

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 44/2022
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: rinegoziazione con Duemila srl del contratto di affitto dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli in considerazione delle restrizioni alle attività di ristorazione imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19 nel periodo marzo 2020 – aprile 2021.

Il giorno **17.03.2022** 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;***
- ***Simoni Cristian Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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 Duemila srl del contratto di affitto dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli in considerazione delle restrizioni alle attività di ristorazione imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19 nel periodo marzo 2020 – aprile 2021.

Con contratto del 28 maggio 2018 la Comunità delle Regole ha affittato a Duemila srl l'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli, principalmente costituita dalla p.ed. 93 C.C. Ragoli II, per il periodo dall'1 giugno 2018 al 31 maggio 2023. Ad integrazione di detto affitto, con contratto dell'8 luglio 2020 la Comunità delle Regole ha affittato alla medesima impresa, con efficacia sino al 31 maggio 2023:

- l'azienda Caseificio Montagnoli, principalmente costituita dal sub. 3 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II, situata nei pressi del ristorante;
- l'intero compendio immobiliare di Malga Montagnoli (pascoli e porzione di edificio), situata nei pressi del ristorante e del caseificio.

Sulla base del contratto dell'8 luglio 2020 sopra citato ed in considerazione delle strette relazioni di tipo gestionale e logistico sussistenti tra il Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli, la Malga Montagnoli ed il Caseificio Montagnoli, tali cespiti produttivi sono considerati dalle parti come tre distinte componenti di un'unica azienda, da indicarsi d'ora in poi come "Ristorante Caseificio Malga Montagnoli".

Nel periodo da marzo 2020 ad aprile 2021 l'attività di detta azienda è stata fortemente limitata dalle restrizioni imposte dall'autorità di governo al fine di fronteggiare la pandemia da Covid-19, soprattutto per quanto concerne la gestione della componente "ristorante", con una notevole riduzione dei ricavi rispetto agli anni precedenti. Tale situazione di precarietà finanziaria ha comportato un considerevole ritardo nel pagamento del canone di affitto d'azienda: specificamente, al 6 giugno 2021 l'affittuaria era in ritardo nel pagamento del canone per 228.311,30 € complessivi oltre all'i.v.a. 22%. Peraltro, nel corso del secondo semestre del 2021 l'affittuaria ha ridotto sensibilmente tale debito arretrato: precisamente, alla data attuale l'affittuaria non ha ancora pagato alla Comunità parte del canone di affitto d'azienda per 49.100,94 € oltre all'i.v.a. 22% (importo riferito alla sola componente "ristorante" e relativo al periodo giugno 2020 – novembre 2020)

Il termine finale dell'affitto d'azienda è il 31 maggio 2023 ed il canone annuo per il periodo 1 giugno 2021 – 31 maggio 2022 è pari a 343.327,72 €, oltre all'i.v.a. 22%, da pagare in rate trimestrali uguali e posticipate (entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento), di cui:

- 325.501,72 € oltre all'i.v.a. 22% per la componente "ristorante";
- 5.035,00 € oltre all'i.v.a. 22% per la componente "caseificio";
- 13.091,00 € oltre all'i.v.a. 22% per la componente "malga".

La 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..

A partire dall'estate 2021, su specifica richiesta dell'affittuaria, le parti si sono incontrate più volte al fine di definire una rinegoziazione del contratto di affitto d'azienda finalizzata a salvaguardare gli interessi di entrambe. 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 nove anni dell'affitto d'azienda, dall'1 giugno 2023 al 31 maggio 2032, in modo da consentire all'affittuaria di recuperare i ricavi non percepiti nel periodo marzo 2020 – aprile 2021, con l'opzione di un'ulteriore proroga di un anno (decimo, ossia dall'1 giugno 2032 al 31 maggio 2033) a scelta insindacabile dell'affittuaria;

- pagamento del canone di affitto arretrato alla data attuale, di cui sopra, in quindici rate a cadenza trimestrale, scadenti tra il 5 giugno 2022 e il 5 dicembre 2025, senza applicazione degli interessi di mora maturati rispetto alle scadenze contrattualmente previste;
- aumenti progressivi del canone di affitto d'azienda, differenziati tra le varie componenti aziendali.

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). Specificamente, già a partire dal primo anno di proroga è previsto un aumento del canone di affitto per le componenti "caseificio" e "malga", mentre per la componente "ristorante" il canone comincerà ad aumentare progressivamente a partire dal quinto anno di proroga (2027 – 2028). Rispetto agli importi indicati nel contratto è, comunque, previsto l'aumento sulla base dell'indice ISTAT F.O.I.

Inoltre, nello schema di contratto è previsto che nel periodo di proroga l'affittuaria dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per 250.000,00 € complessivi oltre all'i.v.a. (280.000,00 € complessivi oltre all'i.v.a. in caso di esercizio dell'opzione di proroga per il decimo anno), ulteriori rispetto a quelli oggetto del contratto del 28 maggio 2018, sopra citato (originariamente 150.000,00 €, ridotti con la presente rinegoziazione a 140.000,00 € complessivi oltre all'i.v.a.): al termine dell'affitto d'azienda tali beni 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 Duemila srl.

In merito al vincolo di uso civico che grava tutti i beni immobili e mobili della Comunità delle Regole, va evidenziato che in relazione a quei beni 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 stessi. In tal senso si richiama il parere legale dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, del 19 luglio 1999 (prot. 931/1999).

Sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria la sospensione del vincolo di uso civico gravante gli immobili aziendali inclusi nella componente "ristorante" (ossia la p.ed. 93 C.C. Ragoli II, il sub. 2 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II e le aree esterne di pertinenza sulla p.f. 28/23 C.C. Ragoli II) e nella componente "caseificio (ossia il sub. 3 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II).

Invece, in relazione a tutti gli immobili aziendali compresi nella Malga Montagnoli (pascoli e sub. 4 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II), detta sospensione risulta necessaria. Specificamente, per la stagione di alpeggio 2022 (ossia dal 10 maggio al 30 settembre 2022) il vincolo di uso civico su detti immobili è stato sospeso dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 83/2020.

Invece, per le stagioni di alpeggio dal 2023 al 2031 (ossia dal 10 maggio al 30 settembre di tali anni) il vincolo di uso civico sugli immobili compresi nella componente "malga" deve essere sospeso con il presente provvedimento: per l'efficacia di detta sospensione non è necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. in quanto il periodo di sospensione è inferiore a nove anni, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005.

Infine, per la stagione di alpeggio 2032 (ossia dal 10 maggio al 30 settembre 2032) il vincolo di uso civico su detti immobili sarà sospeso dal Comitato Amministrativo a seguito dell'eventuale esercizio da parte dell'affittuaria dell'opzione di proroga di cui sopra.

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;
- 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. 31/2021 “Autorizzazione all’esercizio provvisorio della gestione finanziaria 2022” e preso atto dei limiti temporali e finanziari ivi previsti;
- 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 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 Duemila srl, per le motivazioni esposte in premessa, il contratto di affitto dell’azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli (atto del 28 maggio 2018, integrato l’8 luglio 2020) in considerazione delle restrizioni alle attività di ristorazione imposte dall’autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19 nel periodo marzo 2020 – aprile 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 Duemila srl;
3. di sospendere, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi dell’art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sugli immobili inclusi nella Malga Montagnoli (pascoli e sub. 4 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II) per le stagioni di alpeggio dal 2023 al 2031 (ossia dal 10 maggio al 30 settembre di tali anni), evidenziando che per l’efficacia di detta sospensione non è necessaria l’autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. in quanto il periodo di sospensione è inferiore a nove anni, ai sensi dell’art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005;
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 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.
precisando che, qualora, nel corso dell’esercizio, tali impegni risulteranno insufficienti per fare fronte alle necessità manifestatesi, il Comitato Amministrativo provvederà ad integrarli;

7. 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 e, in particolare, l'Ufficio Ragioneria del pagamento dei corrispettivi dovuti all'impresa sopra incaricata, previa apposizione del visto di regolarità della prestazione da parte dell'Ufficio Tecnico;
8. 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 l'immediata attivazione dell'impresa nell'esecuzione dell'incarico;
9. 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 delibera n. 14/2022 del 17.03.2022
del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO
dott. *Angelo Scaglioni*

CONTRATTO DI RINEGOZIAZIONE DI AFFITTO D'AZIENDA

Il giorno 2022, tra le parti di seguito indicate:

> **Comunità delle Regole di Spinaletto e Maner**, con sede a Tre Ville (TN),

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, legalmente

rappresentata dal Presidente sig. Luca Carano, 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. /2022;

> **Duenia srl**, con sede a Bagolino (BS), Via Monte Suello n. 3, c.f.

02070900986, legalmente rappresentata dalla sig.ra Maria Mora, nata l'11

agosto 1967 a Bagolino (BS), di seguito indicata anche solo come

"affittuaria", in esecuzione della deliberazione del Consiglio di

Amministrazione del

Premesso:

a) che con contratto del 28 maggio 2018 (repertorio n. 69.719, raccolta n.

18891, del dott. Ettore Calogero, rogato con studio a Male) la Comunità

delle Regole di Spinaletto e Maner ha affittato a Duenia srl l'azienda Bar

Ristorante Tavola Calda Montagnoli, principalmente costituita dalla p.ed.

93 C.C. Ragoli II situata a monte di Madonna di Campiglio, nel Comune

di Tre Ville (TN), per il periodo dall'1 giugno 2018 al 31 maggio 2023;

b) che, ad integrazione del contratto di affitto d'azienda sopra citato, con

contratto dell'8 luglio 2020 (repertorio n. 9840, raccolta n. 7307, del dott.

Raffaele Greco, rogato con studio a Pizzolo) la Comunità ha affittato a

Duenia srl, con efficacia sino al 31 maggio 2023;

> l'azienda Caserificio Montagnoli, principalmente costituita dal sub. 3

della p.ed. 116 C.C. Ragoli II, situata nei pressi del ristorante di cui

sopra,

> l'intero comparto immobiliare di Malga Montagnoli (pascoli e

porzione di edificio), situata nei pressi del ristorante e del caserificio di

cui sopra;

c) che, sulla base del contratto dell'8 luglio 2020 sopra citato ed in

considerazione delle strette relazioni di tipo gestionale e logistico

sussistenti tra il Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli, la Malga

Montagnoli ed il Caserificio Montagnoli, tali esposti prodotti sono

considerati dalle parti come tre distinte componenti di un'unica azienda, di

seguito indicata come "Ristorante Caserificio Malga Montagnoli";

d) che nel periodo da marzo 2020 ad aprile 2021 l'attività dell'azienda

Ristorante Caserificio Malga Montagnoli è stata fortemente limitata dalle

restrizioni imposte dall'autorità di governo al fine di fronteggiare la

pandemia da Covid-19, soprattutto per quanto concerne la gestione della

componente "ristorante";

e) che, conseguentemente, nel periodo sopra indicato i ricavi dell'affittuaria

derivanti dalla gestione della componente "ristorante" dell'azienda si sono

notevolmente ridotti rispetto agli anni precedenti;

f) che tale situazione di precarietà finanziaria ha comportato un

considerabile ritardo nel pagamento del canone di affitto d'azienda;

specificamente, al 6 giugno 2021 l'affittuaria era in ritardo nel pagamento

del canone per 228.311,30 € complessivi oltre all'i.v.a. 22%;

g) che nel corso del secondo semestre del 2021 l'affittuaria ha ridotto

sensibilmente tale debito arretrato e che, alla data attuale, l'affittuaria non

ha ancora pagato alla Comunità parte del canone di affitto d'azienda per

49.100,94 € oltre all'i.v.a. 22% (importo riferito alla sola componente "ristorante" o relativo al periodo giugno 2020 - novembre 2020);

h) che il canone di affitto d'azienda annuo per il periodo 1 giugno 2021 - 31 maggio 2022 è pari a 543.327,72 €, oltre all'i.v.a. 22%, da pagare in rate trimestrali uguali e posticipate (entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento), di cui:

➤ 325.501,72 € oltre all'i.v.a. 22% per la componente "ristorante";

➤ 5.035,00 € oltre all'i.v.a. 22% per la componente "cassificio";

➤ 13.091,00 € oltre all'i.v.a. 22% per la componente "malga";

i) che il termine finale dell'affitto d'azienda è il 31 maggio 2023;

j) che la Corte di Cassazione, nella propria relazione tematica n. 56 dell'18

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 sindacato 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 indegibile di solidarietà di cui all'art. 2 Cost. e sui principi di correttezza e buona fede di cui agli artt. 1175 e 1375 Cod.Civ.;

k) che, su specifica richiesta dell'affittuario, a partire dall'estate 2021 le parti si sono incontrate più volte al fine di definire una rinegoziazione del contratto di affitto d'azienda finalizzata a salvaguardare gli interessi di entrambi;

l) 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 nove anni dell'affitto d'azienda, dall'1 giugno 2023 al 31 maggio 2032, in modo da consentire all'affittuario di recuperare i

ricavi non percepiti nel periodo marzo 2020 - aprile 2021, con

l'opzione di un'ulteriore proroga di un anno (decimo, ossia dall'1

giugno 2032 al 31 maggio 2033) a scelta insindacabile dell'affittuario;

➤ pagamento del canone di affitto arrotondato alla data attuale, di cui sopra,

in quindici rate a cadenza trimestrale, scadenti tra il 5 giugno 2022 e il

5 dicembre 2025, senza applicazione degli interessi di mora maturati

rispetto alle scadenze contrattualmente previste;

➤ aumenti progressivi del canone di affitto d'azienda, differenziati tra le

tre componenti aziendali;

m) che il Comitato Amministrativo della Comunità ed il Consiglio di

Amministrazione dell'affittuario, con i rispettivi atti sopra citati, hanno

approvato lo schema del presente contratto.

Tutto ciò premesso

e dichiarando parte integrante e sostanziale del presente atto,

tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

art. 1 - Proroga dell'affitto d'azienda

La Comunità delle Regole di Spinale e Mamez, come sopra rappresentata,

proroga l'affitto dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli a

Diamila srl che, come sopra rappresentata, accetta, dall'1 giugno 2023 al 31

maggio 2032 (nove anni), senza soluzione di continuità con il rapporto tra

loro attualmente in essere fondato sui contratti del 28 maggio 2018 e dell'8	
luglio 2020 citati in premessa.	
Inoltre, entro il 30 settembre 2031 l'affittaria potrà esercitare, a propria	
sceita insindacabile e mediante comunicazione scritta alla Comunità,	
l'opzione di un'ulteriore proroga dell'affitto d'azienda dall'1 giugno 2032 al	
31 maggio 2033 (decimo anno di proroga).	
Alla scadenza del periodo contrattuale (eventualmente prorogato con	
l'esercizio da parte dell'affittaria dell'opzione di cui sopra) l'affitto	
d'azienda non sarà ulteriormente prorogabile o rinnovabile tacitamente né	
sussisterà qualsiasi forma di prelazione dell'affittaria nel successivo affitto	
dell'azienda.	
art. 2 - Descrizione dell'azienda	
L'azienda Ristorante Caserificio Valga Montagnoli è costituita dalle tre	
componenti di seguito descritte alle lett. A), B) e C),	
A) Componente "ristorante".	
Principalmente è costituita dalla p.ed. 93 C.C. Ragoli II (ristorante e bar),	
dal sub. 2 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II (appartamento ad uso abitativo	
per il personale). La distribuzione interna della p.ed. 93 e del sub. 2 della	
p.ed. 116 C.C. Ragoli II è riportata nelle planimetrie allegate sub A al	
presente contratto quali parti integranti e sostanziali.	
Inoltre, nella componente "ristorante" sono incluse anche le aree esterne	
di pertinenza sulla p.f. 28223 C.C. Ragoli II specificamente individuare	
nella planimetria allegata sub B al presente contratto quale parte	
integrante e sostanziale.	
Infine, nella componente "ristorante" sono inclusi gli arredi e le	

attrezzature dettagliatamente individuati nell'inventario allegato sub C al	
presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
Nella componente "ristorante" possono essere esercitate esclusivamente le	
attività di seguito elencate:	
> attività di somministrazione aperta al pubblico di pasti tradizionali	
(compresi i pasti veloci), ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. a), n. 1, della	
L.P. 9/2000	
> attività di somministrazione aperta 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,	
ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. b), n. 1, della L.P. 9/2000.	
Con il presente contratto la Comunità proroga il trasferimento temporaneo	
all'affittaria della gestione dell'esercizio di somministrazione, ai sensi	
dell'art. 17 della L.P. 9/2000.	
B) Componente "caserificio".	
Principalmente è costituita dal sub. 3 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II, la cui	
distribuzione interna è riportata nella planimetria allegata sub D al	
presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
Inoltre, nella componente "caserificio" sono inclusi gli arredi e le	
attrezzature dettagliatamente individuati nell'inventario allegato sub D al	
presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
Nella componente "caserificio" possono essere effettuate esclusivamente le	
attività di seguito elencate:	
> produzione e commercio di prodotti caseari (quali, a titolo	
esemplificativo e non esaustivo, formaggi freschi e stagionati, burro,	

	yogurt, panna, etc.);	
	➤ commercio al dettaglio di prodotti alimentari del Trentino, utilizzando come riferimento esemplificativo l'Atlante dei Prodotti Agroalimentari del Trentino (edito nel 2012 dalla Provincia Autonoma di Trento) o dell'Alto Adige;	
	➤ commercio al dettaglio di prodotti non alimentari, in misura non superiore al 10% del fatturato complessivo della componente "caseificio";	
	C) Componente "malgas".	
	Principalmnte è costituita:	
	➤ dai pascoli specificamente individuati nella pianineria allegata sub F al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, indicativamente compresi tra le quote 1.550 e 2.100 malta (per una superficie lorda complessiva di circa 245,72 ha, modificata con determinazione del Dirigente del Servizio Iorotic della P.A.T. n. 88 del 16 aprile 2021);	
	➤ dal sub. 4 della pod. 116 C.C. Ragoli II costituito dallo stallone, dalla sala mungitura e dagli altri locali specificamente individuati nella pianineria allegata sub G al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
	Inoltre, nella componente "malgas" sono inclusi gli arredi e le attrezzature dettagliatamente individuati nell'inventario allegato sub H al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
	Gli inventari sopra citati allegati al presente contratto sub C, E ed H saranno aggiornati, 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.	
	Nella gestione dell'azienda l'affittaria 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.	
	Tutti i servizi tecnologici degli edifici compresi nell'azienda (impianti elettrici, idraulici, termici, antincendi, etc.) sono certificati ai sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
	Gli edifici compresi nell'azienda sono censiti al catasto fabbricati nel seguente modo:	
	➤ ristorante e bar C.C. 302, pod. 93, foglio 5, zona censuaria 4, categoria D/2, rendita 16.880,71 €, dati derivanti da variazione n. 1407.001.2019 del 12 novembre 2019 in atti dall'8 giugno 2020, indirizzo località Montagnoli, piani S1-T-1-2;	
	➤ appartamento per il personale: C.C. 302, pod. 116, subalterno 2, foglio 5, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 112 m ² , 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;	
	➤ caseificio: C.C. 302, pod. 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;	
	➤ stallone, sala mungitura e altri locali: C.C. 302, pod. 116, subalterno 4,	

	<p>folgio 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 dal 13 settembre 2013, indirizzo località Montagnoli n. 1, piano T.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>> 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 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 ulfizzati secondo quanto previsto nella norma sopra citata e nelle altre disposizioni vigenti in materia;</p> <p>> 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 aperta al transito pubblico ivi presente, in gran parte di proprietà della Comunità.</p> <p>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</p>
--	---

	<p>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'altorno alle ped. 93 e 116 C.C. Ragoli II comprese nell'azienda;</p> <p>> 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 seggiovia "Nube d'Argento".</p> <p>La Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che, al di fuori delle aree di pertinenza individuate nella planimetria allegata sub B al presente contratto, l'azienda non dispone di alcuno spazio di parcheggio per le autovetture ad uso esclusivo. Pertanto, i clienti ed i fornitori dell'azienda potranno utilizzare a tal fine i piazzali situati nei pressi degli edifici aziendali sulla p.f. 2787 C.C. Ragoli II. Tali aree di sosta sono riservate dalla Comunità alle necessità dell'azienda, ai propri regolari nonché alle altre attività individuate dalla Comunità. La definizione delle modalità di utilizzo di tali aree di sosta dovrà essere concordata, in forma scritta, tra la Comunità e l'affittuaria entro il 31 maggio 2022.</p> <p>art. 3 - Oneri di gestione</p> <p>L'affittuaria dovrà gestire l'azienda con il dovuto impegno finalizzato a mantenere l'efficienza e l'integrità di esercizio, adottando tutte le misure idonee a preservare il valore produttivo ed economico dell'azienda ed il suo avviamento, e non dovrà compiere attività o tenere comportamenti tali da ridurre l'attività commerciale dell'azienda o sottrarla, danneggiando economicamente la Comunità.</p>
--	--

La gestione dell'azienda dovrà essere effettuata nel rispetto dei seguenti

limiti, che costituiscono condizioni essenziali del presente contratto:

➤ **oneri di gestione generali:**

- a) divieto di subaffitto delle componenti "ristorante" e "cassaforte" dell'azienda, ai sensi dell'art. 1624 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;
- b) divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda (anche solo parziale), ai sensi dell'art. 2558 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;
- c) l'affittuario non potrà realizzare attività, incluso l'utilizzo di marchi, nomi o insegne (anche di proprietà di terzi), suscettibili di ledere l'immagine commerciale dell'azienda o quella della Comunità;
- d) l'affittuario non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili compresi nell'azienda;
- e) l'affittuario non potrà installare sui muri esterni e sulle coperture degli edifici nonché sulle aree esterne comprese nell'azienda strutture, insegne o cartelli, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.) a proprie cura e spese;
- f) sulle aree esterne comprese nell'azienda l'affittuario non potrà depositare materiale estraneo alla gestione dell'azienda, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie

(paesaggistica, edilizia, etc.) a proprie cura e spese;

g) l'affittuario non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi alle attività dell'azienda o rinunziare:

agli stessi, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità.

Inoltre, in caso di ampliamento di tali atti autorizzativi od ottenimento di nuovi, l'affittuario, al termine dell'affitto, dovrà volutamente a favore della Comunità o del nuovo affittuario che sarà individuato da questa, senza precludere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine.

Infine, l'affittuario 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;

h) il nome commerciale dell'azienda (c.d. marchio/segno), ossia il nome con il quale l'azienda sarà pubblicizzata dall'affittuario (a prescindere dalla ragione sociale dell'affittuario), dovrà contenere la parola "Montagnoli";

➤ **oneri di gestione specifici della componente "ristorante":**

- i) l'affittuario dovrà tenere aperto al pubblico l'esercizio per almeno duecento giorni complessivi nel corso di ciascun anno, di cui almeno settantacinque fra il 15 giugno e il 30 settembre. 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'affittuario che impediscano l'apertura al pubblico dell'esercizio;
- j) divieto assoluto di installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 119, c. 6 e 7, del R.D. 773/1931;

<p>> oneri di gestione specifici della componente "caseificio":</p> <p>k) l'affittuaria dovrà produrre il formaggio "Nostrano Spinale" sulla base dello specifico disciplinare allegato sub I 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.</p> <p>La commercializzazione del formaggio "Nostrano Spinale" dovrà essere effettuata, a cura e spese dell'affittuaria, utilizzando apposite contenitori (gelatine o altro):</p> <p>l) in ciascuna stagione di alpeggio compresa nel periodo di affitto l'affittuaria dovrà utilizzare per la caseificazione il 100% del latte prodotto nella malga, fatti salvi eventi eccezionali indipendenti dalla volontà dell'affittuaria tali da impedire, in tutto o in parte, la caseificazione (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, problematiche di tipo igienico - sanitario, interruzioni nella fornitura della corrente elettrica o dell'acqua corrente, etc.);</p> <p>> oneri di gestione specifici della componente "malga":</p> <p>m) l'affittuaria dovrà subaffittare la malga ad un'impresa iscritta nella sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui alla L.P. 11/2000. La subaffittuaria non potrà, a sua volta, subaffittare la malga a terzi o concederla in uso gratuita, anche solo parzialmente;</p> <p>n) l'affittuaria dovrà rispettare, nonché far rispettare all'impresa</p>	
---	--

<p>subaffittuaria, il disciplinare tecnico - economico della malga allegato sub J al presente contratto quale parte integrante e sostanziale (evidenziando che la superficie aggiornata dell'unità pascoliva è quella riportata nella planimetria allegata sub F al presente contratto e non quella indicata nello planimetrico di detto disciplinare, risalenti al 2020);</p> <p>o) i pascoli della malga potranno essere utilizzati dall'affittuaria (e, conseguentemente, dalla subaffittuaria) esclusivamente nelle stagioni di alpeggio dal 2022 al 2031, precisamente dal 10 maggio al 30 settembre di ogni anno;</p> <p>p) in ciascuna stagione di alpeggio compresa nel periodo di affitto il 100% del latte prodotto dovrà essere lavorato nel caseificio aziendale, fatti salvi gli eventi eccezionali di cui sopra alla lett. l);</p> <p>La violazione di ciascuno degli oneri di gestione (sia generali che specifici di una componente aziendale) sopra elencato da a) a p) 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 esentare, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto per l'importo di 43.386,00 € per ogni anno o frazione di anno intercorrente tra la risoluzione ed il termine finale dell'affitto di azienda (ossia il 31 maggio 2032 ovvero, in caso di esercizio da parte dell'affittuaria dell'opzione di proroga di cui all'art. 1, il 31 maggio 2033), restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulciatore.</p> <p>Le parti concordano sul fatto che l'avviamento dell'azienda è compreso</p>	
---	--

esclusivamente e sostanzialmente all'azienda medesima, non può essere concepito direttamente 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. 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.

art. 4 – Pagamento degli arretrati

A modifica di quanto previsto nei contratti del 28 maggio 2018 e dell'8 luglio 2020, citati in premessa, l'affittuaria dovrà pagare alla Comunità il canone di affitto d'azienda arretrato alla data attuale, pari a 49.100,94 € complessivi oltre all'i.v.a. 22% (importo riferito alla sola componente "ristorante" o relativo al periodo giugno 2020 - novembre 2020), in quindici rate a cadenza trimestrale scadenti tra il 5 giugno 2022 e il 5 dicembre 2025, come di seguito precisato, senza applicazione degli interessi di mora maturati rispetto alle scadenze previste in detti contratti:

- 1) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 giugno 2022;
- 2) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 settembre 2022;
- 3) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 dicembre 2022;
- 4) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 marzo 2023;
- 5) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 giugno 2023;
- 6) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 settembre 2023;

7) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 dicembre 2023;

8) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 marzo 2024;

9) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 giugno 2024;

10) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 settembre 2024;

11) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 dicembre 2024;

12) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 marzo 2025;

13) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 giugno 2025;

14) 3.273,40 €, oltre all'i.v.a. 22%, entro il 5 settembre 2025;

15) 3.273,94 €, 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.

Inoltre, la Comunità non applicherà gli interessi di mora maturati rispetto alle scadenze contrattualmente previste nemmeno in relazione ai canoni pagati in ritardo dall'affittuaria tra marzo 2020 e la data attuale.

art. 5 – Canone di affitto

Sulla base dei contratti del 28 maggio 2018 e dell'8 luglio 2020, citati in premessa:

a) il canone di affitto per il periodo 1 giugno 2021 - 31 maggio 2022 è pari a 343.327,72 € oltre all'i.v.a. 22%, suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo:

	<p>➤ 325.201,72 € per la componente "ristorante";</p> <p>➤ 5.035,00 € per la componente "caselificio";</p> <p>➤ 13.091,00 € per la componente "malga";</p> <p>b) il canone di affitto per il periodo 1 giugno 2022 - 31 maggio 2023 sarà pari a 343.327,72 € oltre all'iva. 22%, incrementato con 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 2021 e il marzo 2022 (solo qualora detta variazione sarà positiva). Dato l'importo è suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo:</p> <p>➤ 325.201,72 € per la componente "ristorante";</p> <p>➤ 5.035,00 € per la componente "caselificio";</p> <p>➤ 13.091,00 € per la componente "malga";</p> <p>Il canone di affitto per il periodo di proroga di cui all'art. 1 del presente contratto è stabilito, di comune accordo tra le parti, come di seguito indicato (importi oltre all'iva. 22%):</p> <p>1) periodo 1 giugno 2023 - 31 maggio 2024 (primo anno di proroga): canone annuo di 344.201,72 € incrementato con 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 2022 e il marzo 2023 (solo qualora detta variazione sarà positiva). Dato l'importo è suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo:</p> <p>➤ 325.201,72 € per la componente "ristorante";</p> <p>➤ 5.500,00 € per la componente "caselificio";</p> <p>➤ 13.500,00 € per la componente "malga";</p> <p>2) periodo 1 giugno 2024 - 31 maggio 2025 (secondo anno di proroga):</p>
--	--

	<p>canone annuo di 346.201,72 € incrementato con 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 2023 e il marzo 2024 (solo qualora detta variazione sarà positiva). Dato l'importo è suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo:</p> <p>➤ 325.201,72 € per la componente "ristorante";</p> <p>➤ 6.500,00 € per la componente "caselificio";</p> <p>➤ 14.500,00 € per la componente "malga";</p> <p>3) periodo 1 giugno 2025 - 31 maggio 2026 (terzo anno di proroga): canone annuo di 349.701,72 € incrementato con 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 2024 e il marzo 2025 (solo qualora detta variazione sarà positiva). Dato l'importo è suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo:</p> <p>➤ 325.201,72 € per la componente "ristorante";</p> <p>➤ 8.500,00 € per la componente "caselificio";</p> <p>➤ 16.000,00 € per la componente "malga";</p> <p>4) periodo 1 giugno 2026 - 31 maggio 2027 (quarto anno di proroga): canone annuo di 353.201,72 € incrementato con 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 2025 e il marzo 2026 (solo qualora detta variazione sarà positiva). Dato l'importo è suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo:</p> <p>➤ 325.201,72 € per la componente "ristorante";</p> <p>➤ 11.000,00 € per la componente "caselificio";</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 17.000,00 € per la componente "malga";
5) periodo 1 giugno 2027 – 31 maggio 2028 (quinto anno di proroga):	<ul style="list-style-type: none"> ➤ canone annuo di 363.205,75 € incrementato con 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 2026 e il marzo 2027 (solo qualora detta variazione sarà positiva). Detto importo è suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 331.705,75 € per la componente "ristorante"; ➤ 13.500,00 € per la componente "caseificio"; ➤ 18.000,00 € per la componente "malga";
6) periodo 1 giugno 2028 – 31 maggio 2029 (sesto anno di proroga): canone annuo di 365.205,75 € incrementato con 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 2027 e il marzo 2028 (solo qualora detta variazione sarà positiva). Detto importo è suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 331.705,75 € per la componente "ristorante"; ➤ 14.500,00 € per la componente "caseificio"; ➤ 19.000,00 € per la componente "malga"; 	
7) periodo 1 giugno 2029 – 31 maggio 2030 (settimo anno di proroga): canone annuo di 367.205,75 € incrementato con 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 2028 e il marzo 2029 (solo qualora detta variazione sarà positiva). Detto importo è suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo:	

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 331.705,75 € per la componente "ristorante"; ➤ 15.500,00 € per la componente "caseificio"; ➤ 20.000,00 € per la componente "malga";
8) periodo 1 giugno 2030 – 31 maggio 2031 (ottavo anno di proroga): canone annuo di 368.705,75 € incrementato con 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 2029 e il marzo 2030 (solo qualora detta variazione sarà positiva). Detto importo è suddiviso tra le tre componenti aziendali nel seguente modo: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 331.705,75 € per la componente "ristorante"; ➤ 16.000,00 € per la componente "caseificio"; ➤ 21.000,00 € per la componente "malga"; 	
9) periodo 1 giugno 2031 – 31 maggio 2032 (nono anno di proroga): canone annuo pari a quello dell'ottavo anno (anche per le singole componenti aziendali) incrementato con 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 2030 e il marzo 2031 (solo qualora detta variazione sarà positiva).	
10) periodo 1 giugno 2032 – 31 maggio 2033 (decimo anno di proroga, in caso di esercizio da parte dell'affittuario dell'opzione di proroga di cui all'art. 1): canone annuo pari a quello del nono anno (anche per le singole componenti aziendali) incrementato con 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 2031 e il marzo 2032 (solo qualora detta variazione sarà positiva).	

Il canone di affitto sopra determinato è riferibile per il 70% agli immobili e per il 30% agli altri beni compresi nell'azienda.

Il canone di affitto dovrà essere pagato, mediante bonifico bancario, in rate trimestrali (trimestri: giugno – agosto, settembre – novembre, dicembre – febbraio, marzo – maggio), uguali e posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento. Peraltro, la rata relativa all'ultimo trimestre del periodo contrattuale dovrà essere pagata dall'affittuaria entro il termine finale dell'affitto d'azienda (ossia il 31 maggio 2032 ovvero, in caso di esercizio da parte dell'affittuaria dell'opzione di proroga di cui all'art. 1, il 31 maggio 2033).

art. 6 – Ritardi nei pagamenti

Qualunque ritardo nei pagamenti rispetto alle scadenze specificamente indicate agli art. 4 e 5 del presente contratto comporterà, per l'affittuaria, l'obbligo di pagare un interesse di mora pari all'Euribor 360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere effettuato il pagamento, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora.

In ogni caso di ritardo la Comunità potrà esecutare la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dovuto (inoltre gli interessi di mora calcolati come sopra indicato).

Il ritardo di sessanta giorni nel pagamento di 150.000,00 € complessivi oltre all'i.v.a. 22%, a qualunque titolo, 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 esecutare, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto per l'importo di 43.386,00 € per ogni anno o frazione di anno intercorrente tra la risoluzione

ed il termine finale dell'affitto d'azienda (ossia il 31 maggio 2032 ovvero, in caso di esercizio da parte dell'affittuaria dell'opzione di proroga di cui all'art. 1, il 31 maggio 2033), restando in ogni caso dovuto dall'affittuaria quanto non pagato.

art. 7 – Acquisto di arretri ed attrezzature

A modifica dei contratti del 28 maggio 2018 e dell'8 luglio 2020 citati in premessa, le parti stabiliscono di ridurre da 150.000,00 € a 140.000,00 € l'importo complessivo (oltre all'i.v.a.) di arretri ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda che l'affittuaria dovrà acquistare entro il 31 maggio 2023. Pertanto, poiché dall'1 giugno 2018 alla data attuale l'affittuaria ha già acquistato arretri ed attrezzature per 133.833,71 € oltre all'i.v.a. (importo risultante dalla documentazione fiscale di acquisto trasmessa in copia alla Comunità), entro il 31 maggio 2023 l'affittuaria dovrà acquistare arretri ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per ulteriori 6.166,29 € oltre all'i.v.a.

Inoltre, nel periodo di proroga di cui all'art. 1 del presente contratto l'affittuaria dovrà acquistare arretri ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per gli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a.):

- 1) periodo 1 giugno 2023 - 31 maggio 2024 (primo anno di proroga): 25.000,00 €;
- 2) periodo 1 giugno 2024 - 31 maggio 2025 (secondo anno di proroga): 25.000,00 €;
- 3) periodo 1 giugno 2025 - 31 maggio 2026 (terzo anno di proroga): 25.000,00 €;
- 4) periodo 1 giugno 2026 - 31 maggio 2027 (quarto anno di proroga):

25.000,00 €;	
5) periodo 1 giugno 2027 – 31 maggio 2028 (quinto anno di proroga):	
30.000,00 €;	
6) periodo 1 giugno 2028 – 31 maggio 2029 (sesto anno di proroga):	
30.000,00 €;	
7) periodo 1 giugno 2029 – 31 maggio 2030 (settimo anno di proroga):	
30.000,00 €;	
8) periodo 1 giugno 2030 – 31 maggio 2031 (ottavo anno di proroga):	
30.000,00 €;	
9) periodo 1 giugno 2031 – 31 maggio 2032 (nono anno di proroga):	
30.000,00 €;	
10) periodo 1 giugno 2032 – 31 maggio 2033 (decimo anno di proroga, in caso di esercizio da parte dell'affittuaria dell'opzione di proroga di cui all'art. 1): 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 invariato l'importo complessivo degli arretrati ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuaria entro il 31 maggio 2032, pari a 256.166,29 € oltre all'I.V.A. (ovvero, in caso di esercizio da parte dell'affittuaria dell'opzione di proroga di cui all'art. 1, entro il 31 maggio 2033, pari a 286.166,29 € oltre all'I.V.A.).	
Tutti gli arretrati ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuaria ai sensi del presente articolo dovranno essere nuovi.	
Le caratteristiche qualitative e quantitative di tali arretrati ed attrezzature dovranno essere concordati dall'affittuaria con la Comunità prima	

dell'acquisto, in forma scritta (anche solo via email), 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 arretrati ed attrezzature di cui sopra, inclusi quelli già acquistati alla data attuale, potranno per l'importo complessivo di 390.000,00 € oltre all'I.V.A. al valore di acquisto (ovvero, in caso di esercizio da parte dell'affittuaria dell'opzione di proroga di cui all'art. 1, di 420.000,00 € oltre all'I.V.A. al valore di acquisto) 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 2032 (ovvero, in caso di esercizio da parte dell'affittuaria dell'opzione di proroga di cui all'art. 1, entro il 31 maggio 2033), con atto sottoscritto dai rappresentanti di entrambe le parti.	
In ogni caso di ritardo nell'acquisto degli arretrati ed attrezzature rispetto alle scadenze sopra indicate la Comunità potrà esecutare la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non acquistati.	
In caso di mancata cessione a titolo gratuito degli arretrati ed attrezzature (anche solo parziale rispetto all'importo complessivo sopra indicato) al termine dell'affitto d'azienda, la Comunità potrà esecutare la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non ceduti.	
art. 8 – Consegna e riconsegna dell'azienda	
Alla data attuale l'azienda è già detenuta dall'affittuaria, sulla base dei	

<p>contratti del 28 maggio 2018 e dell'8 luglio 2020, citati in premessa; pertanto, in considerazione della proroga di cui all'art. 1 del presente contratto della detenzione proseguirà senza soluzione di continuità sino al 31 maggio 2032 (ovvero, in caso di esercizio da parte dell'affittuario dell'opzione di proroga di cui all'art. 1, sino al 31 maggio 2033).</p> <p>Alla scadenza del periodo contrattuale l'affittuario dovrà riconsegnare l'azienda alla Comunità alle seguenti condizioni:</p> <p>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;</p> <p>b) i beni immobili compresi nell'azienda dovranno essere riconsegnati liberi da persone e beni mobili dell'affittuario o di terzi;</p> <p>c) l'affittuario 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;</p> <p>d) l'azienda dovrà essere riconsegnata priva di personale (nonché dei relativi oneri tributativi, contributivi, assicurativi e fiscali), di debiti e di crediti, così come le è stata consegnata dalla Comunità sulla base dei contratti sopra citati.</p> <p>In caso di mancata riconsegna dell'azienda o, comunque, mancato adempimento agli obblighi sopra elencati da a) a d), la Comunità potrà esecutare, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto per l'importo di 50.000,00 € per ogni mese o frazione di mese di ritardo nella riconsegna, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.</p>	
--	--

<p>La riconsegna dovrà risultare da uno specifico verbale, sottoscritto dai rappresentanti di entrambi le parti.</p> <p>art. 9 - Spese di gestione e manutenzione</p> <p>Saranno a totale carico dell'affittuario 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.</p> <p>L'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà instanziare le utenze eventualmente concesse alle spese di cui sopra.</p> <p>Inoltre, l'affittuario 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.</p> <p>In particolare, anche in considerazione del difficile accesso agli immobili compresi nell'azienda da parte dei mezzi di soccorso, l'affittuario dovrà verificare costantemente l'efficienza degli impianti di rilevamento incendi dell'edificio principale nonché degli impianti ed attrezzature di estinzione incendi di cui sono dotati gli edifici aziendali e dovrà addebiitare il proprio personale all'utilizzo degli stessi.</p> <p>Inoltre, l'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve dalla copertura degli edifici aziendali nel momento in cui il manto superiore ha un'altezza di 1,00 m e, comunque, quando la presenza della neve possa pregiudicare la sicurezza delle persone o l'integrità degli edifici.</p>	
--	--

Invece, tutte le 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 presenza di danni ai beni aziendali nonché la sussistenza di circostanze potenzialmente dannose per i beni che costituiscono l'azienda.

Nella tabella allegata sub K 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.

art. 10 - Approvvigionamento idrico

La Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che gli edifici aziendali sono entrambi connessi al serbatoio idrico situato in località Montagnoli il quale è approvvigionato nel seguente modo:

➤ durante la stagione estiva:

a) normalmente mediante l'acquedotto Orti della Regina (ossia da monte), di proprietà della Comunità e dalla stessa gestito;

b) in caso di scarsità dell'acqua proveniente dall'acquedotto Orti della Regina mediante la sorgente Nube d'Argento (in concessione al Comune di Tre Ville), la cui opera di presa è situata in località Campo

Carlo Margno (a lato della strada "Montagnoli", con pompaggio al serbatoio (ossia da valle);

c) in caso di scarsità dell'acqua proveniente sia dall'acquedotto Orti della

Regina che dalla sorgente Nube d'Argento mediante una tubazione di collegamento tra l'acquedotto del Comune di Pinzolo e l'opera di

presa Nube d'Argento e successivo pompaggio dell'acqua al serbatoio (ossia da valle);

➤ durante la stagione invernale con le medesime modalità sopra indicate alle lett. b) e c) di cui sopra.

Al fine di mantenere in perfetta efficienza tale sistema di approvvigionamento idrico l'affittuaria dovrà, a proprie cura e spese:

➤ tenere quotidianamente controllato il regolare funzionamento della pompa situata all'interno dell'opera di presa Nube d'Argento;

➤ effettuare le manovre necessarie (chiusura degli sfiocchi ed apertura dei collegamenti) sulle valvole situate in tre pozzei sotterranei e all'interno dell'opera di presa Nube d'Argento per interconnettere l'acquedotto di

Pinzolo all'opera di presa Nube d'Argento;

➤ monitorare quotidianamente il livello dell'acqua all'interno del serbatoio in località Montagnoli, avvisando immediatamente la Comunità qualora riscontrasse un irregolare afflusso dell'acqua proveniente dall'acquedotto Orti della Regina.

La Comunità fornirà all'affittuaria le indicazioni tecniche necessarie per compiere le attività sopra descritte.

Saranno ad esclusivo carico dell'affittuaria le spese relative:

➤ alla fornitura dell'acqua pompata da valle nel serbatoio in località Montagnoli che saranno esposte dai Comuni di Tre Ville e Pinzolo;

➤ alla fornitura dell'energia elettrica necessaria per il funzionamento della

pompa situata nell'opera di presa Nube d'Argento.

Inoltre, al fine di assicurare la potabilità dell'acqua utilizzata negli edifici aziendali l'affittuaria a proprie cura e spese, dovrà sostituire le lampade ad

ultimovienti necessarie per l'abbattimento della carica batterica dell'acqua (installare negli edifici), con la periodicità indicata dal loro produttore o prevista nella normativa in materia.

Inoltre, nella gestione della componente "malga" l'affittuaria dovrà assicurarsi che la subaffittuaria mantenga in buono stato di efficienza gli approvvigionamenti connessi direttamente all'acquedotto Orti della Regina, ed i relativi sistemi di regolazione dell'afflusso, gestendo in modo parsimonioso l'acqua disponibile, in modo da garantire un adeguato approvvigionamento idrico a tutte le strutture servite dal medesimo acquedotto. A quest'ultimo riguardo, la subaffittuaria della malga dovrà attuare scrupolosamente le prescrizioni che le saranno impartite dalla Comunità e dall'affittuaria al fine di massimizzare il risparmio dell'acqua. In tal senso, l'affittuaria esorta fin d'ora la Comunità da responsabilità per l'eventuale carenza di acqua non imputabile a colpa della Comunità.

art. 11 - Modifiche ed innovazioni

L'affittuaria non potrà apporre alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, agli edifici (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 degli edifici (inclusi gli impianti ivi presenti) e delle aree esterne compresi nell'azienda (inclusi i pascoli di

pertinenza della malga) dovrà essere previamente 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 protraccino 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.

art. 12 - Accesso agli edifici e alle aree esterne

La Comunità, previo accordo con l'affittuaria, potrà accedere, con i propri rappresentanti e dipendenti, agli edifici 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.

art. 13 - Garanzia

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, 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'affittuario la presentazione, prima dell'1 giugno 2023, di una garanzia fiduciaria di 390.471,00 € (importo corrispondente al 93% circa del canone di affitto annuo 2023 - 2024, inclusa l'i.v.a. 22%). La mancata presentazione di detta garanzia entro il termine indicato dalla Comunità costituisce causa di 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'affittuario entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. Il mancato adempimento a tale richiesta entro detto termine costituisce causa di 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 esentare, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto per l'importo di 43.386,00 € per ogni anno o frazione di anno intercorrente tra la risoluzione ed il termine finale dell'affitto d'azienda (ossia il 31 maggio 2022 ovvero, in caso di esercizio da parte dell'affittuario dell'opzione di proroga di cui all'art. 1, il 31 maggio 2023), restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	
La fiduciaria 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:	

<ul style="list-style-type: none"> > validità della fiduciaria sino al 31 agosto 2032 (ossia tre mesi dopo il termine finale dell'affitto d'azienda); in caso di esercizio da parte dell'affittuario dell'opzione di proroga di cui all'art. 1 l'efficacia della fiduciaria dovrà essere prorogata sino al 31 agosto 2033; > pagamento da parte del Fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta 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 fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.; > rinuncia del fidejussore 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 fiduciaria. <p>La garanzia sarà interamente vincolata dalla Comunità, successivamente al termine finale del presente contratto, a seguito dell'accorramento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuario.</p> <p>art. 14 – Responsabilità ed assicurazione per r.c.</p> <p>L'affittuario sarà ritenuta responsabile dei danni arrecati ai beni immobili e mobili compresi nell'azienda (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendi, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.), per colpa propria e delle persone dalla stessa dipendenti.</p> <p>Inoltre, l'affittuario sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivanti a terzi in</p>	
---	--

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.

A tal fine, entro il 1 giugno 2023 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'eranda, 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 costituirà 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 esecutare, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto per l'importo di 43.386,00 € per ogni anno o frazione di anno intercorrente tra la risoluzione ed il termine finale dell'affittuario (ossia il 31 maggio 2032 ovvero, in caso di esercizio da parte dell'affittuaria dell'opzione di proroga di cui all'art. 1, il 31 maggio 2033), restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

art. 15 – Attestati di prestazione energetica

Al presente contratto sono allegati in originale sub L, quali parti integranti e sostanziali, gli attestati di prestazione energetica relativi alla p.ed. 93 C.C. Ragoli II (ristorante e bar), al sub. 2 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II (appartamento ad uso abitativo per il personale) e al sub. 3 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II (caserificio). 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 mangiatura 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 "1° anno guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici").

art. 16 – Uso civico

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 o locali ad uso commerciale), i diritti dei regolieri sono soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo commercialmente 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 stessi.

Sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria la sospensione del vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientrano quelli aziendali inclusi nella componente "ristorante" (ossia la p.ed. 93 C.C. Ragoli II, il sub. 2 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II e le aree esterne di pertinenza sulla p.f. 28/23 C.C. Ragoli II) e nella componente "caserificio" (ossia il sub. 3 della p.ed. 116 C.C. Ragoli II). 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).

Invece, in relazione a tutti gli immobili aziendali compresi nella componente

"analga" (passoli e sub. 4 della ped. 116 C.C. Ragoli ID), la Comunità evidenziata quanto segue:	
> per la stagione di alpeggio 2022 (ossia dal 10 maggio al 30 settembre 2022) il vincolo di uso civico su detti immobili è stato sospeso dal proprio Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 83/2020;	
> per le stagioni di alpeggio dal 2023 al 2031 (ossia dal 10 maggio al 30 settembre di tali anni) il vincolo di uso civico su detti immobili è stato sospeso dal proprio Comitato Amministrativo con la deliberazione n. _____/2022 e per l'efficacia di detta sospensione non è necessaria l'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T. in quanto il periodo di sospensione è inferiore a nove anni, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005;	
> per la stagione di alpeggio 2032 (ossia dal 10 maggio al 30 settembre 2032) il vincolo di uso civico su detti immobili sarà sospeso dal proprio Comitato Amministrativo a seguito dell'eventuale esercizio da parte dell'affittuario dell'opzione di proroga di cui all'art. 1.	
art. 17 – Spese di contratto, registrazione e disposizioni finali	
Il presente contratto sostituisce integralmente i contratti del 28 maggio 2018 e dell'8 luglio 2020 citati in premessa.	
Tutte le spese derivanti dal presente contratto (incluse quelle notari e le imposte di registro, di bollo e I.V.A.), nessuna esclusa, sono a carico dell'affittuario come puro 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-quadro, del D.L. 22/2006, come convertita 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'affittuario, 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 relativo al periodo di proroga dall'1 giugno 2023 al 31 maggio 2032 (nove anni) è pari a 3.226.335,63 € oltre all'I.V.A. 22%, fatti salvi gli incrementi per le variazioni dell'indice ISTAT di cui all'art. 5 del presente contratto.	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il Tribunale di Trento.	
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:	
> per la Comunità: regiolespinalcmanez@pec.it ;	
> per l'affittuario: dennilstrmd@legalmail.it .	
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto e nei relativi allegati si farà riferimento alle disposizioni del Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.	
Le parti delegano il dott. _____, notario con studio a _____, per la registrazione del presente contratto nonché per gli adempimenti eventualmente necessari presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento.	
Letto, confermato e sottoscritto.	
Comunità delle Regole di Spinalc e Manez	Duenella srl
Il Presidente – Luca Cerana	Maria Mora

Ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente i seguenti articoli del presente contratto: "art. 3 - Oneri di gestione"; "art. 6 - Ritardi nei pagamenti"; "art. 10 - Approvvigionamento idrico"; "art. 13 - Garanzia"; "art. 14 - Responsabilità ed assicurazione per f.c."

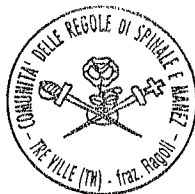
Comunità delle Regole di Spinale e Maner Duemila srl

Il Presidente - Luca Cerana Maria Mora

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

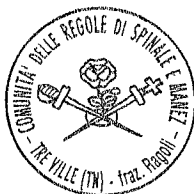


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 17.03.2022**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** sul sito internet istituzionale e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 22.03.2022 al 01.04.2022**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani