



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 101/2022  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** rinegoziazione con 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C. del contratto di affitto dell'azienda Dosson in considerazione delle restrizioni alle attività di ristorazione imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19 nel periodo novembre 2020 – aprile 2021.

Il giorno **26.05.2022** 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 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C. del contratto di affitto dell'azienda Dosson in considerazione delle restrizioni alle attività di ristorazione imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19 nel periodo novembre 2020 – aprile 2021.

A seguito di un'asta pubblica, con contratto del 25 maggio 2016 (repertorio n. 18726, raccolta n. 13828, del dott. Alfredo Dondi, notaio con studio a Trento) la Comunità delle Regole ha affittato l'azienda Albergo Ristorante Dosson a 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C., con sede a Tre Ville, per il periodo dall'1 giugno 2016 al 31 maggio 2022.

Nella stagione invernale 2020 – 2021 (ossia da novembre 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 Covid-19 e, conseguentemente, i ricavi dell'affittuaria derivanti dalla gestione dell'azienda nella stagione invernale 2020 – 2021 si sono notevolmente ridotti rispetto alle stagioni invernali precedenti. Tale situazione di precarietà finanziaria ha comportato un considerevole ritardo nel pagamento del canone di affitto d'azienda: specificamente, alla data attuale l'affittuaria non ha ancora pagato il canone di affitto relativo al periodo giugno – novembre 2021, pari a 164.030,56 € complessivi, oltre all'i.v.a. 22%.

Il canone di affitto d'azienda annuo per il periodo 1 giugno 2021 – 31 maggio 2022 è pari a 328.061,12 €, oltre all'i.v.a. 22%, da pagare in rate trimestrali uguali e posticipate (entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento).

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 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..

Conseguentemente, a partire dall'estate 2021, su sollecitazione dell'affittuaria, 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 deciso di rinegoziare l'affitto d'azienda prevedendo le seguenti condizioni principali:

- proroga di nove anni dell'affitto d'azienda, dall'1 giugno 2022 al 31 maggio 2031, 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 giugno – novembre 2021 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;
- previsione dell'acquisto, da parte dell'affittuaria, di arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda e da cedere gratuitamente alla Comunità delle Regole al termine dell'affitto d'azienda;
- modifica delle modalità di utilizzo della Capanna Hofer (edificio compreso nei beni aziendali) a partire dall'1 giugno 2022;
- ottenimento, a cura e spese della Comunità delle Regole, dell'autorizzazione permanente a svolgere attività di pubblico spettacolo nell'edificio principale dell'azienda (ai sensi dell'art. 80 del R.D. 773/1931).

Sulla base di tali accordi preliminari, nei mesi scorsi 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, in detto schema contrattuale è previsto che, a partire dal secondo e fino al settimo anno di proroga, il canone di affitto venga incrementato di anno in anno per importi determinati (oltre all'indice ISTAT f.o.i. relativo all'anno precedente). Invece, per gli ultimi due anni (ottavo e nono), il canone sarà incrementato, rispetto all'anno precedente, del solo 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 191.000,00 € 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.

Per quanto riguarda l'ottenimento dell'autorizzazione permanente a svolgere attività di pubblico spettacolo nell'edificio principale dell'azienda va evidenziato che, a tale scopo, già nel dicembre 2019 (delib. n. 272/2019) il Comitato Amministrativo aveva attivato la procedura di deroga all'osservanza della normativa antincendio (ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 151/2001), incaricando delle attività tecniche New Engineering srl, studio tecnico con sede a Trento specializzato nella "fire safety engineering". Inoltre, al fine di tale deroga è risultata necessaria la realizzazione di alcuni lavori di adeguamento dell'impianto elettrico dell'edificio (delib. n. 322/2020). Infine, sempre al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione in parola, recentemente è stato necessario affidare un nuovo incarico alla medesima New Engineering srl per la predisposizione di documentazione tecnica da inviare prima al Servizio Antincendi e Protezione Civile della P.A.T. e quindi al Servizio Polizia Amministrativa della P.A.T. (delib. n. 55/2022).

A conclusione di tale iter, particolarmente complesso sia dal punto di vista tecnico che da quello amministrativo, in data odierna la Commissione di Vigilanza sui Pubblici Spettacoli (incardinata presso il Servizio Polizia Amministrativa della P.A.T.) ha effettuato un sopralluogo all'edificio, con esito positivo.

Il contratto in parola dovrà essere stipulato entro il 31 maggio prossimo (essendo efficace a partire dall'1 giugno) con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico dell'affittuaria.

## 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 entro il 31 maggio prossimo;
- 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;

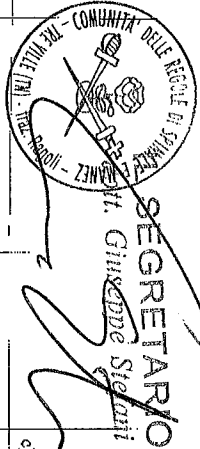
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

## **DELIBERA**

1. di rinegoziare con 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C, per le motivazioni esposte in premessa, il contratto di affitto dell'azienda Dosson (atto del 25 maggio 2016) in considerazione delle restrizioni alle attività di ristorazione imposte dall'autorità di governo per fronteggiare la pandemia da Covid-19 nel periodo novembre 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 dell'affittuaria;
3. 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;
4. 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 entro il 31 maggio prossimo;
5. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

ALLEGATO

alla deliberazione n. 104/2022 del 26.05.2022  
del Comitato Amministrativo



CONTRATTO DI RINEGOZIAZIONE DI AFFITTO D'AZIENDA

Il giorno 2022, tra le parti di seguito indicate:

> Comunità delle Regole di Spinale e Marez, con sede a Tre Ville (TN),

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.v.a.

00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Canara,

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;

> 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C, con sede a Tre Ville

(TN), Frazione Pali, Località Monte Spinale, c.f. 01985870227, p.i.v.a.

02421600228, legalmente rappresentata dal sig. Roberto Maroni nato il 4

febbraio 1969 a Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo

come "affittuaria".

Presso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Marez è proprietaria

dell'azienda "Dossor", costituita da un albergo con ristorante e bar situato

sul Monte Spinale, nei pressi di Madonna di Campiglio, nel Comune di

Tre Ville (TN), sulla p.ed. 80 C.C. Ragoli II (edificio principale), su parte

della p.f. 30/1 C.C. Ragoli II (piano perennatico cd area a verde) nonché

sulla p.ed. 129 C.C. Ragoli II (edificio di interesse storico denominato

"Capanna Hofler").

b) che con contratto del 25 maggio 2016 (repertorio n. 18725, raccolta n.

13828, del dott. Alfredo Dondi, notaio con studio a Trento) la Comunità

ha affittato detta azienda a 5 Laghi Gestioni sas di Roberto Maroni & C.,

per il periodo dall'1 giugno 2016 al 31 maggio 2022;

c) che nella stagione invernale 2020 - 2021 (ossia da novembre 2020 ad

aprile 2021) l'attività dell'azienda in parola è stata fortemente limitata

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

pandemia da Covid-19 e, conseguentemente, i ricavi dell'affittuaria

derivanti dalla gestione dell'azienda nella stagione invernale 2020 - 2021

si sono notevolmente ridotti rispetto alle stagioni invernali precedenti;

d) che, in ragione di quanto sopra, alla data attuale l'affittuaria non ha ancora

pagato alla Comunità il canone di affitto d'azienda relativo al periodo

giugno - novembre 2021, pari a 164.030,56 € complessivi, oltre all'i.v.a.

22%;

e) che il canone di affitto d'azienda annuo per il periodo 1 giugno 2021 - 31

maggio 2022 è pari a 328.061,12 €, oltre all'i.v.a. 22%, da pagare in rate

trimestrali uguali e posticipate (entro cinque giorni dopo la fine del

trimestre di riferimento);

f) che la Suprema Corte di Cassazione, nella propria relazione n. 56

dell'8 luglio 2020 intitolata "Norme normative e sostanziali del diritto

emergenziale anti Covid-19 in ambito contrattuale e consensuale", 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.;

<p>g) che, 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;</p>	<p>h) 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ proroga di nove anni dell'affitto d'azienda, dall'1 giugno 2022 al 31 maggio 2031, in modo da consentire all'affittuaria di recuperare i ricavi non percepiti nella stagione invernale 2020 - 2021;</li> <li>➤ pagamento del canone di affitto arretrato relativo al periodo giugno - novembre 2021 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;</li> <li>➤ previsione dell'acquisto, da parte dell'affittuaria, di arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda e da cedere gratuitamente alla Comunità al termine dell'affitto d'azienda, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa;</li> <li>➤ modifica delle modalità di utilizzo della Capanna Hofer a partire dall'1 giugno 2022;</li> <li>➤ ottimamento, a cura o spese della Comunità, dell'autorizzazione permanente a svolgere attività di pubblico spettacolo nell'edificio principale dell'azienda (ai sensi dell'art. 80 del R.D. 773/1931);</li> <li>l) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione</li> </ul>
---	---

<p>sopra citata, ha approvato lo schema del presente contratto.</p> <p style="text-align: center;"><b>Tutto ciò premesso</b></p> <p>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</p> <p>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</p> <p style="text-align: center;"><b>art. 1 - Proroga dell'affitto d'azienda</b></p> <p>La Comunità delle Regole di Spinale e Mamer, come sopra rappresentata, proroga l'affitto dell'azienda "Dossori" a S. Lagni Gestioni sas di Roberto Maroni &amp; C. che, come sopra rappresentata, accetta, dall'1 giugno 2022 al 31 maggio 2031 (nove anni), senza soluzione di continuità con il rapporto tra loro attualmente in essere fondato sul contratto del 25 maggio 2016, citato in</p> <p>prezessa.</p> <p>Alla scadenza del nuovo termine contrattuale l'affitto d'azienda non sarà prorogabile o rinnovabile tacitamente né sussisterà qualsiasi forma di prelazione dell'affittuaria nei successivi affitti dell'azienda.</p> <p style="text-align: center;"><b>art. 2 - Oggetto dell'affitto e descrizione dell'azienda</b></p> <p>L'azienda è costituita da un albergo, classificato "quattro stelle superior" (ai sensi della L.P. 7/2002), nonché ristorante e bar con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande (ai sensi della L.P. 9/2000), situato sul Monte Spinale, nei pressi di Madonna di Campiglio, nel Comune di Tre Ville (TN), sulla p.ed. 80 C.C. Regoli II (edificio principale) e su parte della p.f. 30/I C.C. Regoli II (punto panoramico ed area a verde), all'interno di un'area</p> <p>scrivibile ai sensi del Piano Urbanistico Provinciale. Inoltre, nell'azienda è inclusa anche la p.ed. 129 C.C. Regoli II (edificio di interesse storico denominato "Capanna Hofer").</p> <p>Nell'azienda possono essere esercitate esclusivamente le attività di seguito</p>	
---	--

denegare.	
<p>➤ attività ricettiva di alloggio nelle sette camere (di cui una junior suite) presenti nell'edificio principale, con quattordici posti letto complessivi (tutte doppie), ai sensi della L.P. 7/2002;</p>	
<p>➤ 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;</p>	
<p>➤ 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 ed i prodotti di gastronomia, ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. b), n. 1, della L.P. 9/2000.</p>	
<p>Inoltre, a partire indicativamente da luglio 2022, all'interno della sala ristorante self service dell'edificio principale dell'azienda potranno essere realizzati trattenimenti danzanti, con musica dal vivo o registrata, in conformità alle specifiche prescrizioni che saranno impartite nelle prossime settimane dal Servizio Polizia Amministrativa della Provincia Autonoma di Trento a conclusione dell'iter di agibilità della struttura quale locale di pubblico spettacolo, ai sensi dell'art. 80 del R.D. 773/1931.</p>	
<p>Con il presente contratto la Comunità trasferisce temporaneamente la gestione dell'azienda all'affittuario, anche ai sensi dell'art. 17 della L.P. 9/2000.</p>	
<p>L'affittuario dovrà gestire l'azienda con il dovuta 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 screditarla, danneggiando</p>	

<p>economicamente la Comunità.</p> <p>Inoltre, la gestione dell'azienda dovrà essere effettuata nel rispetto dei seguenti limiti, che costituiscono condizioni essenziali del presente contratto:</p> <p>a) divieto di subaffitto dell'azienda, ai sensi dell'art. 1629 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;</p> <p>b) divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 2558 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;</p> <p>c) l'affittuario non potrà utilizzare marchi (anche di proprietà di terzi), nomi o insegne come pure realizzare attività suscettibili di ledere l'immagine commerciale dell'azienda o quella della Comunità. In tal senso, la Comunità riconosce che i marchi (anche di proprietà di terzi), i nomi e le insegne sopra utilizzati dall'affittuario sono confermi a tale prescrizione e, pertanto, l'affittuario può continuare ad utilizzarli;</p> <p>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;</p> <p>e) l'affittuario non potrà installare sui muri esterni e sulla copertura degli edifici nonché sulle aree esterne compresi 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;</p> <p>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</p>	
--	--

	proprie cura e spese;	
	g) l'affittuaria non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi alle attività dell'azienda o rinviare agli stessi, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità.	
	Inoltre, in caso di ampliamento di tali atti autorizzativi o ottenimento di nuovi, l'affittuaria, al termine dell'affitto, dovrà volentieri a favore della Comunità o del nuovo affittuario che sarà individuato da questa, senza pretendere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine.	
	In fine, l'affittuaria non dovrà porre in essere attività o condotte tali da compromettere il ritiro, la sospensione o il mancato rinnovo di detti atti autorizzativi da parte delle autorità competenti;	
	h) divieto assoluto d'installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, c. 6 e 7, del R.D. 773/1931;	
	i) l'affittuaria dovrà tenere aperta al pubblico l'azienda per tutti i periodi di esercizio della cabinovia "Spinale Express". Sono fatte salve le eventuali restrizioni alle attività ricettive o di ristorazione imposte dalle autorità pubbliche al fine di limitare il contagio da Covid-19 nonché gli eventi di forza maggiore o, comunque, non imputabili a colpa dell'affittuaria che impediscano l'apertura al pubblico dell'esercizio.	
	La violazione di ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da a) ad f) 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 esortare, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto per l'importo di 55.000,00 € per ogni anno o frazione di anno inaccorrente tra la risoluzione ed il 31 maggio 2031 (termine finale	

	dell'affitto d'azienda), restando salva ed improrogabilmente 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 e 4 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 esprime la sua piena e consapevole volontà di consentire all'affittuaria di accedere agli stessi risulterà limitato come di seguito specificato:	
	➤ nella stagione invernale (ossia, indicativamente, tra l'1 novembre e il 30 aprile 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. 51 bis 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" o la strada forestale "Fevri" (summe di tipo B ai sensi della L.P. 11/2007, con fondo in gineia e, per alcuni tratti, in calcestruzzo armato), previo rilascio dell'apposita autorizzazione da parte della Comunità, proprietaria di dette strade.	
Tale autorizzazione sarà emessa, su specifica richiesta dell'affittuario, per ciascun veicolo utilizzato 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 dette strade al termine della stagione turistica invernale (ossia in primavera) o prima del suo inizio (in autunno): tali operazioni potranno essere effettuate dall'affittuario, 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'intorno 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 "Spinalc Express".	
La distribuzione interna dell'edificio principale e della Capanna Hofer è riportata nelle planimetrie allegare sub A al presente contratto quali parti integranti e sostanziali.	
Detti edifici sono censiti al catasto fabbricati nel seguente modo:	
> edificio principale: C.C. 302, ped. 80, foglio 9, zona censuaria 4, categoria D/2, rendita 31.822,03 €; dati derivanti da variazione n.	

2175.002.2017 del 13 novembre 2017 in atti dal 6 giugno 2018, indirizzo località Monte Spinalc, piani S2-S1-T-1;	
> Capanna Hofer C.C. 302, ped. 129, foglio 9, zona censuaria 4, categoria B/6, classe 1, consistenza 5,5 vani, consistenza 161 mq, rendita 232,82 €; dati derivanti da variazione n. 1389.001 2002 del 21 febbraio 2002 in atti dal 12 luglio 2002, indirizzo Via Spinalc, piani T-1.	
La conformazione delle aree esterne comprese nell'azienda è riportata nella planimetria allegata sub B al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
Nell'azienda sono inclusi 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 dei due edifici compresi nell'azienda (impianti elettrici, idraulici, termici, di rilevamento incendi, frigoriferi, ascensori, etc.) sono certificati ai sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
L'affittuario 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.	
Nella gestione dell'azienda l'affittuario potrà utilizzare arredi ed attrezzature propri, che rimarranno tali (fatto salvo quanto previsto all'art. 6 del presente contratto), purché idonei all'uso e conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.	

**art. 3 - Pagamento degli arretrati**

<p>A modifica di quanto previsto nel contratto del 25 maggio 2016, chiaro in pronuncia, l'affittatario dovrà pagare alla Comunità il canone di affitto arretrato relativo al periodo giugno - novembre 2021, complessivamente pari a 104.030,56 € oltre all'iva. 22%, in quindici rate a cadenza trimestrale scadenti tra il 5 giugno 2022 ed il 5 dicembre 2025, come di seguito precisato, senza applicazione degli interessi di mora maturati rispetto alle scadenze previste in detto contratto:</p>	
1)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 giugno 2022;
2)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 settembre 2022;
3)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 dicembre 2022;
4)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 marzo 2023;
5)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 giugno 2023;
6)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 settembre 2023;
7)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 dicembre 2023;
8)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 marzo 2024;
9)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 giugno 2024;
10)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 settembre 2024;
11)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 dicembre 2024;
12)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 marzo 2025;
13)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 giugno 2025;
14)	10.935,57, oltre all'iva. 22%, entro il 5 settembre 2025;
15)	10.935,58, oltre all'iva. 22%, entro il 5 dicembre 2025.
<p>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 ricettive o di ristrettezza imposte dalle</p>	

<p>autorità pubbliche al fine di limitare il contenzio da Covid-19 nonché di eventi di forza maggiore o, comunque, non imputabili a colpa dell'affittatario che impediscano l'apertura al pubblico dell'esercizio, senza alcuna modifica degli importi sopra indicati.</p>	
<p><b>art. 4 – Canone di affitto per il periodo di proroga</b></p>	
<p>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:</p>	
1)	1 giugno 2022 - 31 maggio 2023 (primo anno): canone annuo di 328.061,12 €, 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);
2)	1 giugno 2023 - 31 maggio 2024 (secondo anno): canone annuo di 340.000,00 €, 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 2022 e il marzo 2023 (solo qualora detta variazione sarà positiva);
3)	1 giugno 2024 - 31 maggio 2025 (terzo anno): canone annuo di 350.000,00 €, 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 2023 e il marzo 2024 (solo qualora detta variazione sarà positiva);
4)	1 giugno 2025 - 31 maggio 2026 (quarto anno): canone annuo di 365.000,00 €, 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 2024 e il marzo 2025 (solo qualora detta variazione sarà positiva);
	5) 1 giugno 2026 - 31 maggio 2027 (quinto anno): canone annuo di 375.000,00 €, oltre all'I.v.a. 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 2025 e il marzo 2026 (solo qualora detta variazione sarà positiva);
	6) 1 giugno 2027 - 31 maggio 2028 (sesto anno): canone annuo di 385.000,00 €, oltre all'I.v.a. 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 2026 e il marzo 2027 (solo qualora detta variazione sarà positiva);
	7) 1 giugno 2028 - 31 maggio 2029 (settimo anno): canone annuo di 395.000,00 €, oltre all'I.v.a. 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 2027 e il marzo 2028 (solo qualora detta variazione sarà positiva);
	8) 1 giugno 2029 - 31 maggio 2030 (ottavo anno): canone annuo pari a quello del settimo anno 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);
	9) 1 giugno 2030 - 31 maggio 2031 (nono anno): canone annuo pari a quello dell'ottavo anno 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);
	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 mensili (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 trimestrale relativa al periodo marzo - maggio 2031 (ultimo trimestre del periodo contrattuale) dovrà essere pagata dall'affittuario entro il 31 maggio 2031 (termine finale del contratto).
	<b>art. 5 - Ritardi nei pagamenti</b>
	Qualunque ritardo nei pagamenti rispetto alle scadenze specificamente indicare agli art. 3 e 4 del presente contratto comporterà, per l'affittuario, 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 (inclusi 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 causa 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

55.000,00 € per ogni anno o frazione di anno intercorrente tra la risoluzione ed il 31 maggio 2031 (termine finale dell'affitto d'azienda), restando in ogni caso dovuto dall'affittuaria quanto non pagato.

**art. 6 - Acquisto di arredi ed attrezzature**

Nel periodo di prova di cui all'art. 1 l'affittuaria dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda (inclusa la Caparra Hofer) per gli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a. 22%):

- 1) 1 giugno 2022 - 31 maggio 2023 (primo anno): 12.000,00 €;
- 2) 1 giugno 2023 - 31 maggio 2024 (secondo anno): 12.000,00 €;
- 3) 1 giugno 2024 - 31 maggio 2025 (terzo anno): 12.000,00 €;
- 4) 1 giugno 2025 - 31 maggio 2026 (quarto anno): 20.000,00 €;
- 5) 1 giugno 2026 - 31 maggio 2027 (quinto anno): 20.000,00 €;
- 6) 1 giugno 2027 - 31 maggio 2028 (sesto anno): 25.000,00 €;
- 7) 1 giugno 2028 - 31 maggio 2029 (settimo anno): 30.000,00 €;
- 8) 1 giugno 2029 - 31 maggio 2030 (ottavo anno): 30.000,00 €;
- 9) 1 giugno 2030 - 31 maggio 2031 (nono 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 invariato l'importo complessivo degli arredi ed

attrezzature da acquistare da parte dell'affittuaria entro il 31 maggio 2031, ossia 191.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

Tutti gli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuaria ai sensi 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 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 2031 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 esentare 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 arredi ed attrezzature (anche solo parziale rispetto all'importo complessivo sopra indicato) al termine dell'affitto d'azienda, la Comunità potrà esentare la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non ceduti.

**art. 7 - Modalità di utilizzo della Caparra Hofer**

La Caparra Hofer (predisposta ai sensi dell'art. 129 C.C. Rognoli D), inclusa nell'azienda, è un edificio vincolato ad uso pubblico per attività culturali (ai sensi della L.P.

12/1987). Pertanto, a partire dall'1 giugno 2022 tale edificio potrà essere utilizzato dall'affittuaria esclusivamente per lo svolgimento di attività coerenti

con l'importanza storico - culturale di tale edificio quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) eventi culturali, sia espositivi che di presentazione;	
b) conferenze e meeting, sia a carattere pubblico che privato;	
c) presentazione di prodotti enogastronomici, inclusa l'eventuale degustazione;	
d) cerimonie ufficiali pubbliche o private.	
In ogni caso, all'interno della Capanna Hofer non potrà essere effettuata la somministrazione di alimenti e bevande se non in occasione delle attività sopra elencate.	
Inoltre, i locali a piano terra dell'edificio non potranno essere utilizzati per il deposito di arredi o altri materiali, anche se di pertinenza dell'azienda.	
Sulla base di uno specifico programma a base semestrale, concordato in forma scritta tra la Comunità e l'affittuario, la Comunità potrà utilizzare la Capanna Hofer per realizzare eventi e manifestazioni culturali per una durata indicativa di almeno trenta giorni all'anno.	
Il mancato rispetto di quanto previsto nel presente articolo contestato dalla Comunità all'affittuario, in forma scritta, per cinque volte nell'arco di tre mesi consecutivi comporterà l'eliminazione della Capanna Hofer dai beni aziendali con la conseguente impossibilità di utilizzo da parte dell'affittuario. Pertanto, ciò non comporterà alcuna variazione del canone di affitto d'azienda, come stabilito nel presente contratto.	
<b>art. 8 - Realizzazione di oneri accessori da parte dell'affittuario</b>	
Nel periodo oggetto della proroga di cui all'art. 1 l'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà realizzare i contenuti (caratteristiche qualitative, specifiche attività, etc.) indicati nella propria offerta tecnica presentata nell'asta effettuata dalla Comunità nell'aprile 2016 per l'affitto dell'azienda per il	

periodo 1 giugno 2016 - 31 maggio 2022, aggiudicata all'affittuario.	
Specificamente, entro il 31 ottobre 2025 l'affittuario dovrà realizzare la "palestra di roccia" ed il "parco giochi" descritti a pag. 23 dell'offerta tecnica sopra citata, anche in collaborazione con soggetti terzi. Qualora, per insufficienza di spazio o per il mancato ottenimento delle relative autorizzazioni amministrative, tali attività non potessero essere realizzate nelle aree esterne comprese nell'azienda, l'affittuario o la Comunità, di comune accordo, dovranno individuare una posizione alternativa nelle immediate vicinanze degli immobili compresi nell'azienda.	
L'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà fare quanto necessario per ottenere le autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.) per la realizzazione della palestra di roccia e del parco giochi di cui sopra, fatto salvo quanto di specifica competenza della Comunità, proprietaria degli immobili, la quale si impegna a presentare le richieste di autorizzazione eventualmente necessarie.	
La mancata realizzazione della palestra di roccia o del parco giochi entro il termine sopra indicato (fatta salva l'eventuale proroga concessa dalla Comunità in forma scritta) per colpa dell'affittuario costituisce causa 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, la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto per l'importo di 55.000,00 € per ogni anno o frazione di anno ininterrottamente tra la risoluzione ed il 31 maggio 2031 (termine finale dell'affitto d'azienda), restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	

Peraltro, la mancata realizzazione della palestra di recia o del parco giochi sarà giustificata (quindi senza attivazione della condizione risolutiva di cui sopra) qualora dipenda dal diniego delle relative autorizzazioni da parte di un'autorità amministrativa.

**art. 9 - Consegna e riconsegna dell'azienda**

Alla data attuale l'azienda è già detenuta dall'affittuario, sulla base del contratto del 23 maggio 2016, citato in premessa; pertanto, in considerazione della proroga di cui all'art. 1, detta deliberazione proseguirà senza soluzione di continuità sino al 31 maggio 2031.

Alla scadenza del periodo contrattuale l'affittuario 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 o beni mobili dell'affittuario o di terzi;
  - 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;
  - 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 all'affittuario sulla base del contratto sopra citato.
- In caso di mancata riconsegna dell'azienda o, comunque, mancato adempimento agli obblighi sopra elencati da a) a d), la Comunità potrà

esercitare, 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 improrogabile 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.

**art. 10 - Spese di gestione e manutenzione**

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, pulizia, imposte o canoni per la pubblicità nonché tutte le spese decrivibili dagli altri servizi e forniture necessari per la gestione dell'azienda, pur se non espressamente indicati.

L'affittuario, a propria cura e spese, dovrà instancarsi le utenze eventualmente commesse alle spese di cui sopra.

Inoltre, l'affittuario dovrà effettuare, a propria cura e spese, le manutenzioni ordinarie degli edifici (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 agli immobili compresi nell'azienda da parte dei mezzi di soccorso, l'affittuario dovrà verificare costantemente l'efficienza dell'impianto di rilevamento incendi dell'edificio principale nonché degli impianti ed attrezzature di estinzione incendi di cui sono dotati entrambi gli edifici e dovrà addebiitare il proprio personale all'utilizzo degli stessi.

L'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve dalle coperture degli edifici 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 degli edifici.

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'affittuario 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.

Infine, la Comunità evidenzia e l'affittuario prende atto che l'approvimento idrico dell'azienda avviene tramite l'acquedotto Orti della Regina, di proprietà della Comunità medesima e dalla stessa gestito: ciò premesso, l'affittuario, al fine di assicurare la portabilità 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 nella centrale termica dell'edificio principale, 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 o non esaustivo, le manutenzioni dei beni compresi nell'azienda e la loro ripartizione tra la Comunità e l'affittuario.

**art. 11 - Modifiche ed innovazioni**

L'affittuario non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se

migliorative, 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'affittuario, 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 dovrà essere preventivamente concordata nei tempi e nei modi tra la Comunità e l'affittuario, con un adeguato preavviso. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo all'affittuario anche qualora gli stessi si protraccassero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod.Civ.. Pertanto, 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'affittuario potranno accordarsi per definire i reciproci rapporti relativi alla sponsorizzazione dell'azienda da parte di soggetti terzi.

**art. 12 - Accesso agli edifici**

La Comunità, previo accordo con l'affittuario, potrà accedere, con i propri rappresentanti e dipendenti, agli edifici e alle aree esterne compresi nell'azienda al fine di assistersi 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'affittuario, 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. 13 - Garanzia</b>	
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 2022, di una garanzia fidejussoria di 492.000,00 € (importo indicativamente pari al canone di affitto annuo 2030 - 2031, inclusa l'iva, 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'affittuario 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. In caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà esecutor, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto per l'importo di 55.000,00 € per ogni	

anno o frazione di anno intercorrente tra la risoluzione ed il 31 maggio 2031 (termine finale dell'affitto d'azienda), restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	
La fidejussione dovrà essere prestata da un istituto bancario o assicurativo operante sul mercato italiano da almeno cinque anni, con esplicita indicazione delle clausole di seguito elencate:	
> validità della fidejussione sino al 31 agosto 2031 (ossia tre mesi dopo il termine di efficacia del presente contratto);	
> 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 fidejussione.	
La garanzia sarà interamente vincolata 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'affittuario.	



**art. 14 – Responsabilità ed assicurazione per r.c.**

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, sversamento di acqua, etc.), per colpa propria e delle persone dalla stessa dipendenti.

Inoltre, l'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivanti a terzi in ragione della gestione dell'azienda. L'affittuaria, pertanto, solleverà e renderà 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 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 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 in Comunità potrà escutere, a titolo di penale, la garanzia di cui all'art. 13 del presente contratto per l'importo di 55.000,00 € per ogni anno o frazione di anno intercorrente tra la risoluzione ed il 31 maggio 2031 (termine finale dell'affitto d'azienda), 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 E, quali parti integranti e sostanziali, gli attestati di prestazione energetica degli edifici compresi

nell'azienda. L'affittuaria, pertanto, prenda atto delle classi di qualificazione energetica ivi riportate, ossia "A+" per l'edificio principale e "C" per la Capanna Fofor.

**art. 16 – Uso civile**

Al sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civile", 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 regolatori 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 ricavare proventi da destinare a favore dei regolatori stessi.

Sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria la sospensione del vincolo di uso civile gravante detti immobili, tra i quali rientrano le p.ed. 80 e 129 C.C. Ragoli II e le aree esterne sulla p.f. 30/i C.C. Ragoli II comprese nell'azienda (in tal senso si richiama il parere dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, del 19 luglio 1999, agli atti della Comunità, prot. 931/1/1999).

**art. 17 – Spese di contratto, registrazione e disposizioni finali**

Tutte le spese derivanti dal presente contratto (incluse quelle notariali 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'iva 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

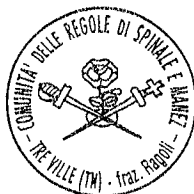
tariffa – parte prima di cui al D.P.R. 131/1980, trattandosi di azienda il cui valore è riferibile per più del 50% a fabbricati strumentali;	
l'imposta di registro, ad esclusivo carico dell'affittaria, sarà corrisposta in rate annuali. A tal fine nonché per l'iscrizione del presente contratto nel registro notarile, le parti concordano che il canone d'affitto per tutto il periodo di proroga è pari a 3.328.061,12 e oltre all'iva al 22%, fatti salvi gli incrementi per le variazioni dell'indice ISTAT di cui all'art. 4 del presente contratto.	
A partire dall'1 giugno 2022 il contratto del 25 maggio 2016, chiaro in premessa, cesserà di avere efficacia.	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il Tribunale di Treviso.	
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:	
➤ per la Comunità: <a href="mailto:regolespinalenanz@pcc.it">regolespinalenanz@pcc.it</a> ;	
➤ per l'affittaria: <a href="mailto:Slaghtgestioni@pcc.it">Slaghtgestioni@pcc.it</a> .	
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 Treviso.	
Letto, confermato e sottoscritto.	

Comunità delle Regole	5 Laghi Gestioni sas
di Spinale e Manez	di Roberto Maroni & C.
Il Presidente – Luca Cerana	Roberto Maroni
Ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ. le parti, come sopra costituite, dichiarano di approvare specificamente i seguenti articoli del presente contratto: "art. 2 - Oggetto dell'affitto e descrizione dell'azienda", "art. 5 - Ritardi nei pagamenti", "art. 7 - Modalità di utilizzo della Capanna Hotel", "art. 13 - Garanzia", "art. 14 - Responsabilità ed assicurazione p.r.c."	
Comunità delle Regole	5 Laghi Gestioni sas
di Spinale e Manez	di Roberto Maroni & C.
Il Presidente – Luca Cerana	Roberto Maroni

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

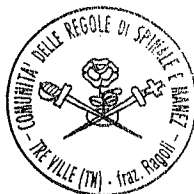


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### 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 26.05.2022**, 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 27.05.2022 al 06.06.2022**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani