dicembre 2021 e il 5 dicembre 2025, senza applicazione degli interessi di mora maturati rispetto alle scadenze contrattualmente previste;
- spostamento dal 5 al 31 dicembre 2021 del termine di pagamento della rata di canone di affitto relativa al periodo settembre – novembre 2021.

Sulla base di tali accordi informali, nelle scorse settimane il Segretario della Comunità delle Regole ha predisposto lo schema del contratto di rinegoziazione dell'affitto d'azienda, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

Il canone di affitto annuo per i primi tre anni sarà identico all'attuale ma con l'incremento ISTAT (anno per anno) mentre per il quarto anno è previsto un modesto aumento (2,00% oltre all'incremento ISTAT); per gli ultimi due anni (quinto e sesto) il canone sarà pari a quello del quarto anno (oltre all'ISTAT anno per anno).

Inoltre, nello schema di contratto è previsto che nel periodo di proroga (sei anni) l'affittuaria dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per 135.000,00 € complessivi oltre all'i.v.a., ulteriori rispetto a quelli oggetto dell'accordo del 19 settembre 2019, sopra citato (per 36.000,00 € complessivi oltre all'i.v.a., in parte già acquistati): al termine dell'affitto d'azienda (ossia entro il 31 maggio 2028) tali beni (per complessivi 171.000,00 € oltre all'i.v.a.) dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuaria alla Comunità delle Regole senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale.

Il contratto in parola dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Brenta srl.

Infine, a seguito della stipula dovranno essere adeguatamente modificate le previsioni del bilancio 2021 in merito all'entrata derivante dal canone di affitto dell'azienda Boch: in particolare, l'entrata dovrà essere ridotta di 244.000,00 € (i.v.a. inclusa) in quanto, sulla base della rinegoziazione, detto importo sarà pagato da Brenta srl tra il 2022 ed il 2025 (in sedici rate trimestrali uguali, ciascuna di 12.500,00 € oltre all'i.v.a.). La riduzione di tale entrata sarà coperta (in tutto o in parte, a seconda della necessità) con l'applicazione al bilancio 2021 di parte dell'avanzo di amministrazione accertato con il conto consuntivo 2020 ed ancora disponibile (attualmente 1.125.136,96 €, a seguito della prima variazione al bilancio 2021 approvata d'urgenza dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 121/2021, provvedimento ratificato dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 18/2021).

### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria" e vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964 e, in particolare, l'ultimo paragrafo dell'art. 22, ai sensi del quale "i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni";
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 "Esame ed approvazione in via d'urgenza del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2021", ratificata dall'Assemblea Generale con la deliberazione n. 6/2021, nonché 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 stipulare il contratto in oggetto già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

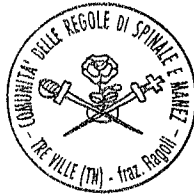
### **DELIBERA**

1. di rinegoziare con Brenta srl, per le motivazioni esposte in premessa, il contratto di affitto dell'azienda Boch in considerazione delle restrizioni alle attività commerciali imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19 nella stagione invernale 2020 – 2021, aderendo in tal modo alle indicazioni fornite dalla Corte di Cassazione nella propria relazione tematica n. 56 dell'8 luglio 2020, citata in premessa;
2. di approvare, pertanto, lo schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere la rinegoziazione dell'affitto d'azienda sulla base di detto schema, autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale ed evidenziando che detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Brenta srl;
3. di evidenziare che, a seguito della stipula della rinegoziazione, dovranno essere adeguatamente modificate le previsioni del bilancio 2021 in merito all'entrata derivante dal canone di affitto dell'azienda Boch, come dettagliatamente indicato in premessa;
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 stipulare il contratto in oggetto 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Alberto Giovanella

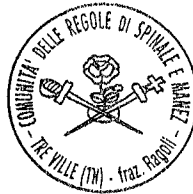


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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:

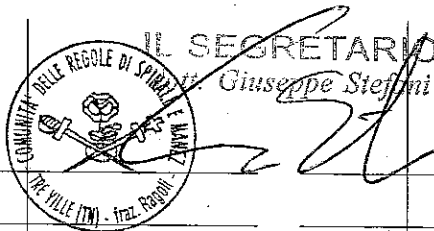
1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 21.10.2021**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 26.10.2021 al 05.11.2021**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani

alla delib. n° 234/2021 del 21.10.2021  
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI RINEGOZIAZIONE DI AFFITTO D'AZIENDA



Il giorno [redacted] 2021, tra le parti di seguito indicate:

- **Comunità delle Regole di Spinalè e Manèz**, con sede a Tre Ville (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 234/2021;
- **Brenta srl**, con sede a Tre Ville (TN), Via Filippo Serafini n. 2, c.f. 02523710222, legalmente rappresentata dal sig. Roberto Scalfi, nato a Preore (TN) il 6 luglio 1954, di seguito indicata anche solo come "affittuaria", in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del [redacted] 2021.

**Premesso:**

- a) che la Comunità delle Regole di Spinalè e Manèz è proprietaria dell'azienda "Boch", costituita da un ristorante e bar con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande (ai sensi della L.P. 9/2000), situato in località Poza di Boch, a monte di Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville (TN), sulla p.ed. 148 e su parte della p.f. 30/32 C.C. Ragoli II;
- b) che con contratto del 24 luglio 2013 (repertorio n. 8921, atto n. 6252, del dott. Guglielmo Giovanni Reina, notaio con studio a Trento) la Comunità ha affittato detta azienda ad Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas, con sede a Primiero San Martino di Castrozza (TN), per il periodo dall'1 giugno 2013 al 31 maggio 2019;
- c) che con contratto del 19 novembre 2018 (scrittura privata prot.

3637/2018) la Comunità ha prorogato dall'1 giugno 2019 al 31 maggio

- 2022 l'affitto dell'azienda "Boch" stabilendo determinate condizioni per la validità della proroga tra le quali, la principale, la cessione dell'affitto d'azienda da Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas a Brenta srl;
- d) che, conseguentemente, con contratto del 30 aprile 2019 (repertorio n. 480, atto n. 415, del dott. Daniel Vidalot, notaio con studio a Trento) il contratto di affitto dell'azienda "Boch" è stato ceduto da Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas a Brenta srl;
- e) che con la deliberazione del Comitato Amministrativo della Comunità n. 183/2019, sottoscritta per accettazione da Brenta srl il 19 settembre 2019 (prot. 3081/2019), le parti hanno concordato di modificare le modalità di pagamento del canone di affitto (da rate semestrali anticipate a rate trimestrali posticipate) ed hanno stabilito l'onere, a carico dell'affittuaria, di acquistare, in ciascun anno dell'affitto d'azienda compreso tra l'1 giugno 2019 e il 31 maggio 2022 (tre anni), arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per 12.000,00 € all'anno, oltre all'i.v.a., prevedendo che al 31 maggio 2022 tali beni dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuaria alla Comunità, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale;
- f) che nella stagione invernale 2020 - 2021 (ossia da novembre 2020 ad aprile 2021) l'attività dell'azienda "Boch" è stata fortemente limitata dalle restrizioni imposte dall'autorità di governo al fine di fronteggiare la pandemia da Covid-19;

g) che, conseguentemente, i ricavi dell'affittuaria derivanti dalla gestione dell'azienda nella stagione invernale 2020 – 2021 si sono notevolmente ridotti rispetto alle stagioni invernali precedenti;
h) che, alla data attuale, l'affittuaria non ha ancora pagato alla Comunità il canone di affitto d'azienda relativo al periodo gennaio – agosto 2021, pari a 235.776,89 € complessivi, oltre all'i.v.a. 22%, in quanto si trova in una situazione finanziaria estremamente precaria a seguito della notevole riduzione dei suoi ricavi, di cui sopra;
i) che il canone annuo per il periodo 1 giugno 2021 – 31 maggio 2022 è pari a 355.208,56 €, oltre all'i.v.a. 22%, da pagare in rate trimestrali uguali e posticipate (entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento);
j) che il termine finale dell'affitto d'azienda è il 31 maggio 2022;
k) che la Suprema Corte di Cassazione, nella propria relazione tematica n. 56 dell'8 luglio 2020 intitolata "Novità normative e sostanziali del diritto emergenziale anti Covid-19 in ambito contrattuale e concorsuale", ha indicato la rinegoziazione dei contratti (in particolare di affitto d'azienda e di locazione commerciale) quale rimedio ottimale per riequilibrare il sinallagma contrattuale sbilanciato a favore di una parte (proprietaria dell'azienda o dei locali) a seguito delle restrizioni alle attività commerciali imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19, precisando che tale rinegoziazione si fonda sul dovere inderogabile di solidarietà di cui all'art. 2 Cost. e sui principi di correttezza e buona fede di cui agli art. 1175 e 1375 Cod.Civ.;
l) che, su sollecitazione dell'affittuaria, nei mesi scorsi le parti si sono incontrate più volte al fine di definire una rinegoziazione del contratto di
pag. 3 di 26

affitto d'azienda, in modo da salvaguardare gli interessi di entrambe ed evitare l'insorgere di una controversia giudiziaria tra loro in merito al pagamento degli arretrati di cui sopra;
m) che, sulla base delle indicazioni di principio date dalla Suprema Corte nella relazione sopra citata, le parti hanno deciso di rinegoziare l'affitto d'azienda prevedendo le seguenti condizioni principali:
➤ proroga di sei anni dell'affitto d'azienda, dall'1 giugno 2022 al 31 maggio 2028, in modo da consentire all'affittuaria di recuperare i ricavi non percepiti nella stagione invernale 2020 – 2021;
➤ pagamento del canone di affitto arretrato relativo al periodo gennaio – agosto 2021 in diciassette rate a cadenza trimestrale, scadenti tra il 31 dicembre 2021 e il 5 dicembre 2025, senza applicazione degli interessi di mora maturati rispetto alle scadenze contrattualmente previste;
➤ spostamento dal 5 al 31 dicembre 2021 del termine di pagamento della rata di canone di affitto relativa al periodo settembre – novembre 2021;
n) che il Comitato Amministrativo della Comunità ed il Consiglio di Amministrazione dell'affittuaria, con i rispettivi atti sopra citati, hanno approvato lo schema del presente contratto.
<b>Tutto ciò premesso</b>
<b>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</b>
<b>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</b>
<b>art. 1 – Proroga dell'affitto d'azienda</b>
La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, proroga l'affitto dell'azienda "Boch" a Brenta srl che, come sopra
pag. 4 di 26





	amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.) a proprie cura e spese;
i)	l'affittuaria non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi all'attività dell'azienda o rinunciare agli stessi, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità.
	Inoltre, in caso di ampliamento di tali atti autorizzativi o concessione di nuovi, l'affittuaria, al termine dell'affitto, dovrà voltarli a favore della Comunità o del nuovo affittuario che sarà individuato da questa, senza pretendere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine.
	Infine, l'affittuaria non dovrà porre in essere attività o condotte tali da comportare il ritiro, la sospensione o il mancato rinnovo di detti atti autorizzativi da parte delle autorità competenti;
j)	divieto assoluto d'installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, c. 6 e 7, del R.D. 773/1931;
k)	il nome commerciale dell'azienda (c.d. marchionimo), ossia il nome con il quale l'azienda sarà pubblicizzata dall'affittuaria (a prescindere dalla ragione sociale dell'affittuaria), dovrà contenere la parola "Boch";
l)	l'affittuaria dovrà tenere aperto al pubblico l'esercizio per almeno duecentoquaranta giorni complessivi nel corso di ciascun anno, di cui almeno cento tra il 15 giugno e il 30 settembre, e, contemporaneamente, per tutto il periodo di esercizio della cabinovia "Grosté 1". Sono fatte salve le eventuali restrizioni alle attività di ristorazione imposte dalle autorità pubbliche al fine di limitare il contagio da Covid-19 nonché eventi di forza maggiore o, comunque, non imputabili a colpa dell'affittuaria che impediscano l'apertura al pubblico dell'esercizio.
	pag. 7 di 26

	La violazione di ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da a) ad l)
	costituisce clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità, così come il fallimento e qualunque altra procedura concorsuale alla quale dovesse essere assoggettata l'affittuaria.
	In ogni caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 12 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.
	Le parti concordano sul fatto che l'avviamento dell'azienda è connesso esclusivamente e sostanzialmente all'azienda medesima, non può essere concepito distintamente da questa (non essendo un elemento autonomo ma una sua caratteristica) e, pertanto, la sua titolarità rimarrà in capo alla Comunità, così come l'azienda stessa. Inoltre, il canone di affitto, di cui agli art. 3, 4 e 5 del presente contratto, 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.
	In relazione al fatto che gli immobili compresi nell'azienda sono situati all'interno di un'area sciabile, la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che l'accesso agli stessi risulta limitato come di seguito specificato:
	➤ nella stagione turistica invernale (ossia, indicativamente, tra l'1 novembre e il 30 aprile dell'anno successivo) l'accesso con mezzi meccanici adeguati al movimento su neve (gatti delle nevi o motoslitte) potrà
	pag. 8 di 26

avvenire esclusivamente al di fuori dell'orario di apertura al pubblico
delle piste da sci (ossia, indicativamente, prima delle 8.30 e dopo le
16.30), ai sensi dell'art. 51bis della L.P. 7/1987. In ogni caso, detti mezzi
dovranno essere muniti delle dotazioni ed utilizzati secondo quanto
previsto nella norma sopra citata e nelle altre disposizioni vigenti in
materia;
➤ nel restante periodo dell'anno (ossia, indicativamente, tra l'1 maggio e il
31 ottobre successivo) l'accesso con mezzi meccanici potrà avvenire
percorrendo la strada forestale "Poza Vecia" (di tipo B ai sensi della L.P.
11/2007, con fondo in ghiaia), previo rilascio da parte della Comunità,
proprietaria della strada, dell'apposita autorizzazione.
Tale autorizzazione sarà emessa, su specifica richiesta dell'affittuaria, per
ciascun veicolo utilizzato dall'affittuaria nella gestione dell'azienda
(anche se di proprietà di terzi), con validità limitata all'anno in corso.
La Comunità non effettuerà lo sgombero della neve né lo spargimento di
sostanze antighiaccio su detta strada al termine della stagione turistica
invernale (ossia in primavera) o prima del suo inizio (in autunno): tali
operazioni potranno essere effettuate dall'affittuaria, a proprie cura e
spese, purché senza ostacolare le attività di innevamento delle piste da sci
da parte di Funivie Madonna di Campiglio spa, concessionaria delle aree
sciabili di proprietà della Comunità situate tutt'attorno agli immobili
compresi nell'azienda;
➤ durante i periodi e negli orari di esercizio degli impianti di risalita, definiti
autonomamente da Funivie Madonna di Campiglio spa, l'accesso a piedi
potrà avvenire anche mediante la cabinovia "Grosté 1".
pag. 9 di 26

La distribuzione interna dell'edificio e la conformazione delle aree esterne
comprese nell'azienda sono definite, rispettivamente, nelle planimetrie
allegate sub A e B al presente contratto quali parti integranti e sostanziali.
Detto edificio è censito al catasto fabbricati nel seguente modo:
➤ ristorante e bar: C.C. 302, p.ed. 148, sub. 2, foglio 10, zona censuaria 4,
categoria D/2, rendita 12.801,77 €, dati derivanti da variazione n.
7866.002.2012 del 30 novembre 2012 in atti dal 18 marzo 2013, indirizzo
località Grosté, piani S1-T-1;
➤ appartamento ad uso abitativo per il personale: C.C. 302, p.ed. 148, sub. 3,
foglio 10, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani,
superficie 94 m <sup>2</sup> , rendita 837,95 €, dati derivanti da variazione n.
2517.A01.1992 del 23 novembre 1992 in atti dal 25 luglio 1994, indirizzo
località Grosté, piano 1.
L'azienda è arredata ed attrezzata solo in parte: specificamente, in essa sono
inclusi esclusivamente gli arredi e le attrezzature elencati nell'inventario
allegato sub C al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. Detto
inventario sarà aggiornato, di comune accordo tra le parti, in occasione
dell'acquisto di nuovi arredi ed attrezzature o dell'eliminazione di quelli
obsoleti o danneggiati e non riparabili.
Tutti i servizi tecnologici dell'edificio compreso nell'azienda (impianti
elettrico, termoidraulico, antincendio, montacarichi, etc.) sono certificati ai
sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.
L'affittuaria riconosce che tutti i beni immobili e mobili compresi
nell'azienda sono in buono stato di efficienza e di conservazione e sono
idonei all'uso specifico a cui sono destinati.
pag. 10 di 26

Nella gestione dell'azienda l'affittuaria potrà utilizzare arredi ed attrezzature propri, che rimarranno tali (fatto salvo quanto previsto all'art. 7 del presente contratto), purché idonei all'uso e conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.
<b>art. 3 – Pagamento degli arretrati</b>
A modifica di quanto previsto nei contratti del 24 luglio 2013 e del 19 novembre 2018 nonché nella deliberazione del Comitato Amministrativo della Comunità n. 183/2019, atti citati in premessa, l'affittuaria dovrà pagare alla Comunità il canone di affitto arretrato relativo al periodo gennaio – agosto 2021, complessivamente pari a 235.776,89 € oltre all'i.v.a. 22%, in diciassette rate a cadenza trimestrale scadenti tra il 31 dicembre 2021 e il 5 dicembre 2025, come di seguito precisato, senza applicazione degli interessi di mora maturati rispetto alle scadenze previste in detti contratti:
1) 35.776,89 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 31 dicembre 2021;
2) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 marzo 2022;
3) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 giugno 2022;
4) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 settembre 2022;
5) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 dicembre 2022;
6) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 marzo 2023;
7) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 giugno 2023;
8) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 settembre 2023;
9) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 dicembre 2023;
10) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 marzo 2024;
11) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 giugno 2024;
12) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 settembre 2024;
pag. 11 di 26

13) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 dicembre 2024;
14) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 marzo 2025;
15) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 giugno 2025;
16) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 settembre 2025;
17) 12.500,00 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 dicembre 2025.
Le parti si impegnano a rinegoziare le scadenze sopra indicate secondo i principi di correttezza e buona fede di cui agli art. 1175 e 1375 Cod.Civ. in caso di nuove restrizioni alle attività di ristorazione imposte dalle autorità pubbliche al fine di limitare il contagio da Covid-19 nonché per eventi di forza maggiore o, comunque, non imputabili a colpa dell'affittuaria che impediscano l'apertura al pubblico dell'esercizio, senza alcuna modifica degli importi sopra indicati.
<b>art. 4 – Spostamento di un termine di pagamento</b>
A modifica di quanto previsto nei contratti del 24 luglio 2013 e del 19 novembre 2018 nonché nella deliberazione del Comitato Amministrativo della Comunità n. 183/2019, atti citati in premessa, l'affittuaria dovrà pagare alla Comunità il canone di affitto relativo al periodo settembre – novembre 2021, pari a 88,802,14 € oltre all'i.v.a. 22%, entro il 31 dicembre 2021 anziché entro il 5 dicembre 2021.
<b>art. 5 – Canone di affitto per il periodo di proroga</b>
Il canone di affitto annuo per il periodo di proroga di cui all'art. 1 è stabilito, di comune accordo tra le parti, come di seguito indicato:
1) 1 giugno 2022 – 31 maggio 2023 (primo anno): canone annuo di 355.208,56 €, oltre all'i.v.a. 22%, incrementato con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed
pag. 12 di 26



ogni caso dovuto dall'affittuaria quanto non pagato.
<b>art. 7 – Acquisto di arredi ed attrezzature</b>
In esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo della Comunità n. 183/2019, sottoscritta per accettazione dall'affittuaria il 19 settembre 2019 (prot. 3081/2019), quest'ultima tra l'1 giugno 2019 e la data attuale ha acquistato arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per 19.020,00 € oltre all'i.v.a., importo risultante dalla documentazione fiscale di acquisto trasmessa in copia dall'affittuaria alla Comunità. Pertanto, entro il 31 maggio 2022 l'affittuaria dovrà acquistare arredi ed attrezzature per ulteriori 16.980,00 € oltre all'i.v.a.
Inoltre, nel periodo di proroga di cui all'art. 1 l'affittuaria dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per gli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a.):
1) 1 giugno 2022 – 31 maggio 2023 (primo anno): 20.000,00 €;
2) 1 giugno 2023 – 31 maggio 2024 (secondo anno): 20.000,00 €;
3) 1 giugno 2024 – 31 maggio 2025 (terzo anno): 20.000,00 €;
4) 1 giugno 2025 – 31 maggio 2026 (quarto anno): 20.000,00 €;
5) 1 giugno 2026 – 31 maggio 2027 (quinto anno): 25.000,00 €;
6) 1 giugno 2027 – 31 maggio 2028 (sesto anno): 30.000,00 €.
Le parti potranno concordare, in forma scritta, che in un dato anno gli importi sopra indicati vengano ridotti o aumentati, per particolari necessità dell'affittuaria, restando imm modificabile l'importo complessivo degli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuaria entro il 31 maggio 2028, ossia 151.980,00 € oltre all'i.v.a.
Tutti gli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuaria ai sensi
pag. 15 di 26

del presente articolo dovranno essere nuovi.
Le caratteristiche qualitative e quantitative di tali arredi ed attrezzature dovranno essere concordati dall'affittuaria con la Comunità prima dell'acquisto, in forma scritta (anche solo via e-mail).
Immediatamente dopo l'acquisto di ogni singolo arredo o attrezzatura l'affittuaria dovrà consegnare alla Comunità copia della documentazione fiscale di acquisto, con l'esatta individuazione del bene acquistato.
Tutti gli arredi ed attrezzature di cui sopra, inclusi quelli già acquistati alla data attuale (pertanto per l'importo complessivo di 171.000,00 € oltre all'i.v.a.), dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuaria alla Comunità al termine dell'affitto d'azienda, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale.
Specificamente, la cessione a titolo gratuito dovrà essere formalizzata entro il 31 maggio 2028 con atto sottoscritto dai rappresentanti di entrambe le parti.
In ogni caso di ritardo nell'acquisto degli arredi ed attrezzature rispetto alle scadenze sopra indicate la Comunità potrà escutere la garanzia di cui all'art. 12 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non acquistati.
In caso di mancata cessione a titolo gratuito degli arredi ed attrezzature (anche solo parziale rispetto all'importo complessivo sopra indicato) al termine dell'affitto d'azienda, la Comunità potrà escutere la garanzia di cui all'art. 12 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non ceduti.
<b>art. 8 – Consegna e riconsegna dell'azienda</b>
Alla data attuale l'azienda è già detenuta dall'affittuaria, sulla base dei contratti del 24 luglio 2013, del 19 novembre 2018 e del 30 aprile 2019 citati
pag. 16 di 26

	in premessa: pertanto, in considerazione della proroga di cui all'art. 1, detta
	detenzione proseguirà senza soluzione di continuità sino al 31 maggio 2028.
	Alla scadenza del periodo contrattuale l'affittuaria dovrà riconsegnare
	l'azienda alla Comunità alle seguenti condizioni:
	a) tutti i beni immobili e mobili compresi nell'azienda dovranno essere
	riconsegnati nelle migliori condizioni di efficienza e di conservazione,
	fatto salvo il normale deperimento dovuto al loro uso corretto;
	b) i beni immobili compresi nell'azienda dovranno essere riconsegnati liberi
	da persone e beni mobili dell'affittuaria;
	c) l'affittuaria dovrà realizzare tutte le attività amministrative eventualmente
	necessarie per fare in modo che la gestione dell'azienda ritorni alla
	Comunità o passi direttamente al nuovo affittuario individuato da questa;
	d) l'azienda dovrà essere riconsegnata priva di personale (nonché dei relativi
	oneri retributivi, contributivi, assicurativi e fiscali), di debiti e di crediti,
	così come era stata consegnata dalla Comunità, sulla base del contratto del
	24 luglio 2013, ad Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas,
	dante causa dell'affittuaria.
	In caso di mancata riconsegna dell'azienda o, comunque, mancato
	adempimento agli obblighi sopra elencati da a) a d), la Comunità potrà
	escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 12 del presente
	contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio
	per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.
	La riconsegna dovrà risultare da uno specifico verbale, sottoscritto dai
	rappresentanti di entrambe le parti.
	<b>art. 9 – Spese di gestione e manutenzione</b>
	pag. 17 di 26

	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, servizio internet, pulizie, imposte o canoni
	per la pubblicità nonché tutte le spese derivanti dagli altri servizi e forniture
	necessari per la gestione dell'azienda, pur se non espressamente indicati.
	L'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà intestarsi le utenze eventualmente
	connesse alle spese di cui sopra.
	Inoltre, l'affittuaria dovrà effettuare, a proprie cura e spese, le manutenzioni
	ordinarie dell'edificio (inclusi gli impianti ivi presenti), delle aree esterne
	nonché degli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda. Sono inclusi in tale
	onere tutti i controlli periodici degli impianti e delle attrezzature compresi
	nell'azienda previsti nelle norme vigenti in materia di sicurezza.
	In particolare, anche in considerazione del difficile accesso all'edificio
	compreso nell'azienda da parte dei mezzi di soccorso, l'affittuaria dovrà
	verificare costantemente l'efficienza dell'impianto di rilevamento incendi
	nonché degli impianti ed attrezzature di estinzione incendi di cui è dotato
	detto edificio e dovrà addestrare il proprio personale all'utilizzo degli stessi.
	L'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve
	dalla copertura dell'edificio nel momento in cui il manto superi l'altezza di
	1,00 m e, comunque, quando la presenza della neve possa pregiudicare la
	sicurezza delle persone o l'integrità dell'edificio.
	Tutte le altre manutenzioni straordinarie dei beni immobili e mobili compresi
	nell'azienda dovranno essere effettuate a cura e spese della Comunità. In
	relazione a ciò, non appena venutane a conoscenza, l'affittuaria dovrà
	segnalare alla Comunità la necessità di manutenzioni straordinarie o la
	pag. 18 di 26

presenza di danni ai beni aziendali nonché la sussistenza di circostanze	
potenzialmente dannose per i beni che costituiscono l'azienda.	
Infine, la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che	
l'approvvigionamento idrico dell'azienda avviene tramite l'acquedotto Orti	
della Regina, di proprietà della Comunità medesima e dalla stessa gestito: ciò	
premessi, l'affittuaria, al fine di assicurare la potabilità dell'acqua	
proveniente da detto acquedotto dovrà provvedere, a proprie cura e spese, alla	
sostituzione delle lampade ad ultravioletti necessarie per l'abbattimento della	
carica batterica dell'acqua, installate a piano seminterrato dell'edificio, con la	
periodicità indicata dal loro produttore o prevista nella normativa in materia.	
Nella tabella allegata sub D al presente contratto quale parte integrante e	
sostanziale sono elencate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le	
manutenzioni dei beni compresi nell'azienda e la loro ripartizione tra la	
Comunità e l'affittuaria.	
<b>art. 10 – Modifiche ed innovazioni</b>	
L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se	
migliorativa, all'edificio (inclusi gli impianti ivi presenti), alle aree esterne	
nonché agli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda senza il preventivo	
consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che saranno	
eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa	
ritenute senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo all'affittuaria, la	
quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
L'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di ristrutturazione,	
manutenzione straordinaria o miglioria dell'edificio (inclusi gli impianti ivi	
presenti) e delle aree esterne compresi nell'azienda dovrà essere previamente	
pag. 19 di 26	

concordata nei tempi e nei modi tra la Comunità e l'affittuaria, con un	
adeguato preavviso. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non	
corrisponderà alcun indennizzo all'affittuaria anche qualora gli stessi si	
protraessero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a	
quanto previsto all'art. 1584 Cod.Civ.. Peraltro, detti lavori straordinari non	
potranno comportare la completa sospensione dell'attività dell'azienda se non	
a seguito di uno specifico accordo scritto tra le parti, integrativo del presente	
contratto, nel quale dovranno essere definiti i tempi e le modalità esecutive	
dei lavori nonché i reciproci obblighi economici.	
Inoltre, ad integrazione del presente contratto la Comunità e l'affittuaria	
potranno accordarsi per definire i reciproci rapporti relativi alla	
sponsorizzazione dell'azienda da parte di soggetti terzi.	
<b>art. 11 – Accesso all'edificio</b>	
La Comunità, previo accordo con l'affittuaria, potrà accedere, con i propri	
rappresentanti e dipendenti, all'edificio e alle aree esterne compresi	
nell'azienda al fine di assicurarsi della loro buona conservazione e	
dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché, anche tramite	
professionisti ed imprese specificamente incaricati, per effettuare lavori o	
controlli di propria competenza.	
Inoltre, la Comunità, previo accordo con l'affittuaria, potrà effettuare i	
sopralluoghi all'azienda assieme ai soggetti interessati a partecipare alla gara	
che sarà eventualmente indetta dalla Comunità medesima per l'affitto	
dell'azienda per il periodo successivo alla scadenza del presente contratto.	
<b>art. 12 – Garanzia</b>	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali,	
pag. 20 di 26	

nessuna esclusa ed ivi compreso il pagamento del canone e delle penali	
previste nel presente contratto, nonché per la copertura degli eventuali danni	
arrecati ai beni compresi nell'azienda, la Comunità potrà richiedere	
all'affittuaria la presentazione, prima dell'1 giugno 2022, di una garanzia	
fideiussoria di 413.000,00 € (importo corrispondente al 95% circa del canone	
di affitto annuo 2022 – 2023, inclusa l'i.v.a. 22%). La mancata presentazione	
di detta garanzia entro il termine indicato dalla Comunità costituisce clausola	
risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la	
Comunità.	
In caso di escussione totale o parziale nel corso del periodo contrattuale la	
garanzia dovrà essere completamente 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.	
Inoltre, la Comunità potrà escutere l'intera garanzia a titolo di penale in tutti i	
casi indicati nel presente contratto a seguito dell'attivazione di una clausola	
risolutiva espressa ed in ogni altro caso di risoluzione del contratto per colpa	
dell'affittuaria, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in	
giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	
La fideiussione dovrà essere prestata da un istituto bancario o assicurativo	
operante sul mercato italiano da almeno cinque anni, con espressa indicazione	
delle clausole di seguito elencate:	
➤ validità della fideiussione sino al 31 agosto 2028 (ossia tre mesi dopo il	
termine di efficacia del presente contratto);	
➤ pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta	
pag. 21 di 26	

scritta della Comunità (inviata via p.e.c. o con raccomandata con a.r.),	
senza opporre alcuna eccezione e senza bisogno di preventivo consenso	
del debitore principale;	
➤ rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del	
debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;	
➤ rinuncia del fideiussore al termine previsto all'art. 1957, c. 1, Cod.Civ.;	
➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o	
commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a	
carico del debitore principale;	
➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la	
fideiussione.	
La garanzia sarà interamente svincolata dalla Comunità, successivamente al	
termine di efficacia del presente contratto, a seguito dell'accertamento	
dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico	
dell'affittuaria.	
<b>art. 13 – Responsabilità ed assicurazione per r.c.</b>	
L'affittuaria sarà ritenuta responsabile dei danni arrecati ai beni immobili e	
mobili compresi nell'azienda (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo,	
per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.), per colpa	
propria e delle persone dalla stessa dipendenti.	
Inoltre, l'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi 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 potrà pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati in	
conseguenza di detta gestione.	
pag. 22 di 26	



A tal fine, entro l'1 giugno 2022 l'affittuaria dovrà presentare alla Comunità
una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi
e prestatori d'opera derivante dalla gestione dell'azienda, con un massimale
non inferiore a 500.000,00 € per ciascun sinistro, con efficacia per tutto il
periodo contrattuale. Il mancato adempimento a tale obbligo costituisce
clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà
valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola risolutiva la
Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 12
del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire
in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.
<b>art. 14 – Attestato di prestazione energetica</b>
Al presente contratto è allegato sub E, quale parte integrante e sostanziale,
l'attestato di prestazione energetica dell'edificio compreso nell'azienda, in
originale, datato 5 luglio 2013 ed a firma del geom. Lorenzo Venturini.
L'affittuaria, pertanto, prende atto della relativa classe di qualificazione
energetica di detto edificio.
<b>art. 15 – Uso civico</b>
Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la
Comunità evidenzia che in relazione ai propri beni immobili e mobili che
presentano una destinazione naturale ed economica particolare quali aziende,
appartamenti e locali ad uso commerciale, i diritti dei regolieri sono
soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per
detti beni, ossia non l'utilizzo collettivo tradizionale ma l'utilizzo esclusivo da
parte di un determinato soggetto, individuato dalla Comunità quale affittuario
o conduttore, al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei regolieri
pag. 23 di 26

stessi.
Sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria la sospensione del
vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientrano la p.ed. 148
C.C. Ragoli II e le aree esterne sulla 30/32 C.C. Ragoli II comprese
nell'azienda (in tal senso si richiama il parere legale dell'avv. Stefano Ravelli,
con studio a Trento, del 19 luglio 1999, agli atti della Comunità, prot.
931/1999).
<b>art. 16 – Spese di contratto, registrazione e disposizioni finali</b>
Tutte le spese derivanti dal presente contratto (incluse quelle notarili e le
imposte di registro, di bollo e l'i.v.a.), nessuna esclusa, sono a carico
dell'affittuaria come pure le imposte connesse alla gestione dell'azienda.
Il presente contratto di affitto d'azienda è assoggettato all'i.v.a. nonché
all'imposta di registro, ai sensi dell'art. 35, c. 10-quater, del D.L. 223/2006,
come convertito con la L. 248/2006 (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.
L'imposta di registro, ad esclusivo carico dell'affittuaria, sarà corrisposta in
rate annuali. 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 di proroga è pari a 2.152.563,87 € oltre all'i.v.a. 22%, fatti salvi gli
incrementi per le variazioni dell'indice ISTAT di cui all'art. 5 del presente
contratto.
In caso di contrasto tra le disposizioni del presente contratto e quanto previsto
nei contratti del 24 luglio 2013 e del 19 novembre 2018 nonché nella
deliberazione del Comitato Amministrativo della Comunità n. 183/2019, atti
pag. 24 di 26

