



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 62/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto di Malga Boch all'impresa agricola Polla Maurizio per le stagioni di alpeggio dal 2024 al 2028.

Il giorno **04.04.2024** 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: affitto di Malga Boch all'impresa agricola Polla Maurizio per le stagioni di alpeggio dal 2024 al 2028.

Con la deliberazione n. 46/2024 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare il quinto esperimento di gara per l'affitto di Malga Boch per le stagioni di alpeggio dal 2024 al 2028, essendo andati deserti i primi quattro, riservando la partecipazione alle imprese agricole in possesso dei requisiti elencati nella premessa del provvedimento e stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto per stagione di alpeggio di 28.000,00 € (base di gara), con diritto di prelazione a parità di condizioni economiche offerte in gara dell'impresa agricola Polla Maurizio, con sede a Caderzone Terme, quale precedente affittuaria (contratto cessato il 30 settembre 2023), ai sensi dell'art. 4-bis, c. 4, della L. 203/1982.

Il bando di tale quinto esperimento di gara è stato pubblicato l'11 marzo scorso (prot. 602/2024) sul sito internet della Comunità delle Regole e agli albi fisici a disposizione sul territorio del Comune di Tre Ville. Inoltre, in esecuzione della deliberazione sopra citata, con e-mail di pari data è stato chiesto agli uffici di Tione di Trento di Coldiretti Trentino e della Confederazione Italiana Agricoltori - C.I.A. Trentino di pubblicizzare la gara tra i propri associati, rinviando al sito internet della Comunità delle Regole.

Entro le 12.00 del 15 marzo (termine fissato nel bando) è pervenuta un'unica offerta: specificamente, la medesima impresa agricola Polla Maurizio (prelazionaria) ha offerto 28.001,00 € quale canone di affitto per la stagione di alpeggio 2024, quindi con un rialzo di 1,00 € rispetto alla base di gara (offerta prot. 640/2024, esito della gara prot. 641/2024). Inoltre, nell'offerta l'impresa ha dichiarato di possedere i requisiti di partecipazione alla gara previsti nel bando ed ha allegato il proprio registro di stalla vidimato dall'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari (A.P.S.S.) il 22 febbraio 2024.

Essendo tale offerta conforme alle previsioni del bando di gara, risulta possibile stipulare il contratto di affitto, le cui principali condizioni sono le seguenti:

- i pascoli e gli edifici di Malga Boch potranno essere utilizzati dall'affittuaria esclusivamente nelle stagioni di alpeggio dal 2024 al 2028: specificamente, in ciascuna stagione di alpeggio i pascoli e gli edifici della malga potranno essere utilizzati tra l'1 maggio ed il 30 settembre successivo; peraltro, il periodo di effettiva monticazione non potrà essere inferiore a settanta giorni consecutivi tra l'1 giugno ed il 15 settembre di ciascuna stagione di alpeggio;
- il canone di affitto relativo alla stagione di alpeggio 2024, determinato a seguito dell'aggiudicazione della gara sopra citata, sarà pari a 28.001,00 €; a partire dal 2025 il canone di affitto sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di gennaio) dell'indice ISTAT f.o.i. solo qualora detta variazione sarà positiva;
- il canone di affitto relativo a ciascuna stagione di alpeggio dovrà essere pagato in due rate uguali, scadenti il 30 aprile ed il 30 settembre di ogni anno.

Lo schema del contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati).

Il contratto sarà stipulato con scrittura privata ma in tale atto ciascuna parte dovrà farsi assistere da un rappresentante di un'organizzazione professionale agricola tra quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971. Le spese derivanti dalla stipula (imposte di registro e di bollo) saranno a totale carico dell'affittuaria.

Poiché l'affitto comporta l'utilizzo in via esclusiva di Malga Boch da parte dell'affittuaria, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico su beni immobili e mobili che la costituiscono per le stagioni di alpeggio dal 2024 al 2028 (ossia dall'1 maggio al 30 settembre di ciascun anno). Peraltro, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005, non risulta necessaria l'autorizzazione del Dipartimento Enti Locali, Agricoltura, Ambiente e Cooperazione della P.A.T. in quanto tale periodo è inferiore a nove anni.

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. 19/2023 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2024” nonché la successiva variazione;
- 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 questione 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;

DELIBERA

1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, il compendio immobiliare e mobiliare di Malga Boch all’impresa agricola Polla Maurizio per le stagioni di alpeggio dal 2024 al 2028, stabilendo il canone di affitto per la stagione di alpeggio 2024 in 28.001,00 € (come da offerta presentata nella gara di cui sopra, prot. 640/2024) e con le altre principali condizioni indicate in premessa;
2. di approvare lo schema del contratto di affitto allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema ed autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di evidenziare che il contratto di affitto sarà stipulato con scrittura privata e che in tale atto ciascuna parte dovrà farsi assistere da un rappresentante di un’organizzazione professionale agricola tra quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell’art. 23, c. 3, della L. 11/1971, con spese contrattuali (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell’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 e, in particolare, l’Ufficio Ragioneria delle attività connesse alla registrazione del contratto e di quelle relative al rimborso delle spese contrattuali da parte dell’affittuaria;
5. di sospendere, ai sensi dell’art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico sui beni immobili e mobili che costituiscono Malga Boch per le stagioni di alpeggio dal 2024 al 2028 (ossia dall’1 maggio al 30 settembre di ciascun anno), evidenziando che detta sospensione non necessita dell’autorizzazione del Dipartimento Enti Locali, Agricoltura, Ambiente e Cooperazione della P.A.T. essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
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 stipulazione del contratto in questione 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.

ALLEGATO

del 04/04/2024 n. 62/2024 del D.R.O. 2024
del Comune di Arco in Stato n. 10

CONTRATTO DI AFFITTO DI MALGA BOCH

Il aprile 2024, a Tre Vile (TN), tra le parti di seguito indicate:



IL SEGRETARIO
dott. Giuseppe Stefani

Campiglio (C.C. Ragoli ID);

<p>> Comunità delle Regole di Spinalè e Manez, con sede a Tre Vile (TN), Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.v.a. 00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana, nato a <input type="checkbox"/> il <input type="checkbox"/> di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. <u> </u>/2024;</p>	<p>b) che con bando dell'11 marzo 2024 (prot. 602/2024) la Comunità ha indetto il quinto esperimento di gara per l'affitto di Malga Boch per le stagioni di alpeggio dal 2024 al 2028, stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto per stagione di alpeggio di 28.000,00 € (base di gara) ed evidenziando che, ai sensi dell'art. 4-bis, c. 4, della L. 203/1982, sussisteva il diritto di prelazione, a parità di condizioni economiche offerte in gara, dell'impresa agricola Polla Maurizio, precedente affittuaria della malga (contratto cessato il 30 settembre 2023);</p>
<p>> impresa agricola Polla Maurizio, con sede a Caderzone Terme (TN), Località Pan, c.f. PLIMRZ72P16L174Y, p.i.v.a. 01648660221, iscritta nella sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.), legalmente rappresentata dal titolare sig. Maurizio Polla, nato a <input type="checkbox"/> il <input type="checkbox"/> di seguito indicata anche solo come "affittuaria";</p>	<p>c) che il 15 marzo 2024 detta gara è stata aggiudicata all'impresa agricola Polla Maurizio (unica concorrente), la quale ha offerto il canone di affitto di 28.001,00 € per la stagione di alpeggio 2024;</p>
<p>rispettivamente assistite, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971, dai soggetti di seguito indicati quali rappresentanti di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige, organizzazione professionale agricola di livello regionale:</p>	<p>d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. <u> </u>/2024, 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 - Consistenza della malga</p>
<p>> sig. <u> </u>, nato a <input type="checkbox"/> il <input type="checkbox"/> e residente ad <u> </u>, Via <u> </u> n. <u> </u>; > sig. <u> </u>, nato a <input type="checkbox"/> il <input type="checkbox"/> e residente ad <u> </u>, Via <u> </u> n. <u> </u>.</p>	<p>La Comunità delle Regole di Spinalè e Manez, come sopra rappresentata, affitta all'impresa agricola Polla Maurizio che, come sopra rappresentata, accetta, l'intero compendio immobiliare e mobiliare di Malga Boch, situata nel Comune di Tre Vile (TN), a monte di Madonna di Campiglio (C.C. Ragoli ID), costituito come di seguito indicato:</p>
<p>Premesso: a) che la Comunità delle Regole di Spinalè e Manez è proprietaria di Malga Boch, situata nel Comune di Tre Vile (TN), a monte di Madonna di</p>	<p>a) i pascoli inclusi nelle p.f. 30/1, 28/25, 30/19, 30/20, 30/33 e 31/1 C.C.</p>

Ragoli II (peraltro, si evidenzia che la p.f. 30/1 include anche parte dei pascoli delle Malghe Fevri e Montagnoli, attigue alla Malga Boch) come risultanti nello "Schedario Pascoli" tenuto dall'Agenzia Provinciale per i Pagamenti (APAG) della Provincia Autonoma di Trento, e la cui delimitazione è riportata nella planimetria allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale (alleg. A): specificamente, la superficie lorda dell'unità pascoliva è di circa 322 ha mentre la superficie netta pascolabile è di circa 179 ha.	
In merito all'estensione dei pascoli della malga la Comunità evidenzia quanto segue:	
➤ da alcuni anni, sussiste una lite giudiziaria tra la Comunità medesima e l'A.S.U.C. di Almazago in merito alla linea di confine tra le rispettive proprietà situata a nord dei pascoli di Malga Boch (indicativamente tra la stazione di valle della seggia Vagiana ed il Rifugio Graffer), a causa della mancata corrispondenza tra il confine riportato nella mappa catastale e quello derivante da alcuni presunti cippi di confine esistenti in loco;	
➤ la superficie oggetto di lite, pari a circa 52 ha, non è inclusa nella superficie netta pascolabile sopra indicata;	
➤ qualora nel corso del periodo contrattuale la lite di cui sopra avrà esito positivo per la Comunità medesima, ossia verrà giudizialmente riconosciuta in modo definitivo la sua proprietà sulla superficie oggetto di lite, i pascoli di Malga Boch subiranno un ampliamento, con conseguente aumento del canone di affitto vigente in proporzione diretta rispetto all'incremento della superficie netta dei pascoli.	

Nell'ipotesi contraria, ossia qualora verrà giudizialmente riconosciuta in modo definitivo la proprietà dell'A.S.U.C. di Almazago sulla superficie oggetto di lite, il presente contratto non subirà alcuna variazione e l'affittuario non potrà sostenere alcuna pretesa nei confronti della Comunità;	
b) gli edifici di seguito elencati:	
➤ lo stallone, costituito dalla p.ed. 130 C.C. Ragoli II, di 610 m ² , al cui interno si trova una sala di mungitura di circa 53 m ² completa delle attrezzature necessarie a tale funzione;	
➤ la casina (alloggio destinato al personale addetto alla sorveglianza del bestiame), costituita dalla p.ed. 131 C.C. Ragoli II, di 158 m ² ;	
➤ un deposito, costituito dalla p.ed. 132 C.C. Ragoli II, di 35 m ² .	
c) gli arredi e le attrezzature elencati nell'inventario allegato al presente contratto quale parte integrante e sostanziale (alleg. B).	
La Comunità evidenzia che la malga non è attrezzata per l'attività di caseificazione a fini commerciali: pertanto, tale attività non potrà essere effettuata dall'affittuario.	
L'affittuario prende atto che tutti i beni immobili e mobili sopra indicati sono in buono stato di manutenzione, sono idonei all'uso che intende farne e sono esenti da difetti che possano influire negativamente su tale uso e si impegna a riconsegnarli in tale stato al termine di ciascuna stagione di alpeggio.	
Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità evidenzia che gli impianti presenti negli edifici della malga sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
Gli edifici di Malga Boch sono censiti al catasto fabbricati nel seguente modo:	

<p>> stallone: C.C. 302, p.ed. 130, foglio 10, zona censuaria 4, categoria D/10, rendita 1.128,00 €, dati derivanti da variazione n. 10445.001.2007 del 12 giugno 2007 in atti dal 25 settembre 2007, indirizzo località Pozza di Boch, piano T;</p> <p>> casina: C.C. 302, p.ed. 131, foglio 10, zona censuaria 4, categoria A/6, classe I, consistenza 3,5 vani, superficie 69 m², rendita 153,65 €, dati derivanti da variazione n. 1008.001.1987 del 9 aprile 1987 in atti dal 3 marzo 2004, indirizzo località Pozza di Boch, piani T - 1, scala U;</p> <p>> deposito: C.C. 302, p.ed. 132, foglio 10, zona censuaria 4, categoria C/2, classe I, consistenza 25 m², superficie 36 m², rendita 85,22 €, dati derivanti da variazione n. 5538.002.2012 del 7 febbraio 2012 in atti dal 10 luglio 2013, indirizzo località Pozza di Boch, piano T.</p> <p>art. 2 – Periodo dell'affitto</p> <p>I pascoli e gli edifici di Malga Boch potranno essere utilizzati dall'affittuaria esclusivamente nelle stagioni di alpeggio 2024, 2025 2026, 2027 e 2028: specificamente, in ciascuna stagione di alpeggio i pascoli e gli edifici della malga potranno essere utilizzati dall'affittuaria tra l'1 maggio ed il 30 settembre successivo. Peraltro, il periodo di effettiva monticazione non potrà essere inferiore a settanta giorni consecutivi tra l'1 giugno ed il 15 settembre di ciascuna stagione di alpeggio. Fatti salvi i casi di forza maggiore, il mancato rispetto di tale limite costituirà clausola risolutiva espressa del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p>In merito al recesso dal contratto di affitto ed ai casi di risoluzione si applicherà l'art. 5 della L. 203/1982.</p>	
--	--

<p>All'inizio e alla fine di ciascuna stagione di alpeggio, alla presenza dei rappresentanti della Comunità e dell'affittuaria, saranno redatti i verbali di carico e scarico della malga, come previsto nella normativa vigente in materia di contributi economici a sostegno dell'alpeggio e dell'agricoltura.</p> <p>Al termine del periodo contrattuale (30 settembre 2028) il contratto non potrà essere prorogato né rinnovato tacitamente.</p> <p>art. 3 – Canone di affitto</p> <p>Il canone di affitto relativo alla stagione di alpeggio 2024, determinato a seguito dell'aggiudicazione della gara citata in oggetto, sarà pari a 28.001,00 €.</p> <p>A partire dal 2025 il canone di affitto sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di gennaio) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva.</p> <p>Il canone relativo a ciascuna stagione di alpeggio dovrà essere pagato in due rate uguali, scadenti il 30 aprile ed il 30 settembre di ogni anno.</p> <p>Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità.</p> <p>Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di affitto comporterà, per l'affittuaria, il pagamento sulle somme non pagate di 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.</p> <p>Il mancato pagamento del canone di affitto relativo ad un'intera stagione di alpeggio costituirà clausola risolutiva espressa del presente contratto, ai sensi</p>	
--	--

	dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
	art. 4 – Caratteristiche del bestiame monticato	
	Il carico ottimale di Malga Boch è pari a 150 unità di bestiame adulto (u.b.a.), considerando i parametri di seguito indicati:	
	➤ vacche in lattazione e altri bovini di età superiore a due anni: 1,0 u.b.a.;	
	➤ bovini di età compresa tra sei mesi a due anni: 0,6 u.b.a.;	
	➤ bovini di età inferiore a sei mesi: 0,4 u.b.a.;	
	➤ equini di età superiore a sei mesi: 1,0 u.b.a..	
	In ciascun momento della stagione di alpeggio l'affittuaria dovrà garantire la monticazione del carico ottimale sopra indicato con una tolleranza in più o in meno del 10%. Fatti salvi i casi di forza maggiore, il mancato carico della malga con almeno 130 u.b.a. costituirà clausola risolutiva espressa del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
	L'età del bestiame per il calcolo delle u.b.a. sarà accettata all'inizio di ciascuna stagione di alpeggio. Il passaggio tra fasce d'età per il calcolo delle u.b.a. durante il periodo di monticazione non avrà effetti ai fini del superamento del limite massimo di u.b.a. monticabili.	
	Inoltre, l'affittuaria dovrà rispettare le seguenti limitazioni:	
	➤ almeno il 90% delle u.b.a. complessivamente monticate dovrà essere costituito da bovini;	
	➤ gli equini potranno costituire al massimo il 10% delle u.b.a. complessivamente monticate;	
	➤ non sarà ammessa la monticazione di ovini e caprini;	
	➤ almeno il 40% delle u.b.a. bovine monticate dovrà essere rappresentato da	

	vacche da latte in produzione, provenienti da aziende registrate per la produzione di latte ad uso umano ai sensi della normativa vigente;	
	➤ almeno il 60% delle u.b.a. bovine monticate dovrà essere delle razze "Rendena", "Grigia Alpina" e "Bruna Alpina Originale";	
	➤ non sarà ammessa la monticazione di bovini maschi di età superiore a sei mesi ad eccezione di eventuali tori da monta.	
	Inoltre, in ciascuna stagione di alpeggio almeno il 60% delle u.b.a. monticate dovrà essere di proprietà dell'affittuaria.	
	art. 5 – Modalità di gestione della malga e spese di gestione	
	L'affittuaria dovrà gestire Malga Boch (gestione degli animali al pascolo, contenimento e gestione della flora infestante, concimazione e gestione delle deiezioni, integrazioni alimentari, etc.) con le modalità dettagliatamente indicate nel disciplinare tecnico – economico e nel manuale di gestione allegati al bando della gara citata in oggetto, documenti perfettamente conosciuti ed accettati dall'affittuaria.	
	La Comunità evidenzia che gli edifici della malga sono allacciati alla rete di distribuzione dell'energia elettrica: pertanto, sarà a totale carico dell'affittuaria la spesa relativa a tale servizio, previa intestazione dell'utenza.	
	Inoltre, la Comunità evidenzia che la malga è servita dall'acquedotto "Orti della Regina", di proprietà della Comunità medesima: pertanto, non sono previste spese di gestione per il servizio idrico. Peraltro, data la preziosità della risorsa idrica, soprattutto in estate, l'affittuaria dovrà attuare scrupolosamente le prescrizioni che le saranno impartite dalla Comunità (in forma scritta e/o verbale) al fine di massimizzare il risparmio dell'acqua.	
	L'affittuaria dovrà effettuare, a proprie cura e spese:	

a) lo svuotamento dei tre serbatoi sotterranei stagni delle acque reflue (il primo collegato allo stallone, il secondo alla sala di mungitura ed il terzo alla casina) ed il conseguente smaltimento del contenuto ai sensi della normativa vigente, ogniqualvolta necessario nonché al termine del periodo contrattuale;	
b) la sostituzione delle componenti usurabili delle attrezzature della sala di mungitura (retarelle, guarnizioni, etc.), ogniqualvolta necessario;	
c) la manutenzione degli estintori portatili in dotazione, con la periodicità prevista nella normativa vigente;	
d) le manutenzioni ordinarie degli edifici, dei pascoli, degli arredi e delle attrezzature inclusi nell'affitto, ogniqualvolta necessario;	
e) il posizionamento sul pascolo e la ricollocazione nello stallone degli abbeveratoi mobili in dotazione, rispettivamente all'inizio e al termine di ciascuna stagione di alpeggio;	
f) lo svuotamento e la pulizia di tutti gli abbeveratoi in dotazione (fissi e mobili), al termine di ciascuna stagione di alpeggio;	
g) la pulizia della canna fumaria e della stufa in dotazione alla casina, al termine di ciascuna stagione di alpeggio;	
h) la pulizia dalle deiezioni animali dei chiusini posizionati sui pozzetti di manovra dell'acquedotto, al termine di ciascuna stagione di alpeggio;	
i) la tinteggiatura dei locali della casina, della sala di mungitura e degli altri locali di servizio ad essa annessi, al termine del periodo contrattuale.	
Infine, l'affittataria dovrà effettuare, a proprie cura e spese, le attività di miglioramento ambientale dei pascoli (contenimento e gestione della flora infestante, taglio di piante, etc.) specificamente concordate con la Comunità	

	all'inizio di ciascuna stagione di alpeggio.	
	La mancata effettuazione di una o più delle attività sopra indicate o previste nel disciplinare tecnico – economico sopra citato comporterà l'applicazione di una penale economica a carico dell'affittataria corrispondente alla maggior spesa che la Comunità dovrà sostenere per sopprimere all'indempienza dell'affittataria oppure indicata all'art. 16 del disciplinare. Tali penali saranno introitate escutando per l'importo dovuto la garanzia di cui all'art. 9 del presente contratto.	
	art. 6 – Monticazione di bestiame di proprietà dei regolieri	
	In ciascuna stagione di alpeggio l'affittataria dovrà garantire la monticazione dei capi di bestiame di proprietà dei regolieri, entro il limite massimo di 15 u.b.a. complessive, verso il rimborso diretto da parte dei regolieri interessati delle sole spese sostenute dall'affittataria per la gestione e l'alimentazione degli animali (restando escluso dal rimborso il canone di affitto). La tipologia ed il numero di tali capi di bestiame saranno comunicati dalla Comunità all'affittataria entro il 30 aprile di ciascun anno per la stagione di alpeggio immediatamente successiva.	
	art. 7 – Innovazioni	
	L'affittataria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa ai beni immobili e mobili che costituiscono Malga Boch 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 indennizzo o compenso alcuno all'affittataria, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
	L'affittataria non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla	

Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioia o ristrutturazione dei beni immobili e mobili che costituiscono la malga: peraltro, la Comunità e l'affittuaria dovranno accordarsi sui tempi di esecuzione di tali lavori. In ogni caso, la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo all'affittuaria per l'esecuzione di tali lavori.	
art. 8 – Divieti ed altri oneri a carico dell'affittuaria	
Nel corso del periodo contrattuale l'affittuaria:	
a) non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili che costituiscono Malga Boch;	
b) non potrà subaffittare la malga o concederla in uso gratuito, anche solo parzialmente;	
c) non potrà cedere a terzi il presente contratto, salvo espressa autorizzazione in tal senso della Comunità;	
d) non potrà commerciare presso la malga prodotti di qualsiasi genere;	
e) non potrà commerciare, in qualunque luogo, prodotti caseari o di altro tipo utilizzando i nomi "Spinale", "Montagnoli" o "Fevri"; invece, a tal fine l'affittuaria potrà utilizzare il nome "Malga Boch";	
f) dovrà mantenere tutti i requisiti di partecipazione alla gara citata in premessa.	
Il mancato rispetto di una o più delle condizioni sopra elencate da a) ad f) costituirà clausola risolutiva espressa del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
Infine, l'affittuaria dovrà consentire ai rappresentanti della Comunità l'accesso agli edifici inclusi nell'affitto al fine di assicurarsi della loro buona	

conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché per effettuare lavori o controlli di propria competenza.	
art. 9 – Garanzia	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso, la Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere all'affittuaria una garanzia di 16.800,60 € (importo pari al 60% del canone di affitto della stagione di alpeggio 2024), costituita mediante una fidejussione prestata da istituti di credito o assicurativi autorizzati ai sensi della normativa vigente ed operanti sul mercato italiano da almeno dieci anni, contenente espressamente le seguenti clausole:	
➤ efficacia sino al 31 dicembre 2028 (ossia tre mesi dopo il termine finale dell'affitto);	
➤ pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità, inviata con posta elettronica certificata, 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.;	
➤ 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.	
Inoltre, alla fidejussione dovrà essere allegata la dichiarazione, resa da chi sottoscrive la garanzia ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 del D.P.R. 445/2000, di poter impegnare validamente il fidejussore.	

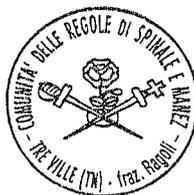
Qualora richiesta, tale garanzia sarà svincolata, dopo la cessazione del contratto di affitto, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento da parte dell'affittuaria di tutti gli obblighi contrattuali.	
La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di danni arrecati ai beni immobili e mobili che costituiscono la malga (inclusi gli impianti e gli infissi degli edifici) per responsabilità dell'affittuaria come pure per il mancato pagamento del canone di affitto e per il mancato pagamento delle penali di cui all'art. 5.	
In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente riconsistuta dall'affittuaria entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata riconsistuzione entro il termine sopra indicato costituirà clausola risolutiva espressa del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
art. 10 – Responsabilità	
L'affittuaria sarà responsabile dei danni arrecati, per colpa propria e dei propri dipendenti, ai beni immobili e mobili compresi nell'affitto (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, spandimento di sostanze inquinanti etc.). Parimenti, l'affittuaria sarà responsabile dei danni arrecati a terzi nella gestione della malga.	
Conseguentemente, prima della stipulazione del presente contratto di affitto l'aggiudicatario ha presentato alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi (inclusa la Comunità medesima) derivante dalla gestione della malga, con un massimale non inferiore a 500.000,00 € per ciascun sinistro e con efficacia per tutto il periodo	

contrattuale (polizza n. 05108312000374 emessa da Cattolica Assicurazioni – Generali Italia spa)	
art. 11 – Attestato di prestazione energetica	
Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, la Comunità consegna all'affittuaria una copia dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) relativo alla casina della malga (p.ed. 131 C.C. Ragoli II), datato 28 novembre 2023. L'affittuaria, pertanto, si dichiara pienamente informata in merito alle prestazioni energetiche di tale edificio.	
Inoltre, la Comunità evidenzia che gli altri due edifici inclusi nell'affitto sono esclusi dall'applicazione della normativa in materia di a.p.e. in quanto:	
➤ lo stallone (p.ed. 130 C.C. Ragoli II) è un edificio rurale non residenziale sprovvisto di impianti di climatizzazione, ai sensi dell'art. 3, c. 3, lett. c), del D.Lgs. 192/2005;	
➤ il deposito (p.ed. 132 C.C. Ragoli II) è un fabbricato isolato con una superficie utile totale inferiore a 50 m ² , ai sensi dell'art. 3, c. 3, lett. d) del D.Lgs. 192/2005.	
art. 12 – Spese contrattuali e disposizioni finali	
Il presente contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate a cura della Comunità per l'intera durata contrattuale, con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuaria: pertanto, quest'ultima dovrà rimborsare dette spese alla Comunità successivamente alla registrazione.	
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:	
➤ per la Comunità: regolespinalemananz@pec.it;	
➤ per l'affittuaria: maurizio.polla@pec.agritel.it.	

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

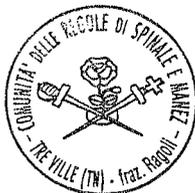


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 04.04.2024**, 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 09.04.2024 al 19.04.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani