



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 274/2022  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** integrazione del contratto di affitto di Malga Fevri, stipulato con l'impresa agricola Cerana Flavio, includendovi la gestione del nuovo punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti.

Il giorno **24.11.2022** 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:** integrazione del contratto di affitto di Malga Fevri, stipulato con l'impresa agricola Cerana Flavio, includendovi la gestione del nuovo punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti.

Con la deliberazione n. 207/2022 il Comitato Amministrativo ha approvato il progetto dei lavori di realizzazione di un punto di ristoro nella casina di Malga Fevri, predisposto dal geom. Marco Valenti (prot. 933/2022 e prot. 2119/2022) ed inclusivo di una relazione tecnica e della verifica preventiva alla valutazione di incidenza ambientale predisposte dal dott.for. Antonello Zulberti (prot. 2854/2021 e prot. 3058/2021). Nel quadro economico dell'opera la spesa complessiva è stata prevista in 116.000,00 €, di cui 55.445,00 € per lavori e 60.555,00 € per somme a disposizione.

Con il medesimo provvedimento sopra citato sono stati affidati vari incarichi di lavori e forniture. I lavori sono iniziati il 2 novembre 2022 e sono stati ultimati nei giorni scorsi.

Inoltre, con la deliberazione n. 260/2022 sono stati disposti alcuni servizi e forniture di completamento del punto di ristoro, impegnando la spesa complessiva di 782,65 €.

Infine, con la deliberazione n. 270/2022 (di data odierna) il Comitato Amministrativo ha deciso di acquistare gli arredi per il servizio igienico e gli spogliatoi del personale nonché stoviglie, posate e pentolame per la cucina del punto di ristoro, incaricando il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di tali acquisti presso imprese specializzate e stabilendo il limite massimo di spesa in 1.500,00 € i.v.a. inclusa.

Una volta realizzata tale opera l'impresa agricola affittuaria della malga potrà vendere alimenti e bevande da asporto (panini, bevande calde, etc.) nonché i propri prodotti agro-pastorali (formaggio, yogurt, latte, salumi, etc.) agli escursionisti e scialpinisti che in estate ed inverno frequentano la zona.

Attualmente Malga Fevri è affittata all'impresa agricola Cerana Flavio, con sede a Tre Ville, sulla base del contratto stipulato l'8 maggio 2020 (prot. 1022/2020) la cui efficacia è stata prorogata dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 221/2021 fino al 30 settembre 2023. Il canone di affitto annuo attuale (stagione estiva 2022) è pari a 27.000,48 €.

L'attività del punto di ristoro, che tecnicamente è una "vendita al dettaglio in un esercizio di vicinato" (ai sensi dell'art. 8 della L.P. 17/2010 e dell'art. 8 del D.P.P. 6-108/leg/2013), dovrà essere realizzata secondo le specifiche prescrizioni dettate dalla Giunta Esecutiva del Parco Naturale Adamello Brenta con la deliberazione n. 13 del 24 febbraio 2022 (rettificata con la deliberazione n. 85 del 22 agosto 2022), provvedimento con il quale è stata autorizzata la realizzazione del punto di ristoro in deroga all'art. 40 delle norme di attuazione del Piano del Parco. Dette prescrizioni sono riportate di seguito:

- a) approvvigionamento dei beni alimentari una volta al giorno utilizzando la motoslitta lungo la strada esistente (pista di slittino), con la salita degli operai per la battitura e la manutenzione della stessa;
- b) vendita solo di alimenti legati al territorio e possibilmente a km zero;
- c) apertura da parte del solo affittuario della malga, in orari tali da non creare disturbo alla fauna, comunque contenuti tra le 9.00 e le 16.00;
- d) raccolta differenziata dei rifiuti a cura del gestore;
- e) creazione di una bacheca con evidenziate le attività del P.N.A.B. e della Comunità delle Regole (Rete Natura 2000, possibili disturbi alla fauna legati alla frequentazione invernale);
- f) impossibilità di realizzare strutture esterne agli edifici, anche mobili (quali gazebi, etc.);
- g) controllo e contenimento delle emissioni sonore che possano recare disturbo alla fauna, con divieto di sistemi di diffusione posti all'esterno dell'edificio;
- h) rispetto dei regolamenti del P.N.A.B..

La Giunta Provinciale, con la deliberazione n. 1051/2022, rettificata con la deliberazione n. 1836/2022, ha dato il proprio nulla osta, ai sensi dell'art. 98 della L.P. 15/2015, alla realizzazione del punto di ristoro di Malga Fevri.

Pertanto, ritenendo opportuno rendere agibile il punto di ristoro entro il primo week end di dicembre, risulta necessario integrare il contratto di affitto di Malga Fevri includendovi la gestione del punto di ristoro. A tal riguardo, considerata l'assoluta novità di tale tipologia di attività commerciale per l'ambito territoriale di Madonna di Campiglio e della Val Rendena, con la conseguente incertezza sulla sua effettiva resa economica, si ritiene equo non chiedere all'affittuaria alcun aumento del canone di affitto della Malga.

Invece, si reputa opportuno stabilire le seguenti condizioni inderogabili per la gestione del punto di ristoro, restando salvo ed immutato quanto prescritto dal P.N.A.B. e sopra riportato:

- a) il punto di ristoro potrà essere gestito dall'affittuaria a partire dall'1 dicembre 2022 e fino al 30 settembre 2023 (termine finale del contratto di affitto della Malga);
- b) il punto di ristoro dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico nei seguenti giorni:
  - tra mercoledì 7 e domenica 11 dicembre (ponte Sant'Ambrogio – Immacolata);
  - tra sabato 24 dicembre 2022 e domenica 8 gennaio 2023 (periodo Natale – Capodanno – Epifania);
  - tra sabato 18 e martedì 21 febbraio 2023 (ponte di carnevale);
  - tra sabato 8 e lunedì 10 aprile 2023 (Pasqua e Lunedì dell'Angelo);
  - tutti gli altri sabati e domeniche compresi tra il 17 dicembre 2022 ed il 2 aprile 2023;
  - tutti i giorni compresi tra sabato 1 luglio e domenica 10 settembre 2023 (periodo estivo);
- c) nei giorni sopra indicati di apertura obbligatoria il punto di ristoro dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico tra le 9.00 e le 16.00;
- d) prima dell'inizio della gestione l'impresa affittuaria dovrà acquisire, a sue cura e spese, tutte le abilitazioni comunque denominate necessarie per la gestione del punto di ristoro, in particolare per gli aspetti commerciale ed igienico – sanitario;
- e) l'affittuaria dovrà gestire il punto di ristoro con il dovuto impegno finalizzato a mantenerne l'efficienza nonché il buono stato dei locali, impianti, arredi ed attrezzature ivi presenti: a tal fine, in particolare, dovrà porre in essere le specifiche attività che saranno indicate dall'Ufficio Tecnico della Comunità delle Regole per la corretta gestione e manutenzione degli impianti e delle attrezzature del punto di ristoro;
- f) oltre alla corretta raccolta differenziata dei rifiuti, di cui sopra alla lett. d), l'affittuaria dovrà porre in essere tutte le attività necessarie per mantenere puliti ed ordinati i locali del punto di ristoro e le aree esterne alle strutture di Malga Fevri;
- g) l'affittuaria non dovrà compiere attività o tenere comportamenti tali da ridurre l'attrattività commerciale del punto di ristoro o della Malga Fevri, danneggiando economicamente la Comunità delle Regole;
- h) restano salvi ed immutati tutti gli altri contenuti del contratto di affitto di Malga Fevri, in particolare il termine finale del 30 settembre 2022, evidenziando che, a tutti gli effetti, il punto di ristoro entra a far parte delle strutture della Malga e, conseguentemente, dovrà essere integrato l'inventario dei beni mobili della Malga, ai sensi del contratto.

L'integrazione del contratto di affitto di Malga Fevri con l'inclusione della gestione del punto di ristoro sarà formalizzata mediante sottoscrizione di una copia del presente provvedimento da parte 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 la 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 formalizzare l'integrazione contrattuale già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa e alla regolarità contabile, entrambi espressi dal Segretario, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

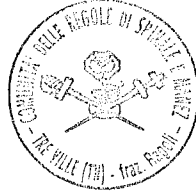
### **DELIBERA**

1. di integrare, per le motivazioni esposte in premessa, il contratto di affitto di Malga Fevri, stipulato con l'impresa agricola Cerana Flavio (prot. 1022/2020, prorogato con la delib. n. 221/2021), includendovi la gestione del nuovo punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti, recentemente realizzato all'interno della casina della Malga, stabilendo quali condizioni inderogabili di tale gestione le prescrizioni impartite dal Parco Naturale Adamello Brenta riportate in premessa da a) ad h) nonché le ulteriori condizioni sopra elencate da i) a p) e precisando che, a fronte di tale integrazione contrattuale, il canone di affitto della Malga non subirà alcun aumento;
2. di richiedere all'impresa affittuaria la sottoscrizione di una copia del presente provvedimento per la formalizzazione dell'integrazione contrattuale;
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 formalizzare l'integrazione contrattuale già nei prossimi giorni;
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.

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 24.11.2022**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 29.11.2022 al 09.12.2022**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani