



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 179/2023  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** integrazione del contratto di affitto dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli stipulato con Duemila srl il 21 marzo 2022 con inserimento tra i beni aziendali del Parco Avventura Montagnoli e del parcheggio situato nei pressi degli edifici aziendali.

Il giorno **10.08.2023** 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: -----

Assiste 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 dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli stipulato con Duemila srl il 21 marzo 2022 con inserimento tra i beni aziendali del Parco Avventura Montagnoli e del parcheggio situato nei pressi degli edifici aziendali.

Con la deliberazione n. 144/2022 il Comitato Amministrativo ha concesso in uso a Duemila srl il Parco Avventura Montagnoli dall'1 luglio al 31 ottobre 2022, a titolo gratuito, ai sensi della convenzione stipulata tra la Comunità delle Regole, il Comune di Tre Ville ed il Comune di Pinzolo per la realizzazione di tale struttura (prot. 60/2020 e 1246/2021). Detta concessione in uso è stata formalizzata mediante sottoscrizione di una copia della deliberazione sopra citata da parte del legale rappresentante di Duemila srl (prot. 1516/2022).

Con il medesimo provvedimento è stata stabilita a favore di Duemila srl ed a sua insindacabile discrezione un'opzione di rinnovo contrattuale per quattro anni (2023, 2024, 2025 e 2026), a titolo gratuito per il 2023 e con un canone annuo pari al 3,00% del fatturato dell'anno precedente per 2024, 2025 e 2026, precisando che tale opzione avrebbe dovuto essere esercitata da Duemila srl in forma scritta entro il 31 dicembre 2022 e che la formalizzazione di tale rinnovo sarebbe stata effettuata mediante un affitto d'azienda, con spese a totale carico dell'affittuaria.

Il Parco Avventura Montagnoli è costituito principalmente da un'area di 8.133 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, sulla quale sono presenti alcuni percorsi acrobatici, e da un edificio di servizio, costituito dalla p.ed. 256 C.C. Ragoli II di 612 m<sup>2</sup>.

Con nota del 16 dicembre 2022 (prot. 3069/2022) Duemila srl ha esercitato l'opzione di proroga prevista nella deliberazione n. 144/2022 chiedendo, peraltro, l'ulteriore estensione del termine finale dell'affitto del parco avventura al 31 maggio 2032, data di scadenza dell'affitto alla medesima impresa del Ristorante Caseificio Malga Montagnoli. Inoltre, con la stessa nota, Duemila srl ha chiesto l'affitto per il medesimo periodo anche del parcheggio situato nei pressi degli edifici aziendali.

A seguito di tali richieste, a partire dalla primavera scorsa sono stati effettuati vari incontri con i rappresentanti di Duemila srl al fine di definire le condizioni dell'affitto del parco avventura e del parcheggio.

Specificamente, si è concordato di inserire il parco avventura nell'affitto del Ristorante Caseificio Malga Montagnoli (contratto del 21 marzo 2022), definendolo quale quarta componente aziendale (oltre a ristorante, caseificio e malga) e stabilendo le condizioni di gestione ed il canone di affitto. A quest'ultimo riguardo, considerato che la convenzione stipulata dalla Comunità delle Regole con il Comuni di Tre Ville e Pinzolo per la realizzazione del parco avventura, sopra citata, includeva anche la determinazione del canone di affitto per i primi cinque anni (gratis per il 2022 ed il 2023, 3% del fatturato relativo all'anno precedente per gli anni dal 2024 al 2026), la trattativa con Duemila srl ha riguardato il canone per le stagioni estive dal 2027 al 2031 nonché per la stagione estiva 2032 in caso di esercizio, da parte di Duemila srl, dell'opzione di proroga dell'affitto aziendale dall'1 giugno 2032 al 31 maggio 2033 prevista all'art. 1 del contratto sopra citato. Nel dettaglio, l'accordo raggiunto è di seguito riportato:

- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2027: canone pari al 5,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2026;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2028: canone pari al 6,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2027;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2029: canone pari al 7,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2028;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2030: canone pari all'8,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2029;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2031: canone pari al 9,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2030;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2032 (in caso di esercizio, da parte dell'affittuaria, dell'opzione di proroga dell'affitto d'azienda disciplinata all'art. 1 del contratto del 21 marzo 2022):

canone pari al 10,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2031.

Inoltre, sono state dettagliatamente definite le altre condizioni dell'affitto del parco avventura, tra cui lo sconto del 15% su tutte le tariffe di ingresso a favore dei regolieri e degli altri componenti dei fuochi iscritti nell'Anagrafe di Regola nonché dei residenti nei Comuni di Tre Ville e Pinzolo.

In merito alla richiesta di Duemila srl di affitto del parcheggio situato nei pressi degli edifici aziendali (inclusi i collegamenti pedonali e veicolari e le aree verdi circostanti, aree tutte situate sulla p.f. 34/1 C.C. Ragoli II), si ritiene opportuno accoglierla riconoscendo che tale struttura risulta fondamentale per l'efficiente gestione dell'azienda, tanto più a seguito dell'inserimento della componente "parco avventura". Invero, nel pieno della stagione estiva non sarebbe più possibile disgiungere la fruizione dell'area di sosta in parola dalle quattro componenti aziendali (ristorante, parco avventura, caseificio e malga). Peraltro, anche per il parcheggio sono state definite alcune condizioni essenziali di gestione, di seguito riepilogate:

- il parcheggio dovrà essere utilizzato esclusivamente quale pertinenza delle quattro componenti aziendali: pertanto, detto parcheggio non potrà essere utilizzato dall'affittuaria come una componente aziendale autonoma, ossia al fine di ricavarne un reddito diretto. Peraltro, al fine di consentire all'affittuaria un'efficiente gestione del parcheggio, la stessa potrà prevedere il pagamento, da parte degli utenti, di un importo per la sosta da considerare quale anticipazione sul prezzo di beni o attività da consumare presso il ristorante, il caseificio, la malga o il parco avventura;
- i regolieri iscritti nell'Anagrafe di Regola potranno parcheggiare liberamente sull'area in questione, ossia senza pagamento di alcun importo, previa esibizione ed esposizione sul veicolo in sosta dell'apposito permesso rilasciato dalla Comunità delle Regole, riportante i dati identificativi del veicolo.

Le condizioni di affitto del Parco Avventura Montagnoli e del parcheggio sono riportate nello schema di contratto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). Detto contratto, costituendo un'integrazione del contratto di affitto d'azienda sottoscritto il 21 marzo 2022, dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio, ai sensi degli art. 2561 e 2562 Cod.Civ., con spese a totale carico dell'affittuaria.

L'adozione del presente provvedimento, i cui contenuti erano stati sostanzialmente concordati con Duemila srl già nel giugno scorso, è stata ritardata a causa dell'allungamento delle pratiche amministrative per l'agibilità del Parco Avventura Montagnoli a seguito della modifica di un percorso acrobatico (di cui alle delib. 66/2023, 151/2023 e 152/2023). Conseguentemente all'esecuzione di tale modifica il Servizio Polizia Amministrativa Provinciale della P.A.T. ha concesso la nuova agibilità del parco avventura il 3 agosto scorso (determinazione n. 8568/2023). Peraltro, Duemila srl ha correttamente proseguito la gestione del Parco Avventura Montagnoli dall'1 giugno 2023 alla data odierna in conformità alle previsioni della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 144/2022, avendo esercitato l'opzione di proroga ivi stabilita a suo favore (prot. 3069/2022).

L'inserimento del parco avventura e del parcheggio nell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli comporta, a favore dell'affittuaria, l'esclusività del loro utilizzo. Peraltro, la sospensione del vincolo di uso civico su tali beni (ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005) è ritenuta non necessaria sulla base del parere legale dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, del 19 luglio 1999 (prot. 931/1999): invero, in relazione ai beni immobili e mobili della Comunità delle Regole 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 delle Regole quale affittuario o conduttore, al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei regolieri stessi.

## 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. 3/2023 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2023” 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 sottoscrizione del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell’Ufficio Ragioneria, ai sensi dell’art. 185 della L.R. 2/2018;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

### DELIBERA

1. di integrare, per le motivazioni esposte in premessa, il contratto di affitto dell’azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli, stipulato con Duemila srl il 21 marzo 2022, inserendo tra i beni aziendali:
  - il Parco Avventura Montagnoli (costituito principalmente da un’area di 8.133 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, sulla quale sono presenti alcuni percorsi acrobatici, e da un edificio di servizio, costituito dalla p.ed. 256 C.C. Ragoli II di 612 m<sup>2</sup>);
  - il parcheggio situato nei pressi degli edifici aziendali (inclusi i collegamenti pedonali e veicolari e le aree verdi circostanti, aree tutte situate sulla p.f. 34/1 C.C. Ragoli II);evidenziando che il parco avventura costituirà la quarta componente aziendale (oltre a ristorante, caseificio e malga), stabilendo i canoni di affitto del parco avventura come riportati in premessa e precisando che il termine dell’affitto d’azienda resta invariato al 31 maggio 2032 (restando salva l’opzione di proroga a favore dell’affittuaria disciplinata all’art. 1 del contratto sopra citato);
2. di approvare, a tal fine, 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 l’integrazione dell’affitto d’azienda sulla base di detto schema, autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale ed evidenziando che detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico di Duemila srl;
3. di evidenziare che Duemila srl ha correttamente proseguito la gestione del Parco Avventura Montagnoli dall’1 giugno 2023 alla data odierna in conformità alle previsioni della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 144/2022, avendo esercitato l’opzione di proroga ivi stabilita a suo favore (prot. 3069/2022);
4. di ritenere non necessaria la sospensione del vincolo di uso civico, ai sensi dell’art. 15 della L.P. 6/2005, sui beni costituenti il parco avventura ed il parcheggio, sulla base del parere legale dell’avv. Stefano Ravelli del 19 luglio 1999 (prot. 931/1999);

5. 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;
6. 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 sottoscrizione del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;
7. 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.

**INTEGRAZIONE DI AFFITTO D'AZIENDA**

Il giorno   agosto 2023, 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, legalmente  
 rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato il 22 febbraio 1972 a  
 Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche solo come "Comunità", in  
 esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. 179/2023;  
 > **Duemila srl**, con sede a Begolino (BS), Via Monte Suello n. 3, c.f.  
 02070900986, legalmente rappresentata dalla sig.ra Marisa Mora, nata il  
  a   (   ), di seguito indicata anche solo come  
 "affittuaria", in esecuzione della deliberazione del Consiglio di  
 Amministrazione del   2023.

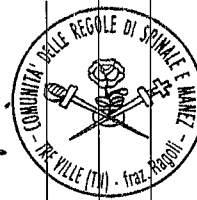
**Premesso:**

a) che con contratto del 21 marzo 2022 (repertorio n. 11696, raccolta n.  
 8800, del dott. Raffaele Greco, notaio con studio a Pinzolo) la Comunità  
 delle Regole di Spinale e Manez ha affittato a Duemila srl l'azienda  
 Ristorante Caseificio Malga Montagnoli, principalmente costituita dalle  
 p.ed. 93 e 116 C.C. Ragoli II situate a monte di Madonna di Campiglio,  
 nel Comune di Tre Ville (TN), per il periodo dall'1 giugno 2023 al 31  
 maggio 2032 (nove anni), prorogando in tal modo un precedente contratto  
 tra loro intercorrente;  
 b) che la Comunità è proprietaria del Parco Avventura Montagnoli, pure  
 situato nel Comune di Tre Ville, a circa 0,6 km dagli edifici aziendali  
 sopra indicati, realizzato tra il 2021 ed il 2022 e composto principalmente  
 da un'area di 8.133 m<sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, sulla quale sono

presenti alcuni percorsi acrobatici, e da un edificio di servizio, costituito  
 dalla p.ed. 256 C.C. Ragoli II di 612 m<sup>2</sup>;  
 c) che l'agibilità di tale parco avventura è stata concessa dal Servizio Polizia  
 Amministrativa Provinciale della Provincia Autonoma di Trento con la  
 determinazione dirigenziale n. 6807 del 28 giugno 2022, provvedimento  
 successivamente sostituito con la determinazione n. 8568 del 3 agosto  
 2023;  
 d) che, con la deliberazione n. 144/2022, il Comitato Amministrativo della  
 Comunità ha concesso in uso gratuitamente all'affittuaria tale parco  
 avventura dall'1 luglio al 31 ottobre 2022, al fine della sua gestione nella  
 prima stagione estiva di esercizio;  
 e) che nel provvedimento di concessione in uso gratuito, di cui sopra  
 (controfirmato per accettazione dall'affittuaria, prot. 15116/2022), è stata  
 prevista, a favore dell'affittuaria ed a sua insindacabile discrezione,  
 un'opzione di rinnovo contrattuale per quattro stagioni estive (2023, 2024,  
 2025 e 2026), a titolo gratuito per il 2023 e con un canone pari al 3,00%  
 del fatturato della stagione estiva precedente per 2024, 2025 e 2026;  
 f) che con nota del 16 dicembre 2022 (prot. 3069/2022) l'affittuaria ha  
 esercitato detta opzione ed ha, contestualmente, chiesto alla Comunità  
 l'inserimento del parco avventura nell'affitto dell'azienda Ristorante  
 Caseificio Malga Montagnoli sino al 31 maggio 2032;  
 g) che, inoltre, con la medesima nota sopra citata l'affittuaria ha chiesto alla  
 Comunità di includere tra i beni aziendali anche il parcheggio situato nei  
 pressi degli edifici aziendali;  
 h) che il Comitato Amministrativo della Comunità ed il Consiglio di

ALLEGATO  
 alla delib. n° 179/2023  
 del 10.08.2023  
 del Comitato Amministrativo

IL SEGRETARIO  
 dott. Giuseppe Stefani



Amministrazione dell'affittuaria, con i rispettivi atti sopra citati, hanno approvato lo schema del presente contratto.	
<b>Tutto ciò premesso</b>	
<b>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</b>	
<b>art. 1 – Integrazione dell'affitto d'azienda</b>	
<b>relativa al Parco Avventura Montagnoli</b>	
La Comunità delle Regole di Spinale e Manez e Duemila srl, come sopra rappresentate, integrano l'affitto dell'azienda Ristorante Casificio Malga Montagnoli, di cui al contratto del 21 marzo 2022 citato in premessa, inserendo nei beni aziendali il Parco Avventura Montagnoli quale quarta componente dell'azienda (oltre a "ristorante", "caseificio" e "malga") a partire da domani __ agosto 2023 e sino al 31 maggio 2032 (termine finale dell'affitto d'azienda previsto all'art. 1 del medesimo contratto, restando salva l'opzione di proroga ivi disciplinata a favore dell'affittuaria).	
A tal fine le parti precisano che il parco avventura è costituito come di seguito dettagliato:	
1) area di 8.133 m <sup>2</sup> della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II, sulla quale sono presenti alcuni percorsi acrobatici, come specificamente individuata nella planimetria allegata sub A al presente contratto quale parte integrante e sostanziale;	
2) p.ed. 256 C.C. Ragoli II, di 612 m <sup>2</sup> , costituita da un edificio di servizio e da un'area esterna di pertinenza, come riportato nella planimetria catastale allegata sub B al presente contratto quale parte integrante e sostanziale.	
Detto edificio è censito nel catasto fabbricati nel seguente modo: C.C.	

302, p.ed. 256, foglio 37, zona censuaria 4, categoria D/8, rendita 3.208,00 €, dati derivanti da accertamento n. 8110.001.2022 del 27 giugno 2022 in atti dal 12 luglio 2022, indirizzo località Montagnoli, piano I;	
3) arredi ed attrezzature dettagliatamente elencati nell'inventario allegato sub C al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. Tale 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.	
Il parco avventura dovrà essere gestito dall'affittuaria nel rispetto dei seguenti limiti, che costituiscono condizioni essenziali del presente contratto:	
a) scrupolosa osservanza delle puntuali prescrizioni impartite dal Servizio Polizia Amministrativa della Provincia Autonoma di Trento con la determinazione dirigenziale n. 8568 del 3 agosto 2023, documento perfettamente conosciuto dall'affittuaria;	
b) apertura al pubblico esclusivamente dall'1 giugno al 31 ottobre di ogni anno incluso nel periodo di efficacia dell'affitto d'azienda. Peraltro, ai sensi del provvedimento sopra citato alla lett. a), il parco avventura non potrà essere aperto al pubblico in presenza di neve sui percorsi acrobatici nonché, in qualunque stagione, in orario notturno, fatta salva l'eventuale modifica degli atti autorizzativi sopra citati;	
c) apertura al pubblico per almeno cinquanta giorni complessivi tra l'1 giugno ed il 31 ottobre successivo. Sono fatte salve le eventuali restrizioni imposte dalle autorità pubbliche nonché eventi di forza maggiore o, comunque, non imputabili a colpa dell'affittuaria che impediscano	

	<p>l'apertura al pubblico del parco avventura, ivi incluse le condizioni meteo avverse;</p> <p>d) divieto di subaffitto ai sensi dell'art. 1624 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;</p> <p>e) sconto del 15% su tutte le tariffe di ingresso al parco avventura a favore dei regolieri e degli altri componenti dei fuochi iscritti nell'Anagrafe di Regola della Comunità nonché dei residenti nei Comuni di Tre Ville e Pinzolo. Per il corretto esercizio di tale onere l'affittuario potrà chiedere a ciascun interessato il tesserino di riconoscimento rilasciato dalla Comunità o la carta d'identità;</p> <p>f) l'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà effettuare le attività di seguito elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ispezione periodica annuale dei percorsi acrobatici del parco avventura da parte di un organismo di ispezione accreditato UNI EN ISO/IEC 17020, ai sensi delle norme UNI EN 15567-1 e UNI EN 15567-2;</li> <li>➤ aggiornamento a cadenza annuale della valutazione visiva della stabilità degli alberi (Visual Tree Assessment – V.T.A.) sui quali sono realizzati i percorsi acrobatici o del parco avventura;</li> <li>➤ predisposizione ed aggiornamento dei documenti relativi alla sicurezza sui luoghi di lavoro (documento di valutazione dei rischi, verifica annuale dei d.p.i., etc.);</li> <li>➤ manutenzioni ordinarie delle aree esterne e dell'edificio di servizio (inclusi lo sfalcio delle aree verdi e la raccolta e lo smaltimento di eventuali rifiuti gettati a terra);</li> <li>➤ esecuzione delle seguenti operazioni relative all'acquedotto e alla</li> </ul>
<p>fognatura connessi all'edificio di servizio del parco avventura, al fine di evitare il congelamento e la conseguente rottura delle tubazioni nel periodo invernale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- svuotamento (in autunno) e riempimento (ad inizio estate) della tubazione idrica che parte dal serbatoio Montagnoli (situato nei pressi del ristorante);</li> <li>- lavaggio della tubazione fognaria previa apertura (in autunno) e chiusura (ad inizio estate) degli scarichi di fondo presenti sui tratti in contropendenza della tubazione.</li> </ul> <p>Tali operazioni saranno dettagliatamente precisate all'affittuaria dalla Comunità in forma scritta.</p> <p>La violazione di ciascuno degli oneri di gestione sopra elencati da a) a d) 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, la garanzia di cui all'art. 13 del contratto del 21 marzo 2022, citato in premessa, per gli importi e con le modalità ivi indicate, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.</p> <p>Le parti concordano sul fatto che l'avviamento del parco avventura è connesso esclusivamente e sostanzialmente a tale componente aziendale, non può essere concepito disintantamente da questa (non essendo un elemento autonomo ma una sua caratteristica) e, pertanto, la sua titolarità rimarrà in capo alla Comunità, così come il parco avventura medesimo. 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</p>	
	<p style="text-align: right;">pag. 5 di 14</p>
	<p style="text-align: right;">pag. 6 di 14</p>



	<p>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 del parco avventura.</p> <p>Nella gestione del parco avventura l'affittuaria potrà utilizzare arredi ed attrezzature propri, che rimarranno tali purché idonei all'uso e conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.</p> <p>L'affittuaria riconosce che tutti i beni immobili e mobili compresi nel parco avventura sono in buono stato di efficienza e di conservazione e sono idonei all'uso specifico a cui sono destinati.</p> <p>Inoltre, la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che tutti i servizi tecnologici dell'edificio di servizio del parco avventura (impianti elettrici, idraulici, etc.) sono certificati ai sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.</p> <p>Al presente contratto è allegato in originale sub D, quale parte integrante e sostanziale, l'attestato di prestazione energetica relativo alla p.ed. 256 C.C.</p> <p>Ragoli II (edificio di servizio del parco avventura). L'affittuaria, pertanto, prende atto della relativa classe di qualificazione energetica.</p>	
<p>dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2023;</p> <p>3) periodo 1 giugno – 31 ottobre 2025: canone pari al 3,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2024;</p> <p>4) periodo 1 giugno – 31 ottobre 2026: canone pari al 3,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2025;</p> <p>5) periodo 1 giugno – 31 ottobre 2027: canone pari al 5,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2026;</p> <p>6) periodo 1 giugno – 31 ottobre 2028: canone pari al 6,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2027;</p> <p>7) periodo 1 giugno – 31 ottobre 2029: canone pari al 7,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2028;</p> <p>8) periodo 1 giugno – 31 ottobre 2030: canone pari all'8,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2029;</p> <p>9) periodo 1 giugno – 31 ottobre 2031: canone pari al 9,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno – 31 ottobre 2030;</p> <p>10) periodo 1 giugno – 31 ottobre 2032 (in caso di esercizio, da parte dell'affittuaria, dell'opzione di proroga dell'affitto d'azienda disciplinata</p>	<p><b>art. 2 – Canone di affitto relativo al parco avventura</b></p> <p>Le parti, di comune accordo, stabiliscono come di seguito indicato il canone di affitto relativo alla componente aziendale "parco avventura", inserito nel Ristorante Caseificio Malga Montagnoli ai sensi dell'art. 1 del presente contratto (canone soggetto all'i.v.a. 22%):</p> <p>1) periodo __ agosto – 31 ottobre 2023: canone gratuito;</p> <p>2) periodo 1 giugno – 31 ottobre 2024: canone pari al 3,00% del fatturato</p>	<p>pag. 7 di 14</p>
		<p>pag. 8 di 14</p>

	<p>all'art. 1 del contratto del 21 marzo 2022, citato in premessa): canone pari al 10,00% del fatturato dell'affittuaria relativo alla componente aziendale "parco avventura" per il periodo 1 giugno - 31 ottobre 2031.</p> <p>Al fine della quantificazione monetaria del canone, ai sensi delle previsioni sopra riportate da 1) a 10), l'affittuaria dovrà comunicare alla Comunità il proprio fatturato annuo relativo alla componente aziendale "parco avventura" entro il 31 dicembre di ogni anno compreso tra il 2023 ed il 2030 (nonché nel 2031 in caso di esercizio dell'opzione di proroga dell'affitto d'azienda disciplinata all'art. 1 del contratto del 21 marzo 2022): tale comunicazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'affittuaria, al fine della certificazione del dato contabile.</p> <p>I canoni di affitto sopra determinati sono riferibili per il 70% agli immobili e per il 30% agli altri beni compresi nel parco avventura.</p> <p>Ciascun canone di affitto sopra determinato dovrà essere pagato dall'affittuaria, mediante bonifico bancario, in un'unica rata entro il 5 dicembre successivo al periodo di riferimento.</p> <p>La Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che, ai sensi dell'art. 5 della convenzione stipulata il 9 gennaio 2020 (prot. 60/2020) tra la Comunità medesima, il Comune di Pinzolo ed il Comune di Tre Ville al fine della realizzazione del parco avventura (opera cofinanziata dai tre enti), la Comunità dovrà reinvestire nel miglioramento del parco avventura quanto percepito a titolo di canone per l'affitto di tale componente aziendale, di anno in anno o anche con una periodicità più lunga.</p> <p><b>art. 3 – Integrazione dell'affitto d'azienda</b></p> <p><b>relativa al parcheggio situato nei pressi degli edifici aziendali</b></p>
<p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez e Duemila srl, come sopra rappresentate, integrano l'affitto dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli, di cui al contratto del 21 marzo 2022 citato in premessa, inserendo nei beni aziendali il parcheggio situato nei pressi degli edifici aziendali nonché i collegamenti pedonali e veicolari e le aree verdi circostanti, aree situate sulla p.f. 34/1 C.C. Ragoli II come specificamente individuate nella planimetria allegata sub E al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, a partire da domani __ agosto 2023 e sino al 31 maggio 2032 (termine finale dell'affitto d'azienda previsto all'art. 1 del medesimo contratto, restando salva l'opzione di proroga ivi disciplinata a favore dell'affittuaria).</p> <p>Detto parcheggio dovrà essere gestito dall'affittuaria nel rispetto dei seguenti limiti, che costituiscono condizioni essenziali del presente contratto:</p> <p>a) il parcheggio dovrà essere utilizzato esclusivamente quale pertinenza delle quattro componenti aziendali ("ristorante", "caseificio", "malga" e "parco avventura"); pertanto, detto parcheggio non potrà essere utilizzato dall'affittuaria come una componente aziendale autonoma, ossia al fine di ricavarne un reddito diretto. Peraltro, al fine di consentire all'affittuaria un'efficiente gestione del parcheggio, la stessa potrà prevedere il pagamento, da parte degli utenti, di un importo per la sosta da considerare quale anticipazione sul prezzo di beni o attività da consumare presso il ristorante, il caseificio, la malga o il parco avventura;</p> <p>b) i regolieri iscritti nell'Anagrafe di Regola della Comunità potranno parcheggiare liberamente sull'area in questione, ossia senza pagamento di alcun importo, previa esibizione ed esposizione sul veicolo in sosta</p>	<p>pag. 9 di 14</p>
	<p>pag. 10 di 14</p>

	Caseificio Malga Montagnoli:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ “art. 2 – Descrizione dell’azienda”, limitatamente alle disposizioni concernenti l’accesso agli immobili aziendali (essendo questi situati all’interno di un’area sciabile);</li> <li>➤ “art. 3 – Oneri di gestione”, fatta eccezione per gli oneri di gestione specifici relativi alle componenti aziendali “ristorante”, “malga” e “caseificio”;</li> <li>➤ “art. 6 – Ritardi nei pagamenti”;</li> <li>➤ “art. 7 – Acquisto di arredi ed attrezzature”;</li> <li>➤ “art. 8 – Consegna e riconsegna dell’azienda”;</li> <li>➤ “art. 9 – Spese di gestione e manutenzione”;</li> <li>➤ “art. 10 – Approvvigionamento idrico”;</li> <li>➤ “art. 11 – Modifiche ed innovazioni”;</li> <li>➤ “art. 12 – Accesso agli edifici e alle aree esterne”;</li> <li>➤ “art. 13 – Garanzia”;</li> <li>➤ “art. 14 – Responsabilità ed assicurazione per r.c.”;</li> <li>➤ “art. 16 – Uso civico”.</li> </ul>
	<b>art. 5 – Spese di contratto, registrazione e disposizioni finali</b>
	Tutte le spese derivanti dalla stipula del presente contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro, di bollo e l’i.v.a.), nessuna esclusa, sono a carico dell’affittuario 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

	dell’apposito permesso rilasciato dalla Comunità, riportante i dati identificativi del veicolo;
	c) divieto di subaffitto del parcheggio ai sensi dell’art. 1624 Cod.Civ., fatta salva l’espressa autorizzazione della Comunità;
	d) l’affittuario, a proprie cura e spese, dovrà effettuare costantemente le attività di manutenzione ordinaria del parcheggio, tra le quali, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, il ripristino della pavimentazione in materiale stabilizzato calcareo, lo sfalcio delle aiuole e delle scarpate verdi circostanti, la raccolta e lo smaltimento di eventuali rifiuti gettati a terra, etc..
	La violazione di ciascuno degli oneri di gestione sopra elencati da a) a c) 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, la garanzia di cui all’art. 13 del contratto del 21 marzo 2022, citato in premessa, per gli importi e con le modalità ivi indicate, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell’eventuale danno ulteriore.
	L’inserimento del parcheggio tra i beni aziendali, di cui al presente articolo, non comporta alcun corrispettivo aggiuntivo a carico dell’affittuario ed a favore della Comunità.
	<b>art. 4 – Richiamo di disposizioni contrattuali</b>
	Le parti, di comune accordo, stabiliscono che le disposizioni previste agli articoli di seguito indicati del contratto di affitto d’azienda del 21 marzo 2022, citato in premessa, saranno applicabili anche al parco avventura ed al parcheggio inseriti, con il presente contratto, nell’azienda Ristorante

	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 complessivo derivante dall'affitto della componente aziendale "parco avventura" per il periodo agosto 2023 – 31 ottobre 2031 (quindi esclusa la proroga opzionale a favore dell'affittuaria prevista all'art. 1 del contratto del 21 marzo 2022, citato in premessa) è quantificato in 22.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%, sulla base dei canoni percentuali indicati all'art. 2 del presente contratto e stimando il fatturato medio delle stagioni estive dal 2023 al 2031 relativo alla componente aziendale "parco avventura" in 50.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%.		
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il Tribunale di Trento.		
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:		
➤ per la Comunità: regolespinaleneanez@pec.it;		
➤ per l'affittuaria: duemilaslmdc@legalmail.it		
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto e nei relativi allegati si farà riferimento alle disposizioni del Codice Civile, in quanto applicabili, nonché agli usi e consuetudini locali.		
Le parti delegano il dott. _____, notaio con studio a _____, per la registrazione del presente contratto nonché per gli adempimenti eventualmente necessari presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento.		

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Presidente**  
Luca Cerana

**Il membro anziano**  
Daniele Bolza

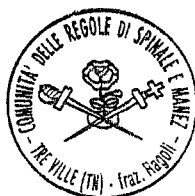


**Il Segretario**  
Giuseppe Stefani

### **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 10.08.2023**, 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 11.08.2023 al 21.08.2023**.



**Il Segretario**  
dott. Giuseppe Stefani