

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 125/2022
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto dell'azienda Bar Sissi alla sig.ra Alina Kovalova per il periodo dall'1 luglio 2022 al 30 giugno 2028 (sei anni).

Il giorno **16.06.2022** 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: affitto dell'azienda Bar Sissi alla sig.ra Alina Kovalova per il periodo dall'1 luglio 2022 al 30 giugno 2028 (sei anni).

Nei mesi scorsi sono andate deserte due aste (ciascuna con due esperimenti) per l'affitto dell'azienda Bar Sissi, situata a Madonna di Campiglio (bandite in esecuzione delle deliberazioni del Comitato Amministrativo n. 32/2022 e 66/2022).

Il precedente contratto di affitto d'azienda è terminato il 30 aprile scorso.

Conseguentemente, nelle scorse settimane la Comunità delle Regole ha pubblicizzato presso molti operatori del settore la disponibilità ad affittare l'azienda in parola, a trattativa diretta, alle principali condizioni previste nell'ultimo esperimento d'asta andato deserto (in particolare il canone di affitto annuo di 24.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%).

A seguito di ciò, recentemente la sig.ra Alina Kovalova, residente a Tre Ville, ha chiesto informazioni alla Comunità delle Regole in merito all'azienda e, in particolare, sulla possibilità di ampliarne i locali includendo quelli adiacenti nei quali, sino al settembre 2021, era esercitata l'azienda Market Brenta, attualmente non affittata e che, verosimilmente, non si riuscirà ad affittare nel breve e medio periodo.

A seguito di vari incontri, con nota dell'1 giugno scorso (prot. 1192/2022) la Comunità ha proposto alla sig.ra Kovalova l'affitto del Bar Sissi alle condizioni di seguito indicate:

- a) periodo contrattuale di sei anni, dall'1 luglio 2022 al 30 giugno 2028;
- b) ampliamento dei locali aziendali nel corso del periodo contrattuale, includendo gli adiacenti locali del sub. 58 della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II (ex market);
- c) ampliamento delle attività esercitabili nell'azienda, includendo quella di ristorante (ossia la 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), mentre attualmente è esercitabile esclusivamente l'attività di bar (ossia la somministrazione aperta al pubblico di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolci, 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);
- d) realizzazione a cura e spese della Comunità delle Regole di lavori di ampliamento dei locali aziendali, per quanto sopra detto, sino alla spesa massima di 100.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%;
- e) canone di affitto dell'azienda come di seguito indicato:
 - 24.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% su base annua fintantoché non saranno terminati i lavori di ampliamento dei locali aziendali e nell'azienda potrà essere esercitata solo l'attività di bar;
 - 55.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% su base annua dal momento in cui saranno terminati i lavori di ampliamento dei locali aziendali e nell'azienda potrà essere esercitata anche l'attività di ristorante;
- f) acquisto da parte dell'affittuaria di arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per gli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a. 22%), che dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuaria alla Comunità delle Regole al termine dell'affitto d'azienda:
 - 1 luglio 2022 – 30 giugno 2023 (primo anno): 2.500,00 €;
 - 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024 (secondo anno): 2.500,00 €;
 - 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025 (terzo anno): 3.000,00 €;
 - 1 luglio 2025 – 30 giugno 2026 (quarto anno): 3.000,00 €;
 - 1 luglio 2026 – 30 giugno 2027 (quinto anno): 3.500,00 €;
 - 1 luglio 2027 – 30 giugno 2028 (sesto anno): 3.500,00 €.

La sig.ra Kovalova ha accettato la proposta della Comunità delle Regole il 14 giugno scorso (prot. 1276/2022).

Sulla base di tali accordi preliminari, nei giorni scorsi il Segretario della Comunità delle Regole ha predisposto lo schema del contratto di affitto d'azienda, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

Il contratto in parola dovrà essere stipulato entro il 30 giugno prossimo (essendo efficace a partire dall'1 luglio) 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. 3/2022 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2022” nonché le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la stipulazione del contratto in oggetto entro il 30 giugno 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 affittare, per le motivazioni esposte in premessa, l’azienda Bar Sissi alla sig.ra Alina Kovalova per il periodo dall’1 luglio 2022 al 30 giugno 2028 (sei anni) e con le altre condizioni contrattuali elencate in premessa da a) ad f), accettate dall’affittuaria con la nota citata in premessa (prot. 1276/2022);
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 il contratto di 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 evidenziare che l’impegno di spesa relativo ai lavori di ampliamento dei locali aziendali nel corso del periodo contrattuale, di cui sopra, sarà effettuato con un futuro provvedimento, sulla base di un apposito progetto concordato con l’affittuaria;
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 entro il 30 giugno prossimo;
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.

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Il giorno giugno 2022, tra le parti di seguito indicate:

➤ **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, 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 Cerna,

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. 125/2022;

➤ **sig.ra Alina Kovalova**, nata il in , c.f. ,

p.i.v.a. , residente a in Via n. , di

seguito indicata anche solo come "affittuaria".

Premesso:

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

dell'azienda "Bar Sissi" principalmente costituita dal sub. 57 della p.ed.

88 C.C. Ragoli II (edificio denominato "Centro Commerciale di Palù"),

situata a Madonna di Campiglio (TN), Comune di Tre Ville, Frazione Palù,

Piazzale Brenta n. 9);

b) che, attualmente, in detta azienda può essere esercita esclusivamente la

sommministrazione 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, lett b), n. 1, della L.P. 9/2000;

c) che con nota dell'1 giugno 2022 (prot. 1192/2022) la Comunità ha

proposto alla sig.ra Alina Kovalova l'affitto di detta azienda, prevedendo

principalmente:

➤ un periodo contrattuale di sei anni, dall'1 luglio 2022 al 30 giugno 2028;

➤ l'ampliamento dei locali aziendali nel corso del periodo contrattuale, includendo gli adiacenti locali del sub. 58 della medesima p.ed. 88 C.C. Ragoli II (ex market);

➤ l'ampliamento delle attività esercitabili nell'azienda, includendo la

sommministrazione 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;

➤ la realizzazione a cura e spese della Comunità di lavori di

ampliamento dei locali aziendali, per quanto sopra detto, sino alla

spesa massima di 100.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%;

d) che la sig.ra Kovalova ha accettato la proposta della Comunità il 14

giugno 2022 (prot. 1276/2022);

e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione

sopra citata, ha approvato lo schema del presente contratto.

Tutto ciò premesso

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,

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

art. 1 – Oggetto dell'affitto e descrizione dell'azienda

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà

in affitto alla sig.ra Alina Kovalova, che accetta, l'azienda denominata "Bar

Sissi" situata a Madonna di Campiglio (TN), Comune di Tre Ville, Frazione

Palù, Piazzale Brenta n. 9), costituita da un esercizio di somministrazione

aperta al pubblico di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi

gradazione, nonché di latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e

ALLEGATO
 alla delib. 125/2022 del 16.06.2022
 del Comitato Amministrativo



IL SEGRETARIO
 dott. Giuseppe Stefani

gelateria e i prodotti di gastronomia (ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. b), n. 1, della L.P. 9/2000), dall'1 luglio 2022 al 30 giugno 2028 (sei anni).	
Alla scadenza del termine contrattuale l'affitto d'azienda non sarà prorogabile o rinnovabile tacitamente né sussisterà qualsiasi forma di prelazione dell'affittuaria nel successivo affitto dell'azienda.	
La Comunità, titolare dell'azienda, con il presente contratto trasferisce temporaneamente la sua gestione all'affittuaria, ai sensi dell'art. 17 della L.P. 9/2000.	
L'azienda è principalmente costituita dal sub. 57 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (edificio denominato "Centro Commerciale di Palù"), locali individuati in giallo nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, nonché dalle aree verdi antistanti l'edificio, individuate in verde nella medesima planimetria.	
Peraltro, nel corso del periodo contrattuale ed indicativamente entro il 30 novembre 2022, la Comunità in accordo con l'affittuaria realizzerà:	
a) l'ampliamento dei locali aziendali includendo gli adiacenti locali del sub. 58 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (ex market), evidenziati in azzurro nella planimetria allegata sub A al presente contratto;	
b) l'ampliamento delle attività esercitabili nell'azienda includendo la 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).	
I lavori necessari per l'ampliamento dei locali aziendali, di cui sopra alla lett. a), dovranno essere realizzati sulla base di un progetto, concordato tra le parti e che dovrà prevedere quanto necessario al fine dell'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa all'ampliamento delle attività esercitabili	

nell'azienda, di cui sopra alla lett. b): in particolare, in detto progetto dovranno essere individuati i posti auto riservati all'azienda necessari al fine dell'agibilità dei locali a seguito dei lavori in parola.	
Inoltre, prima dell'inizio dei lavori le parti dovranno definire, in forma scritta, i lavori da eseguire e gli arredi ed attrezzature da acquistare nonché quale parte se ne farà carico. A quest'ultimo riguardo, la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che finanzia direttamente tali lavori e forniture sino alla spesa massima di 100.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%. La parte residua dei lavori e delle forniture rispetto a tale importo resterà a carico dell'affittuaria, senza alcun rimborso o compensazione da parte della Comunità.	
Infine, prima dell'inizio dei lavori le parti dovranno definire, in forma scritta, anche i tempi di esecuzione dei lavori di ampliamento dei locali aziendali, restando fin d'ora inteso tra le parti che nel periodo di esecuzione di tali lavori l'azienda non potrà operare se non marginalmente.	
Le unità immobiliari comprese nell'affitto d'azienda sono censite al catasto fabbricati nel seguente modo:	
➤ bar C.C. 302, p.ed. 88, sub. 57, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/1, classe I, consistenza 91 mq, superficie 103 mq, rendita 2.683,56 €, dati derivanti da variazione n. 3415.001.2008 dell'1 luglio 2008 in atti dal 2 febbraio 2009 (fusione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione);	
➤ ex market C.C. 302, p.ed. 88, sub. 58, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/1, classe I, consistenza 245 mq, superficie 294 mq, rendita 7.224,97 €, dati derivanti da variazione n. 3416.001.2008 del 5 agosto 2008 in atti dal 2 febbraio 2009 (diversa distribuzione degli spazi interni –	

	ristrutturazione).	
	La Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che, a seguito dell'ampliamento dei locali aziendali, di cui sopra, gli stessi dovranno essere accatastati nuovamente.	
	L'affittuaria dovrà gestire l'azienda con il dovuto impegno finalizzato a mantenerne 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'attrattività commerciale dell'azienda o screditarla, danneggiando economicamente la Comunità.	
	Inoltre, la gestione dell'azienda dovrà essere effettuata nel rispetto dei seguenti limiti, che costituiscono condizioni essenziali del presente contratto:	
	a) divieto di subaffitto 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, ai sensi dell'art. 2558 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;	
	c) l'affittuaria 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;	
	d) l'affittuaria non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili compresi nell'azienda;	
	e) l'affittuaria non potrà installare sui muri esterni e sulla copertura dell'edificio 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;	
	f) sulle aree esterne comprese nell'azienda l'affittuaria 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'affittuaria non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi alle attività dell'azienda o rinunciare 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 voltarli a favore della Comunità o del nuovo affittuario che sarà individuato da questa, senza pretendere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine.	
	Infine, l'affittuaria non dovrà porre in essere attività o condotte tali da comportare il rito, 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) ad eccezione del periodo in cui saranno realizzati i lavori di ampliamento dei locali aziendali, di cui sopra, l'affittuaria dovrà tenere aperta al pubblico l'azienda per almeno trecento giorni complessivi nel corso di ciascun anno (periodo 1 luglio - 30 giugno). Sono fatte salve le eventuali restrizioni alle attività 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 impediscono l'apertura al pubblico dell'esercizio;	
j) l'eventuale diffusione sonora sulle aree esterne dell'azienda (terrazze ed aree verdi) non potrà essere effettuata prima delle 8.00 e dopo le 20.30 di ogni giorno e, comunque, entro i limiti dell'autorizzazione all'inquinamento acustico che dovrà essere richiesta dall'affittuaria al Comune di Tre Ville.	
La violazione di ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da a) a j) costituisce clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod Civ., di cui potrà valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 9 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	
Le parti concordano sul fatto che l'avviamento dell'azienda è connesso esclusivamente e sostanzialmente all'azienda medesima, non può essere concepito distintamente da questa (non essendo un elemento autonomo ma una sua caratteristica) e, pertanto, la sua titolarità rimarrà in capo alla Comunità, così come l'azienda stessa. Inoltre, il canone di affitto, di cui all'art. 2 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.	
Nell'azienda sono inclusi gli arredi e le attrezzature elencati nell'inventario	

allegato sub B 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 locali aziendali (impianti elettrici, idraulici, termici, frigoriferi, etc.) sono certificati ai sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione. La Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che, a seguito dell'ampliamento dei locali aziendali, di cui sopra, gli impianti ivi presenti dovranno essere oggetto di nuove certificazioni, qualora modificati.	
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.	
Nella gestione dell'azienda l'affittuaria potrà utilizzare arredi ed attrezzature propri, che rimarranno tali (fatto salvo quanto previsto all'art. 3 del presente contratto), purché idonei all'uso e conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.	
art. 2 – Canone di affitto	
Il canone di affitto dell'azienda è stabilito, di comune accordo tra le parti, come di seguito indicato:	
➤ 24.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% su base annua fiantoché non saranno terminati i lavori di ampliamento dei locali aziendali e nell'azienda potrà essere esercitata solo l'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),	

<p>facendo riferimento a quanto previsto sopra all'art. 1;</p> <p>➤ 55.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% su base annua dal momento in cui saranno terminati i lavori di ampliamento dei locali aziendali e nell'azienda potrà essere esercitata anche l'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), facendo riferimento a quanto previsto sopra all'art. 1.</p> <p>La suddivisione del periodo contrattuale tra i due canoni sopra indicati sarà effettuata sulla base dei giorni effettivi intercorrenti tra l'1 luglio 2022 e la data di avveramento delle condizioni sopra previste (ultimazione dei lavori di ampliamento dei locali aziendali ed ampliamento delle attività esercitabili nell'azienda), considerando l'anno di trecentosessantacinque giorni.</p> <p>A partire dall'1 luglio 2023 (secondo anno) il canone di affitto d'azienda vigente sarà incrementato annualmente 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 l'aprile dell'anno precedente ed l'aprile dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà positiva).</p> <p>Il canone di affitto sopra determinato è riferibile per il 70% agli immobili e per il 30% agli altri beni compresi nell'azienda.</p> <p>Il canone di affitto dovrà essere pagato, mediante bonifico bancario, in rate trimestrali (luglio – settembre, ottobre – dicembre, gennaio – marzo, aprile – giugno), uguali e posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento. Peraltro, la rata trimestrale relativa al periodo aprile – giugno 2028 (ultimo trimestre del periodo contrattuale) dovrà essere pagata dall'affittuaria entro il 30 giugno 2028 (termine finale del contratto).</p>	
--	--

<p>art. 3 – Acquisto di arredi ed attrezzature</p> <p>Nel periodo contrattuale l'affittuaria dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per gli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a. 22%):</p> <p>➤ 1 luglio 2022 – 30 giugno 2023 (primo anno): 2.500,00 €;</p> <p>➤ 1 luglio 2023 – 30 giugno 2024 (secondo anno): 2.500,00 €;</p> <p>➤ 1 luglio 2024 – 30 giugno 2025 (terzo anno): 3.000,00 €;</p> <p>➤ 1 luglio 2025 – 30 giugno 2026 (quarto anno): 3.000,00 €;</p> <p>➤ 1 luglio 2026 – 30 giugno 2027 (quinto anno): 3.500,00 €;</p> <p>➤ 1 luglio 2027 – 30 giugno 2028 (sesto anno): 3.500,00 €.</p> <p>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 invariabile l'importo complessivo degli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuaria entro il 30 giugno 2028, ossia 18.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%.</p> <p>Tutti gli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuaria ai sensi del presente articolo dovranno essere nuovi.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Tutti gli arredi ed attrezzature di cui sopra dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuaria alla Comunità al termine dell'affitto d'azienda,</p>	
--	--

<p>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 30 giugno 2028 con atto sottoscritto dai rappresentanti di entrambe le parti.</p>	
<p>In ogni caso di ritardo nell'acquisto degli arredi ed attrezzature rispetto alle scadenze sopra indicate la Comunità potrà esecutare la garanzia di cui all'art. 9</p>	
<p>del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non acquistati.</p>	
<p>In caso di mancata cessione a titolo gratuito degli arredi ed attrezzature (anche solo parziale rispetto all'importo complessivo sopra indicato) al termine</p>	
<p>dell'affitto d'azienda, la Comunità potrà esecutare la garanzia di cui all'art. 9 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non ceduti.</p>	
<p>art. 4 – Spese di gestione e manutenzione</p>	
<p>Saranno a totale carico dell'affittuaria tutte le spese di gestione dell'azienda</p>	
<p>quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle relative ad energia elettrica, riscaldamento, servizio internet, telefono, 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'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà intestarsi le utenze eventualmente commesse alle spese di cui sopra.</p>	
<p>Inoltre, l'affittuaria dovrà effettuare, a proprie cura e spese, le manutenzioni ordinarie dei locali (inclusi gli impianti ivi presenti), delle aree esterne nonché degli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda. Sono inclusi in tale onere lo sgombero della neve ed il taglio dell'erba nonché tutti i controlli periodici degli impianti e delle attrezzature compresi nell'azienda previsti nelle norme</p>	<p>vigenti in materia di sicurezza</p> <p>Inoltre, l'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà effettuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la pulizia (spazzatura e, all'occorrenza, lavaggio con acqua) del porticato antistante l'edificio per tutto il tratto evidenziato in rosso nella planimetria allegata sub A al presente contratto; ➤ la pulizia (spazzatura e, all'occorrenza, lavaggio con acqua) e lo sgombero della neve e del ghiaccio sui due vialetti di transito antistanti l'edificio evidenziati in viola nella planimetria allegata sub A al presente contratto. <p>In particolare, lo sgombero della neve dovrà essere effettuato ogniqualvolta il manto nevoso super l'altezza di 10 cm.</p> <p>Dei porticato e vialetti di transito, non compresi nei beni aziendali, dovranno essere lasciati liberi per il passaggio dei conduttori, degli affittuari e dei clienti delle unità immobiliari del Centro Commerciale di Palù.</p> <p>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.</p> <p>Nella tabella allegata sub C 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.</p> <p>Fermo restando quanto sopra previsto, le spese di gestione di seguito elencate dovranno essere rimborsate dall'affittuaria alla Comunità in due rate, un</p>

acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio - 30 giugno), da pagare entro il 15 febbraio del periodo di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consuntivo annuale e l'acconto versato, da pagare indicativamente entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento:	
➤ riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio) e spese di gestione e manutenzione del relativo impianto: per la parte "consumo volontario" (70%) la ripartizione delle spese sarà effettuata con contacalorie mentre per la parte "consumo involontario" (30%) la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale. A quest'ultimo riguardo la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che tale quota millesimale riferita al solo sub. 57 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II è pari a 64,61/1000 e che, a seguito dell'ampliamento dei locali aziendali (di cui sopra all'art. 1), detta quota millesimale dovrà essere ricalcolata;	
➤ pulizia, manutenzioni ordinarie ed energia elettrica relative alle parti comuni: la ripartizione delle spese sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella millesimale. A quest'ultimo riguardo la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che tale quota millesimale riferita al solo sub. 57 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II è pari a 62,53/1000 e che, a seguito dell'ampliamento dei locali aziendali (di cui sopra all'art. 1), detta quota millesimale dovrà essere ricalcolata.	
art. 5 - Ritardi nei pagamenti	
Qualunque ritardo nei pagamenti rispetto alle scadenze di cui all'art. 2 (canone di affitto) e all'art. 4 (spese di gestione) 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 escutere la garanzia di cui all'art. 9 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 30.000,00 € 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 escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 9 del presente contratto, restando in ogni caso dovuto dall'affittuaria quanto non pagato.	
art. 6 - Consegna e riconsegna dell'azienda	
L'azienda sarà consegnata all'affittuaria nelle ore immediatamente successive alla sottoscrizione del presente contratto mediante consegna delle chiavi di accesso ai locali aziendali.	
Alla scadenza del periodo contrattuale l'affittuaria dovrà riconsegnare l'azienda alla Comunità alle seguenti condizioni:	
a) tutti i beni immobili e mobili compresi nell'azienda dovranno essere riconsegnati nelle migliori condizioni di efficienza e di conservazione, fatto salvo il normale deperimento dovuto al loro uso corretto;	
b) i locali e le aree esterne compresi nell'azienda dovranno essere riconsegnati liberi da persone e beni mobili dell'affittuaria o di terzi;	
c) l'affittuaria dovrà realizzare tutte le attività amministrative eventualmente necessarie per fare in modo che la gestione dell'azienda ritorni alla Comunità o passi direttamente al nuovo affittuario che sarà individuato da	

<p>questa.</p> <p>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 sarà consegnata dalla Comunità all'affittuaria a seguito del presente contratto.</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, l'intera garanzia di cui all'art. 9 del presente contratto, 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 entrambe le parti.</p> <p>art. 7 – Modifiche ed innovazioni</p> <p>L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, ai locali (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.</p> <p>L'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di ristrutturazione, manutenzione straordinaria o miglioria dei locali (inclusi gli impianti ivi presenti) e delle aree esterne compresi nell'azienda 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</p>	<p>corrisponderà alcun indennizzo all'affittuaria anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod.Civ.. Peraltro, fatta eccezione per i lavori di ampliamento dei locali aziendali di cui sopra all'art. 1, la realizzazione di lavori straordinari da parte della Comunità non potrà 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.</p> <p>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.</p> <p>art. 8 – Accesso ai locali e alle aree esterne</p> <p>La Comunità, previo accordo con l'affittuaria, potrà accedere, con i propri rappresentanti e dipendenti, ai locali 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.</p> <p>Inoltre, la Comunità, previo accordo con l'affittuaria, potrà effettuare i sopralluoghi all'azienda assieme agli eventuali soggetti interessati all'affitto dell'azienda per il periodo successivo alla scadenza del presente contratto.</p> <p>art. 9 – Garanzia</p> <p>A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, nessuna esclusa ed ivi compreso il pagamento del canone, delle spese di</p>
--	--

	gestione 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'affittaria la presentazione di una fidejussione bancaria o assicurativa o la costituzione di un deposito cauzionale infruttifero sul conto corrente della Comunità per gli importi di seguito indicati ed entro i termini ivi previsti:	
	➤ entro il 15 luglio 2022 una garanzia di 14.640,00 €;	
	➤ a seguito dell'ultimazione dei lavori di ampliamento dei locali aziendali e dell'ampliamento delle attività esercitabili nell'azienda una garanzia di 33.550,00 € in sostituzione di quella di cui sopra alla lett. a).	
	In caso di garanzia fidejussoria, questa 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 30 settembre 2028 (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., 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 mancata presentazione della garanzia entro i termini sopra indicati 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'affittaria 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 esecutare, a titolo di penale, l'intera garanzia in parola, per quanto sussistente, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	
	La garanzia sarà interamente svincolata dalla Comunità, successivamente al termine di efficacia del presente contratto, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittaria.	
	art. 10 – Responsabilità ed assicurazione per r.c.	
	L'affittaria sarà ritenuta responsabile dei danni arrecati ai beni immobili e mobili compresi nell'azienda (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.), per colpa propria e delle persone dalla stessa dipendenti.	
	Inoltre, l'affittaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi in ragione della gestione dell'azienda. L'affittaria, 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 15 luglio 2022 l'affittuaria dovrà presentare alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera derivante dalla gestione dell'azienda, con un massimale non inferiore a 500.000,00 € per ciascun sinistro, con efficacia per tutto il periodo contrattuale. Il mancato adempimento a tale obbligo costituisce clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod Civ., di cui potrà valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui sopra all'art. 9, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	
art. 11 – Attestati di prestazione energetica	
Al presente contratto sono allegati sub D, quali parti integranti e sostanziali, gli attestati di prestazione energetica dei locali compresi nell'azienda (ossia i sub. 57 e 58 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II), Peraltro, la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che, a seguito dell'ampliamento dei locali aziendali, di cui sopra all'art. 1, dovrà essere elaborato un nuovo attestato di prestazione energetica dei locali aziendali, che sostituirà integralmente quelli allegati al presente contratto.	
art. 12 – 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 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.	
Sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria la sospensione del vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientrano i locali e le aree esterne compresi 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. 931/1999).	
art. 13 – Spese di contratto, registrazione e disposizioni finali	
Tutte le spese derivanti dal presente contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro, di bollo e l.i.v.a.), nessuna esclusa, sono a carico dell'affittuaria come pure le imposte connesse alla gestione dell'azienda.	
Il presente contratto di affitto d'azienda è assoggettato all'i.v.a. nonché all'imposta di registro, ai sensi dell'art. 35, c. 10-quater, del D.L. 223/2006, come convertito con la L. 248/2006 (con riferimento all'art. 5, c. 1, della tariffa – parte prima di cui al D.P.R. 131/1986), trattandosi di azienda il cui valore è riferibile per più del 50% a fabbricati strumentali.	
L'imposta di registro, ad esclusivo carico dell'affittuaria, sarà corrisposta in rate annuali. A tal fine nonché per l'iscrizione del presente contratto nel registro notarile, le parti evidenziano che il canone d'affitto per tutto il periodo contrattuale è pari a 317.005,48 € oltre all'i.v.a. 22%, importo calcolato considerando gli importi su base annua indicati all'art. 2, stimando che il canone di affitto maggiorato ivi indicato venga applicato a partire dall'1	

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

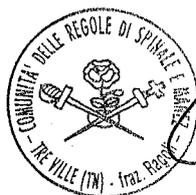


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 16.06.2022**, 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 21.06.2022 al 01.07.2022**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani