



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 97/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto di Malga Fevri all'impresa agricola Cerana Flavio per la stagione di alpeggio 2024.

Il giorno **24.04.2024** 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 Fevri all'impresa agricola Cerana Flavio per la stagione di alpeggio 2024.

In esecuzione delle deliberazioni del Comitato Amministrativo n. 194/2023, 200/2023 e 218/2023, tra agosto ed ottobre 2023 sono stati effettuati tre esperimenti di gara per l'affitto di Malga Fevri, incluso il relativo punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti, per il periodo dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025. I primi due esperimenti di gara sono andati deserti mentre nel terzo è stata presentata un'unica offerta ma, successivamente, questa è stata ritirata prima della sottoscrizione del contratto. Inoltre, l'impresa agricola Cerana Flavio, con sede a Tre Ville, prelazionaria sull'affitto ai sensi dell'art. 4-bis, c. 4, della L. 203/1982 (in quanto precedente affittuaria, con contratto cessato il 30 settembre 2023), ha ritenuto opportuno non esercitare tale prelazione a fronte dell'offerta pervenuta, di cui sopra.

Tutti gli esperimenti di gara sono stati effettuati stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo fissato a base di gara (pari a 29.000,00 € nel primo esperimento di gara, 25.000,00 € nel secondo e 20.000,00 € nel terzo).

Nel terzo esperimento di gara avrebbe potuto presentare offerta qualunque impresa agricola di allevamento di bovini avente sede legale in provincia di Trento ed iscritta alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole, purché non inadempiente nell'ambito di un contratto stipulato con la Comunità delle Regole nei cinque anni precedenti. L'invito a presentare offerta è stato inviato agli uffici di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige e di C.I.A. Agricoltori Italiani Trentino, maggiori organizzazioni agricole a livello provinciale, al fine dell'inoltro ai rispettivi associati.

A seguito di ciò, nei mesi scorsi sono state contattate varie imprese agricole della zona al fine di proporre una trattativa diretta per l'affitto in parola, con esito negativo.

Peraltro, con nota del 13 marzo scorso (prot. 630/2024) l'impresa agricola Cerana Flavio ha manifestato il proprio interesse all'affitto proponendo il canone di 10.500,00 € per la sola stagione estiva di alpeggio, evidenziando la propria disponibilità a "tenere aperto senza vincoli e penali il punto di ristoro nei giorni con un maggior flusso di eventuali turisti".

A seguito di tale proposta, preso atto dell'indisponibilità dell'impresa sopra citata a gestire il punto di ristoro nella stagione invernale, si è ritenuto opportuno chiedere alla stessa se sia interessata a prendere in affitto Malga Fevri per la sola stagione di alpeggio 2024, ossia dall'1 maggio al 30 settembre prossimi, ricevendone una risposta affermativa e concordando il canone di affitto in 13.000,00 €, importo confermato dall'impresa con nota di data odierna (prot. 979/2024). Le altre principali condizioni contrattuali sono le seguenti:

- i pascoli e gli edifici di Malga Fevri potranno essere utilizzati dall'affittuaria tra l'1 maggio ed il 30 settembre 2024;
- il periodo di effettiva monticazione non potrà essere inferiore a settanta giorni consecutivi tra l'1 giugno ed il 15 settembre 2024;
- il canone di affitto, pari a 13.000,00 €, dovrà essere pagato in due rate uguali, scadenti il 30 aprile ed il 30 settembre 2024;
- impegno dell'affittuaria all'apertura del punto di ristoro nei giorni di maggior afflusso turistico, peraltro senza penali per l'eventuale inadempienza.

Il canone di affitto concordato, riferito alla sola monticazione estiva, è sicuramente inferiore all'importo stimato dal dott.for. Tiziano Bertagnin nel maggio 2023 (prot. 1145/2023), pur al netto della quota di canone riferita al punto di ristoro. Peraltro, come sopra evidenziato, nei mesi scorsi nessuna altra impresa agricola ha manifestato alcun interesse all'affitto di Malga Fevri: conseguentemente, reputando assolutamente deleterio per gli interessi della Comunità delle Regole affittare Malga Fevri per la stagione di alpeggio 2024 e considerata la prossimità della stagione di alpeggio 2024, si ritiene opportuno affittare la malga all'impresa agricola Cerana Flavio alle condizioni sopra indicate.

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 Fevri da parte dell'affittuaria, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico su beni immobili e mobili che la costituiscono dall'1 maggio al 30 settembre 2024. 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.

Infine, si ritiene opportuno effettuare, già a partire dalla prossima estate, un nuovo sondaggio commerciale al fine di individuare un'impresa agricola disposta a prendere in affitto Malga Fevri, incluso il punto di ristoro, a partire dall'autunno 2024.

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 le successive variazioni, inclusa quella di data odierna (delib. n. 95/2024);
- 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 e alla regolarità contabile, entrambi espressi dal Segretario, 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 Fevri all'impresa agricola Cerana Flavio per la stagione di alpeggio 2024, stabilendo il canone di affitto in 13.000,00 €, già accettato da detta impresa con nota di data odierna (prot. 979/2024), e con le altre principali condizioni contrattuali 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 Fevri dall'1 maggio al 30 settembre 2024, 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

alle delib. n. 97/2024 del 26.06.2024
del Comitato Amministr. v. b



IL SINDACO
dott. Giuseppe Spanti

Fevri, situata nel Comune di Tre Vile (TN), a monte di Madonna di Campiglio (C.C. Ragoli II);	
b) che tra agosto ed ottobre 2023 la Comunità ha effettuato tre esperimenti di gara per l'affitto di Malga Fevri, incluso il relativo punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti, per il periodo dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025, i primi due andati deserti mentre nel terzo è stata presentata un'unica offerta ma, successivamente, questa è stata ritirata prima della sottoscrizione del contratto;	
c) che nei mesi scorsi la Comunità ha contattato varie imprese agricole della zona al fine di proporre una trattativa diretta per l'affitto di Malga Fevri, con esito negativo;	
d) che nei giorni scorsi la Comunità ha concordato con l'impresa agricola Cerana Flavio l'affitto di Malga Fevri, incluso il punto di ristoro, per la sola stagione di monticazione 2024, verso il canone di 13.000,00 €;	
e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n. [redacted] /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	
La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, affitta all'impresa agricola Cerana Flavio che, come sopra rappresentata, accetta, l'intero compendio immobiliare e mobiliare di Malga Fevri, situata nel Comune di Tre Vile (TN), a monte di Madonna di Campiglio (C.C. Ragoli II), costituito come di seguito indicato:	

CONTRATTO DI AFFITTO DI MALGA FEVRI	
Il [redacted] aprile 2024, a Tre Vile (TN), tra le parti di seguito indicate:	
> Comunità delle Regole di Spinale 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 [redacted] il [redacted], di seguito indicata anche solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato Amministrativo n. [redacted] /2024;	
> impresa agricola Cerana Flavio , con sede a Tre Vile (TN), frazione Coltura, Via Stenico n. 3, c.f. [redacted], p.i.v.a. [redacted], iscritta nella sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.), legalmente rappresentata dal titolare sig. Flavio Cerana, nato a [redacted] il [redacted], di seguito indicata anche solo come "affittuaria";	
rispettivamente assistite, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971, dai soggetti di seguito indicati quali rappresentanti di organizzazioni professionali agricole di livello provinciale:	
> sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e residente ad [redacted], Via [redacted] n. [redacted], rappresentante di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige;	
> sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e residente ad [redacted], Via [redacted] n. [redacted], rappresentante di C.I.A. Agricoltori Italiani – Trentino;	
Premesso:	
a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria di Malga	

<p>a) i pascoli inclusi nelle p.f. 30/1 e 34/1 C.C. Ragoli II (peraltro, si evidenzia che entrambi tali immobili includono anche parte dei pascoli delle Malghe Boch e Montagnoli, attigue alla Malga Fevri), 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 192 ha mentre la superficie netta pascolabile è di circa 124 ha;</p> <p>b) gli edifici di seguito elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ lo stallone, costituito dalla p.ed. 133 C.C. Ragoli II, di 615 m²; ➢ la casina, costituita dalla p.ed. 135 C.C. Ragoli II, di 152 m². In tale edificio è presente sia l'alloggio destinato al personale addetto alla sorveglianza del bestiame sia il punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti; <p>c) gli arredi e le attrezzature elencati nell'inventario allegato al presente contratto quale parte integrante e sostanziale (alleg. B).</p> <p>La Comunità evidenzia che la malga non è attrezzata né per la mungitura del bestiame né per l'attività di caseificazione a fini commerciali.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>realizzazione.</p> <p>Gli edifici di Malga Fevri sono censiti al catasto fabbricati nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ stallone: C.C. 302, p.ed. 133, foglio 9, zona censuaria 4, categoria D/10, rendita 670,00 €, dati derivanti da variazione n. 1010.001.1987 del 9 aprile 1987 in atti dal 3 marzo 2004 (classamento), indirizzo località Malga Fevri, piano T; ➢ casina – punto di ristoro: C.C. 302, p.ed. 135, sub. 1, foglio 9, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 1, consistenza 34 m², superficie 44 m², rendita 1.002,65 €, dati derivanti da variazione n. 16473.001.2022 del 16 novembre 2022 in atti dal 25 settembre 2023 (frazionamento, ristrutturazione), indirizzo località Malga Fevri, piano T; ➢ casina – alloggio destinato al personale addetto alla sorveglianza del bestiame: C.C. 302, p.ed. 135, sub. 2, foglio 9, zona censuaria 4, categoria C/3, classe 1, consistenza 85 m², superficie 114 m², rendita 438,99 €, dati derivanti da variazione n. 16473.001.2022 del 16 novembre 2022 in atti dal 25 settembre 2023 (frazionamento, ristrutturazione), indirizzo località Malga Fevri, piani T-1. <p>art. 2 – Periodo dell'affitto</p> <p>I pascoli e gli edifici di Malga Fevri potranno essere utilizzati dall'affittuario esclusivamente nella stagione di alpeggio 2024, ossia dall'1 maggio al 30 settembre 2024. Peraltro, il periodo di effettiva monticazione non potrà essere inferiore a settanta giorni consecutivi tra l'1 giugno ed il 15 settembre 2024.</p> <p>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>pag. 3 di 14</p>	<p>pag. 4 di 14</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 della stagione di alpeggio, alla presenza dei rappresentanti della Comunità e dell'affittuario, 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 2024) il contratto non potrà essere prorogato né rinnovato tacitamente.</p>	<p>➤ equini di età superiore a sei mesi: 1,0 u.b.a..</p> <p>In ciascun momento della stagione di alpeggio l'affittuario 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 65 u.b.a. costituirà clausola risolutiva espressa del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p>L'età del bestiame per il calcolo delle u.b.a. sarà accertata 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.</p> <p>Inoltre, l'affittuario dovrà rispettare le seguenti limitazioni:</p> <p>➤ almeno il 90% delle u.b.a. complessivamente monticate dovrà essere costituito da bovini, esclusivamente in allevamento e/o asciutta; non sarà ammessa la monticazione di vacche da latte in produzione;</p> <p>➤ gli equini potranno costituire al massimo il 10% delle u.b.a. complessivamente monticate;</p> <p>➤ almeno il 50% delle u.b.a. bovine complessivamente monticate dovrà essere delle razze "Rendena", "Grigia Alpina" e "Bruna Alpina Originale";</p> <p>➤ non sarà ammessa la monticazione di bovini maschi di età superiore a sei mesi ad eccezione di eventuali tori da monta.</p> <p>Infine, in ciascuna stagione di alpeggio almeno il 20% delle u.b.a. monticate dovrà essere di proprietà dell'affittuario.</p> <p>art. 5 – Modalità di gestione della malga e spese di gestione</p> <p>L'affittuario dovrà gestire Malga Fevri (gestione degli animali al pascolo,</p>
	<p>art. 3 – Canone di affitto</p> <p>Il canone di affitto relativo alla stagione di alpeggio 2024 sarà pari a 13.000,00 € e dovrà essere pagato in due rate uguali, scadenti il 30 aprile ed il 30 settembre 2024.</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'affittuario, 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>art. 4 – Caratteristiche del bestiame monticato</p> <p>Il carico ottimale di Malga Fevri è pari a 77 unità di bestiame adulto (u.b.a.), considerando i parametri di seguito indicati:</p> <p>➤ vacche in lattazione e altri bovini di età superiore a due anni: 1,0 u.b.a.;</p> <p>➤ bovini di età compresa tra sei mesi a due anni: 0,6 u.b.a.;</p> <p>➤ bovini di età inferiore a sei mesi: 0,4 u.b.a.;</p>	

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 predisposti dalla Comunità negli anni scorsi, consegnati in copia all'affittuario nei giorni scorsi e da questa perfettamente conosciuti ed accettati.	ciascuna stagione di alpeggio;
La Comunità evidenzia che gli edifici della malga sono allacciati alla rete di distribuzione dell'energia elettrica: pertanto, sarà a totale carico dell'affittuario la spesa relativa a tale servizio, previa intestazione dell'utenza.	e) lo svuotamento e la pulizia di tutti gli abbeveratoi in dotazione (fissi e mobili), al termine di ciascuna stagione di alpeggio;
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'affittuario 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.	f) la pulizia della canna fumaria e della stufa in dotazione alla casina, al termine di ciascuna stagione di alpeggio;
L'affittuario dovrà effettuare, a proprie cura e spese:	g) la pulizia dalle deiezioni animali dei chiusini posizionati sui pozzezzetti di manovra dell'acquedotto, al termine di ciascuna stagione di alpeggio;
a) lo svuotamento del serbatoio sotterraneo stagno delle acque reflue collegato alla casina ed il conseguente smaltimento del contenuto ai sensi della normativa vigente, ogniqualvolta necessario nonché al termine del periodo contrattuale;	h) la tinteggiatura dei locali della casina al termine del periodo contrattuale.
b) la manutenzione degli estintori portatili in dotazione, con la periodicità prevista nella normativa vigente;	Infine, l'affittuario 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.
c) le manutenzioni ordinarie degli edifici, dei pascoli, degli arredi e delle attrezzature inclusi nell'affitto, ogniqualvolta necessario;	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'affittuario corrispondente alla maggior spesa che la Comunità dovrà sostenere per sopprimere all'inadempienza dell'affittuario oppure indicata all'art. 22 del disciplinare. Tali penali saranno introitate escutendo per l'importo dovuto la garanzia di cui all'art. 9 del presente contratto.
d) il posizionamento sul pascolo e la ricollocazione nello stallone degli abbeveratoi mobili in dotazione, rispettivamente all'inizio e al termine di	art. 6 - Gestione del punto di ristoro Il punto di ristoro realizzato all'interno della casina di Malga Fevri è un esercizio commerciale di vicinato nel quale può essere esercitata la vendita al dettaglio (ai sensi dell'art. 8 della L.P. 17/2010 e dell'art. 8 del D.P.P. 6-108/leg/2013).
	L'affittuario si impegna all'apertura del punto di ristoro nei giorni di maggior

<p>afflusso turistico inclusi nel periodo contrattuale, peraltro senza penali per l'eventuale inadempienza.</p>	<p>e) non potrà commerciare, in qualunque luogo, prodotti caseari o di altro tipo utilizzando i nomi "Spinale", "Montagnoli" o "Boch", invece, a tal fine l'affittuaria potrà utilizzare il nome "Malga Fevri";</p>
<p>art. 7 – Innovazioni</p> <p>L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa ai beni immobili e mobili che costituiscono Malga Fevri 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'affittuaria, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.</p>	<p>Il mancato rispetto di una o più delle condizioni sopra elencate da a) ad e) costituirà clausola risolutiva espressa del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</p>
<p>L'affittuaria non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria 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.</p>	<p>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.</p>
<p>art. 8 – Divieti ed altri oneri a carico dell'affittuaria</p> <p>Nel corso del periodo contrattuale l'affittuaria:</p>	<p>art. 9 – Garanzia</p> <p>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 7.800,00 € (importo pari al 60% del canone di affitto), 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</p>
<p>a) non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili che costituiscono Malga Fevri;</p>	<p>clausole:</p>
<p>b) non potrà subaffittare la malga o concederla in uso gratuito, anche solo parzialmente;</p>	<p>➤ efficacia sino al 31 dicembre 2024 (ossia tre mesi dopo il termine finale dell'affitto);</p>
<p>c) non potrà cedere a terzi il presente contratto, salvo espressa autorizzazione in tal senso della Comunità;</p>	<p>➤ 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;</p>
<p>d) non potrà commerciare presso la malga prodotti di qualsiasi genere;</p>	<p>➤ rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;</p>
<p>pag. 9 di 14</p>	<p>pag. 10 di 14</p>

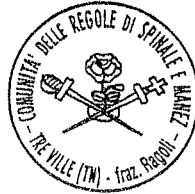
<p>➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a carico del debitore principale;</p> <p>➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fideiussione.</p> <p>Inoltre, alla fideiussione dovrà 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 fideiussore.</p> <p>Qualora richiesta, tale garanzia sarà svincolata, dopo la cessazione del contratto di affitto, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento da parte dell'affittuario di tutti gli obblighi contrattuali.</p> <p>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'affittuario come pure per il mancato pagamento del canone di affitto e per il mancato pagamento delle penali di cui all'art. 5.</p> <p>In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente ricostituita dall'affittuario entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata ricostituzione 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.</p> <p>art. 10 – Responsabilità</p> <p>L'affittuario 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,</p>	<p>spandimento di acqua, spandimento di sostanze inquinanti etc.). Parimenti, l'affittuario sarà responsabile dei danni arrecati a terzi nella gestione della malga.</p> <p>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. [redacted] emessa da [redacted]).</p> <p>art. 11 – Attestato di prestazione energetica</p> <p>Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, la Comunità consegna all'affittuario una copia dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) relativo alla casina della malga (p.ed. 135 C.C. Regoli II), datato [redacted]: l'affittuario, pertanto, si dichiara pienamente informata in merito alle prestazioni energetiche di tale edificio.</p> <p>Inoltre, la Comunità evidenzia che lo stallone (p.ed. 133 C.C. Regoli II) è escluso dall'applicazione della normativa in materia di a.p.e. in quanto 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.</p> <p>art. 12 – Spese contrattuali e disposizioni finali</p> <p>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'affittuario: pertanto, quest'ultima dovrà rimborsare dette spese alla Comunità successivamente alla registrazione.</p> <p>Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto</p>
<p>pag. 11 di 14</p>	<p>pag. 12 di 14</p>

	<p>dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ per la Comunità: regolespinalmaneaz@pec.it; ➤ per l'affittuario: flavio.cerana@cia.legalmail.it. <p>Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.</p> <p>Per quanto non previsto nel presente contratto e nei relativi allegati le parti faranno riferimento alle norme sui contratti agrari, alle disposizioni del Codice Civile e agli usi e consuetudini locali, in quanto applicabili.</p>	<p>“art. 9 – Garanzia” e “art. 10 – Responsabilità”.</p> <p>Comunità delle Regole impresa agricola</p> <p>di Spinale e Manez Cerana Flavio</p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana Il titolare – sig. Flavio Cerana</p>
	<p>art. 13 – Intervento dei rappresentanti di</p> <p>Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige</p> <p>I rappresentanti sopra indicati di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige, organizzazione professionale agricola di livello regionale, confermano che il presente contratto, in ogni sua parte, è stato concordato dalle parti, da loro assistite, e, pertanto, lo sottoscrivono per confermarne la validità ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 23, c. 3, della L. 11/1971.</p> <p>-----</p> <p>Letto, confermato e sottoscritto.</p>	<p>I rappresentanti delle</p> <p>organizzazioni professionali agricole di livello provinciale</p> <p>Federazione Regionale Coldiretti C.I.A. Agricoltori Italiani –</p> <p>Trentino Alto Adige Trentino</p> <p>sig. [redacted] sig. [redacted]</p>
	<p>Comunità delle Regole impresa agricola</p> <p>di Spinale e Manez Cerana Flavio</p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana Il titolare – sig. Flavio Cerana</p>	
	<p>art. 13 – Intervento dei rappresentanti di</p> <p>Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige</p> <p>I rappresentanti sopra indicati di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige, organizzazione professionale agricola di livello regionale, confermano che il presente contratto, in ogni sua parte, è stato concordato dalle parti, da loro assistite, e, pertanto, lo sottoscrivono per confermarne la validità ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 23, c. 3, della L. 11/1971.</p> <p>-----</p> <p>Letto, confermato e sottoscritto.</p>	
	<p>Comunità delle Regole impresa agricola</p> <p>di Spinale e Manez Cerana Flavio</p> <p>Il Presidente – sig. Luca Cerana Il titolare – sig. Flavio Cerana</p>	
	<p>Ai sensi dell’art. 1341 Cod.Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: “art. 2 – Periodo dell’affitto”, “art. 3 – Canone di affitto”, “art. 4 – Caratteristiche del bestiame monticato”, “art. 8 – Divieti ed altri oneri a carico dell’affittuario”,</p>	

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

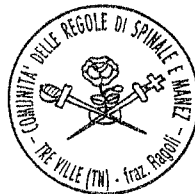


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 24.04.2024**, 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 29.04.2024 al 09.05.2024**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani