

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 277/2024
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto di Malga Fevri all'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice per il periodo dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre 2025.

Il giorno **20.11.2024** 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'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice per il periodo dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre 2025.

Con la deliberazione n. 97/2024 il Comitato Amministrativo ha deciso di affittare il compendio immobiliare e mobiliare di Malga Fevri all'impresa agricola Cerana Flavio per la sola stagione di alpeggio 2024, ossia dall'1 maggio al 30 settembre 2024. Tale decisione era stata adottata sulla base della constatazione che, tra l'autunno 2023 e la primavera 2024, erano stati infruttuosamente esperiti tre esperimenti di gara per l'affitto della malga (incluso il relativo punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti) nonché varie trattative dirette effettuate con imprese agricole delle Giudicarie. Invero, l'impresa agricola Cerana Flavio aveva dato la propria disponibilità a prendere in affitto Malga Fevri esclusivamente per la stagione estiva 2024 non essendo minimamente interessata alla gestione del punto di ristoro, né nel periodo estivo né in quello invernale. Il canone stabilito per detto affitto era pari a 13.000,00 €.

Il contratto di affitto è stato stipulato l'8 maggio 2024 (prot. 1098/2024) e, come detto sopra, è cessato il 30 settembre scorso.

Conseguentemente, nei mesi scorsi sono state contattate nuovamente varie imprese agricole locali al fine di sondare il loro interesse all'affitto di Malga Fevri, incluso il punto di ristoro, già a partire dal prossimo inverno. A seguito di ciò nei giorni scorsi l'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice, con sede a Pinzolo, ha manifestato il proprio interesse a tale affitto per un solo anno (precisamente dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre 2025), in modo da poter verificare l'impegno necessario per la gestione invernale del punto di ristoro nonché la corrispondente resa economica.

Considerato che detta impresa agricola è l'unica ad aver manifestato concretamente il proprio interesse all'affitto in parola, si ritiene opportuno accogliere tale disponibilità. Sulla base del canone di affitto pagato dall'impresa agricola Cerana Flavio per la stagione di alpeggio 2024, sopra indicato, si ritiene equo stabilire il canone di affitto di Malga Fevri, incluso il punto di ristoro, per il periodo 1 dicembre 2024 – 30 novembre 2025 in 15.000,00 €.

Conseguentemente, con nota del 14 novembre scorso (prot. 2932/2024) è stato chiesto all'impresa agricola Cerana Flavio se intendesse esercitare il diritto di prelazione su tale nuovo affitto alle condizioni economiche sopra indicate, ai sensi dell'art. 4-bis della L. 203/1982 (essendo trascorsi meno di sei mesi dal termine finale del contratto di affitto sopra citato). Detta impresa, con nota di pari data (prot. 2937/2024), ha comunicato di non voler esercitare la prelazione.

Lo schema del nuovo contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). Le altre principali condizioni contrattuali sono le seguenti:

- la monticazione potrà avvenire esclusivamente tra il 15 maggio ed il 15 ottobre 2025, in quanto nel periodo invernale parte dei pascoli della malga sono utilizzati quali aree sciabili da Funivie Madonna di Campiglio spa;
- il punto di ristoro potrà essere utilizzato continuativamente, ossia dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre 2025; tuttavia, in tale arco temporale il punto di ristoro dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico nei periodi di seguito indicati, tra le 9.00 e le 16.00 di ogni giorno:
 - dal 6 all'8 dicembre 2024 (ponte Sant'Ambrogio – Immacolata);
 - dal 20 dicembre 2024 al 6 gennaio 2025 (periodo Natale – Capodanno – Epifania);
 - dal 27 febbraio al 9 marzo 2025 (periodo di Carnevale);
 - dal 18 al 21 aprile 2025 (ponte di Pasqua);
 - tutti gli altri sabati e domeniche compresi tra il 1° dicembre 2024 e il 13 aprile 2025;
 - tutti i giorni compresi tra l'1 luglio e il 31 agosto 2025;
- il canone di affitto dovrà essere pagato in due rate di 7.500,00 € ciascuna, scadenti il 31 marzo ed il 30 settembre 2025;
- a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso, la Comunità delle Regole potrà richiedere all'affittuaria una garanzia di 7.500,00 € 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.

Nei giorni scorsi l'impresa agricola ha già accettato informalmente tutte le condizioni sopra elencate, incluso il canone di affitto.

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 sui beni immobili e mobili che la costituiscono dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre 2025. 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 le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la stipulazione del contratto in 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

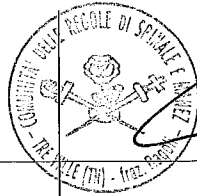
1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, il compendio immobiliare e mobiliare di Malga Fevri, incluso il punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti, all'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice per il periodo dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre 2025 stabilendo il canone di affitto in 15.000,00 e con le altre principali condizioni contrattuali indicate in premessa, già accettate informalmente da detta impresa;
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;

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 dicembre 2024 al 30 novembre 2025, 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

alla delib. n. 277/2024 del 20.11.2024
del Comitato Amministrativo

CONTRATTO DI AFFITTO DI MALGA FEVRI



Il sottoscritto **Stefano Stefano**
Campiglio (C.C. Ragoli II);

Il novembre 2024, tra le parti di seguito indicate:

➤ **Comunità delle Regole di Spinale e Manez**, con sede a Tre Ville (TN),
Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, p.i.v.a.
00159040229, legalmente rappresentata dal Presidente sig. Luca Cerana,
nato a Tione di Trento (TN) il 22 febbraio 1972, di seguito indicata anche
solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato
Amministrativo n. 277/2024;

➤ **Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice**,
con sede a Pinzolo (TN), Frazione Sant'Antonio di Mavignola, Via Val
Brenta n. 16, c.f. _____, p.i.v.a. _____, iscritta nella sezione prima
dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.), legalmente
rappresentata dal sig. Luca Collini, nato a _____ () il _____, 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 Federazione Regionale
Coldiretti Trentino Alto Adige, organizzazione professionale agricola di
livello regionale:

➤ sig. _____, nato a _____ () il _____ e residente a _____
(), Via _____ n. _____;

➤ sig. _____, nato a _____ () il _____ e residente a _____
(), Via _____ n. _____.

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria di Malga
Fevri, situata nel Comune di Tre Ville (TN), a monte di Madonna di

b) che con contratto dell'8 maggio 2024 (registrato presso l'Agenzia delle
Entrate – Ufficio di Tione di Trento il 22 maggio 2024 al n. 000618-serie
3T) la Comunità ha affittato Malga Fevri all'impresa agricola Cerana
Flavio, con sede a Tre Ville, per il periodo dall'1 maggio al 30 settembre
2024;

c) che nei mesi scorsi la Comunità ha contattato varie imprese agricole
situate nelle Giudicarie al fine di proporre una trattativa diretta per
l'affitto di Malga Fevri, inclusa la gestione invernale del punto di ristoro
per escursionisti e scialpinisti, con esito negativo;

d) che nei giorni scorsi l'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. –
società semplice ha comunicato informalmente alla Comunità di essere
interessata a tale affitto per il periodo 1 dicembre 2024 – 30 novembre
2025 (un anno) e che, a seguito di vari incontri, le parti si sono accordate
per il canone annuo di 15.000,00 €;

e) che con nota del 14 novembre scorso (prot. 2932/2024), inviata con posta
elettronica certificata, la Comunità ha chiesto all'impresa agricola Cerana
Flavio se intendesse esercitare la prelazione sul nuovo affitto ai sensi
dell'art. 4-bis della L. 203/1982, essendo trascorsi meno di sei mesi dalla
conclusione del precedente contratto, e che con nota di pari data (prot.
2937/2024), inviata con posta elettronica certificata, l'impresa agricola
Cerana Flavio ha comunicato alla Comunità di non voler esercitare detta
prelazione;

f) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione n.
277/2024, 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’Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice
	che, come sopra rappresentata, accetta, l’intero compendio immobiliare e
	mobiliare di Malga Fevri, situata nel Comune di Tre Ville (TN), a monte di
	Madonna di Campiglio (C.C. Ragoli II), costituito come di seguito indicato:
	a) i pascoli inclusi nelle p.f. 30/1 e 34/1 C.C. Ragoli II (evidenziando 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 192,0 ha mentre la superficie netta
	pascolabile è di circa 123,7 ha;
	b) gli edifici di seguito elencati:
	➤ lo stallone, costituito dalla p.ed. 133 C.C. Ragoli II, di 615 m ² ;
	➤ la casina, costituita dalla p.ed. 135 C.C. Ragoli II, di 152 m ² ,
	precisando che 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;
	c) gli arredi e le attrezzature elencati nell’inventario allegato al presente
	pag. 3 di 17

	contratto quale parte integrante e sostanziale (alleg. B), precisando che la
	malga non è attrezzata né per la mungitura del bestiame né per l’attività di
	caseificazione a fini commerciali.
	L’affittuaria 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 del periodo contrattuale.
	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 Fevri sono censiti al catasto fabbricati nel seguente modo:
	➤ 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 m ² , superficie 44 m ² ,
	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 m ² , superficie 114 m ² , 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
	pag. 4 di 17

Malga Fevri, piani T-1.	
art. 2 – Periodo dell'affitto e prescrizioni temporali	
Il periodo dell'affitto andrà dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre 2025 (un anno). Peraltro, in tale arco temporale l'affittuaria dovrà utilizzare i beni inclusi nell'affitto con le seguenti prescrizioni temporali:	
a) la monticazione potrà avvenire esclusivamente tra il 15 maggio ed il 15 ottobre 2025, in quanto nel periodo invernale parte dei pascoli della malga sono utilizzati quali aree sciabili da Funivie Madonna di Campiglio spa nell'ambito di un contratto stipulato dalla Comunità con detta impresa. Tuttavia, in tale arco temporale il periodo di effettiva monticazione non potrà essere inferiore a settanta giorni consecutivi;	
b) il punto di ristoro potrà essere utilizzato continuativamente, ossia dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre 2025. Tuttavia, in tale arco temporale il punto di ristoro dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico nei periodi di seguito indicati, tra le 9.00 e le 16.00 di ogni giorno:	
➤ dal 6 all'8 dicembre 2024 (ponte Sant'Ambrogio – Immacolata);	
➤ dal 20 dicembre 2024 al 6 gennaio 2025 (periodo Natale – Capodanno – Epifania);	
➤ dal 27 febbraio al 9 marzo 2025 (periodo di Carnevale);	
➤ dal 18 al 21 aprile 2025 (ponte di Pasqua);	
➤ tutti gli altri sabati e domeniche compresi tra il 1° dicembre 2024 e il 13 aprile 2025;	
➤ tutti i giorni compresi tra il 1° luglio e il 31 agosto 2025.	
In merito al recesso dal contratto di affitto ed ai casi di risoluzione si applicherà l'art. 5 della L. 203/1982.	
pag. 5 di 17	

Al termine del periodo contrattuale (30 novembre 2024) il contratto non potrà essere prorogato né rinnovato tacitamente.	
art. 3 – Canone di affitto	
Il canone di affitto per l'intero periodo contrattuale è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 15.000,00 € e dovrà essere pagato dall'affittuaria, con bonifico bancario sul conto corrente della Comunità, in due rate di 7.500,00 € ciascuna, scadenti il 31 marzo ed il 30 settembre 2025.	
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.	
art. 4 – Caratteristiche del bestiame monticato e gestione agronomica della malga	
All'inizio e al termine del periodo di monticazione, 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;	
Il carico ottimale di Malga Fevri è pari a 77 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 ogni giorno del periodo di monticazione l'affittuaria dovrà assicurare il	
pag. 6 di 17	

	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.
	L'età del bestiame per il calcolo delle u.b.a. sarà accertata all'inizio del periodo di monticazione. 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, esclusivamente in allevamento e/o asciutta; non sarà ammessa la monticazione di vacche da latte in produzione;
	➤ non sarà ammessa la monticazione di bovini maschi di età superiore a sei mesi ad eccezione di eventuali tori da monta;
	➤ almeno il 60% delle u.b.a. bovine complessivamente monticate dovrà essere delle razze "Rendena", "Grigia Alpina" e "Bruna Alpina Originale";
	➤ gli equini potranno costituire al massimo il 10% delle u.b.a. complessivamente monticate;
	➤ non sarà ammessa la monticazione di ovini e caprini;
	Infine, almeno il 30% delle u.b.a. monticate dovrà essere di proprietà dell'affittuaria.
	L'affittuaria dovrà garantire la monticazione dei capi di bestiame di proprietà dei regolieri della Comunità entro il limite massimo di 20 u.b.a. complessive, verso il rimborso delle sole spese da parte degli interessati. La tipologia ed il
	pag. 7 di 17

	numero di tali capi di bestiame saranno comunicati dalla Comunità all'affittuaria entro il 31 marzo 2025.
	La gestione agronomica della malga (gestione degli animali al pascolo, contenimento e gestione della flora infestante, concimazione e gestione delle deiezioni, integrazioni alimentari, etc.) dovrà essere effettuata dall'affittuaria con le modalità dettagliate nel disciplinare tecnico – economico allegato al presente contratto quale parte integrante e sostanziale (alleg. C). Tra l'altro, in detto documento sono espressamente previste le penali economiche che l'affittuaria dovrà pagare alla Comunità in caso di specifici inadempimenti (tali penali saranno introitate escutendo per l'importo dovuto la garanzia di cui all'art. 9 del presente contratto).
	Inoltre, all'atto della stipula del presente contratto la Comunità consegna all'affittuaria una copia del manuale di gestione della malga, che dovrà essere scrupolosamente applicato.
	art. 5 – Gestione del punto di ristoro
	Il punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti 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) e la sua gestione dovrà essere realizzata dall'affittuaria secondo le specifiche prescrizioni di seguito elencate, dettate dalla Giunta Esecutiva del Parco Naturale Adamello Brenta (P.N.A.B.) con la deliberazione n. _____ (provvedimento con il quale è stata autorizzata la gestione del punto di ristoro in periodi diversi da quelli di monticazione, in deroga all'art. 40 delle norme di attuazione del Piano del P.N.A.B.):
	➤ approvvigionamenti di beni alimentari una volta al giorno utilizzando la
	pag. 8 di 17

	motoslitta lungo la strada esistente (pista di slittino), con la salita degli
	operai per la battitura e la manutenzione della stessa;
	➤ vendita solo di alimenti legati al territorio e possibilmente a km zero;
	➤ apertura da parte del solo titolare del contratto di affitto della malga, in
	giorni e orari che non creino disturbo alla fauna (contenuti tra le ore 9.00 e
	le ore 16.00);
	➤ raccolta differenziata dei rifiuti a cura del gestore;
	➤ creazione di una bacheca con evidenziate le attività del P.N.A.B. e della
	Comunità (Rete Natura 2000, possibili disturbi alla fauna legati alla
	frequentazione invernale);
	➤ esclusione della creazione di strutture esterne, anche mobili, agli edifici
	(gazebo, ecc.);
	➤ controllo e contenimento di emissioni sonore che possano recare disturbo
	alla fauna, con divieto di sistemi di diffusione posti all'esterno
	dell'edificio;
	➤ rispetto dei regolamenti del P.N.A.B..
	Inoltre, nella gestione del punto di ristoro l'affittuaria dovrà rispettare i
	periodi minimi di apertura dettagliati all'art. 2 del presente contratto: a tal
	riguardo, fatti salvi i casi di forza maggiore, in caso di mancata apertura del
	punto di ristoro in detti periodi minimi l'affittuaria dovrà pagare alla
	Comunità una penale di 50,00 €/giorno (con escussione della garanzia di cui
	all'art. 9 del presente contratto).
	Peraltro, a prescindere dall'applicazione di tale penale e fatti salvi i casi di
	forza maggiore, la mancata apertura del punto di ristoro per più di quindici
	giorni (anche non consecutivi) nei periodi minimi indicati all'art. 2 compresi
	pag. 9 di 17

	tra l'1 dicembre 2024 ed il 21 aprile 2025 costituirà clausola risolutiva
	espressa del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà
	valersi la Comunità.
	Infine, la Comunità precisa che, poiché il punto di ristoro è un esercizio
	commerciale di vicinato e non un esercizio di somministrazione al pubblico di
	alimenti e bevande, i servizi igienici ivi inclusi possono essere utilizzati
	esclusivamente dagli addetti alla vendita.
	art. 6 – Spese di gestione
	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 elettrica.
	A tal riguardo la Comunità precisa che nell'utenza elettrica di Malga Fevri
	è compreso anche l'attiguo edificio p.cd. 134 C.C. Ragoli II (ex porcilaia),
	non incluso nell'affitto ed a disposizione della Comunità per scopi sociali
	e ricreativi: specificamente, l'impianto elettrico di tale edificio è costituito
	da poche lampadine ed un paio di prese elettriche. Considerato l'uso
	limitato che viene fatto di detto edificio, l'affittuaria dovrà sostenere
	direttamente la spesa per l'energia elettrica utilizzata nello stesso e non ne
	potrà chiedere il rimborso alla Comunità;
	➤ 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. Ciononostante, al fine di massimizzare il risparmio
	dell'acqua, l'affittuaria a proprie cura e spese dovrà attuare
	scrupolosamente le prescrizioni che le saranno impartite dalla Comunità
	pag. 10 di 17

	(in forma scritta e/o verbale).
	Peraltro, poiché nel periodo indicativo dall'1 dicembre 2024 al 15 maggio
	2025 tale acquedotto non sarà utilizzabile a causa del pericolo di
	congelamento delle tubazioni, per consentire la gestione del punto di
	ristoro in tale periodo all'interno dell'edificio è presente un serbatoio di
	acqua di 1.000 litri collegato all'impianto idraulico (per l'alimentazione
	idrica dei servizi igienici, di un lavello e di una lavastoviglie). Tale
	serbatoio dovrà essere costantemente riempito a cura e spese
	dell'affittuaria mediante apposite taniche date in dotazione (incluse
	nell'inventario allegato sub. B al presente contratto). Per evitare il
	congelamento del serbatoio e delle tubazioni idriche del punto di ristoro
	l'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà attuare scrupolosamente le
	prescrizioni che le saranno impartite dalla Comunità (in forma scritta e/o
	verbale).
	Inoltre, l'affittuaria dovrà effettuare le seguenti attività di gestione, a proprie
	cura e spese:
	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;
	b) la manutenzione degli estintori portatili in dotazione, con la periodicità
	prevista nella normativa vigente;
	c) il posizionamento sul pascolo e la ricollocazione nello stallone degli
	abbeveratoi mobili in dotazione, rispettivamente all'inizio e al termine del
	periodo di monticazione;
	pag. 11 di 17

	d) lo svuotamento e la pulizia di tutti gli abbeveratoi in dotazione (fissi e
	mobili), al termine del periodo di monticazione;
	e) la pulizia delle due canne fumarie nonché delle due stufe posizionate nella
	casina, al termine del periodo contrattuale;
	f) la pulizia dalle deiezioni animali dei chiusini posizionati sui pozzetti di
	manovra dell'acquedotto, al termine del periodo di monticazione;
	g) la tinteggiatura dei locali della casina al termine del periodo contrattuale;
	h) le manutenzioni ordinarie degli edifici, dei pascoli, degli arredi e delle
	attrezzature inclusi nell'affitto, ogniqualvolta necessario.
	Infine, l'affittuaria 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 del periodo di monticazione.
	La mancata effettuazione di una o più delle attività sopra indicate comporterà
	l'applicazione, a carico dell'affittuaria, di una penale economica pari alla
	spesa che la Comunità dovrà sostenere per l'inadempimento dell'affittuaria
	(tali penali saranno introitate escutendo per l'importo dovuto la garanzia di
	cui all'art. 9 del presente contratto).
	art. 7 – Innovazioni
	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.
	pag. 12 di 17

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.
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
Fevri;
b) non potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva l'espressa
autorizzazione in tal senso della Comunità. Invece, nel corso del periodo
contrattuale l'affittuaria potrà subaffittare la malga purché ad un'impresa
agricola iscritta nella sezione prima dell'Archivio Provinciale delle
Imprese Agricole (A.P.I.A.);
c) 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".
Il mancato rispetto di una o più delle condizioni sopra elencate da a) a d)
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
pag. 13 di 17

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 7.500,00 € costituita mediante una fideiussione
prestata da istituti di credito o assicurativi autorizzati ai sensi della normativa
vigente ed operanti sul mercato italiano da almeno dieci anni, contenente le
seguenti clausole:
➤ efficacia sino al 28 febbraio 2026 (ossia tre mesi dopo il termine finale
dell'affitto);
➤ pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta
scritta della Comunità, inviata con posta elettronica certificata, senza
bisogno di preventivo consenso del debitore principale;
➤ rinuncia del fideiussore 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
fideiussione.
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.
Qualora richiesta, tale garanzia sarà svincolata dalla Comunità dopo la
cessazione del contratto di affitto e solo a seguito dell'accertamento
pag. 14 di 17

dell'esatto adempimento da parte dell'affittuaria di tutti gli obblighi contrattuali a suo carico.	
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 nonché per il mancato pagamento del canone di affitto e delle penali economiche previste nel presente contratto.	
In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere integralmente ricostituita dall'affittuaria entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. La mancata ricostituzione entro detto termine 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, entro il 31 dicembre 2024 l'affittuaria dovrà presentare 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.	
art. 11 – Attestati di prestazione energetica	
pag. 15 di 17	

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, la Comunità consegna all'affittuaria una copia degli attestati di prestazione energetica (a.p.e.) relativi al punto di ristoro (p.ed. 135, sub. 1, C.C. Ragoli II) e all'alloggio destinato al personale addetto alla sorveglianza del bestiame (p.ed. 135, sub. 2, C.C. Ragoli II), entrambi datati 28 novembre 2023: l'affittuaria, pertanto, si dichiara pienamente informata in merito alle prestazioni energetiche di tali unità immobiliari.	
Inoltre, la Comunità evidenzia che lo stallone (p.ed. 133 C.C. Ragoli 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.	
art. 12 – Spese contrattuali e disposizioni finali	
Il presente contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuaria.	
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:	
➤ per la Comunità: regolespinalemanecz@pec.it ;	
➤ per l'affittuaria: azagrlaregina@pec.agritel.it .	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento.	
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.	
art. 13 – Intervento dei rappresentanti di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige	
pag. 16 di 17	

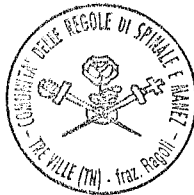
I rappresentanti di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige,	
organizzazione professionale agricole di livello regionale, confermano che il	
presente contratto, in ogni sua parte, è stato concordato dalle parti, da loro	
rispettivamente assistite, e, pertanto, lo sottoscrivono per confermarne la	
validità ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, c. 3, della L. 11/1971.	

Letto, confermato e sottoscritto.	
Comunità delle Regole	Azienda Agricola La Regina di
di Spinale e Manez	Collini Luca e C. – società semplice
Il Presidente – sig. Luca Cerana	sig. Luca Collini
_____	_____
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. 4 – Caratteristiche del bestiame monticato e	
gestione agronomica della malga”, “art. 5 – Gestione del punto di ristoro”,	
“art. 6 – Spese di gestione”, “art. 8 – Divieti ed altri oneri a carico	
dell'affittuaria”, “art. 9 – Garanzia” e “art. 10 – Responsabilità”.	
Comunità delle Regole	Azienda Agricola La Regina di
di Spinale e Manez	Collini Luca e C. – società semplice
Il Presidente – sig. Luca Cerana	sig. Luca Collini
_____	_____
I rappresentanti di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige	
sig. _____	sig. _____
_____	_____
pag. 17 di 17	

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 20.11.2024**, 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 25.11.2024 al 05.12.2024**.

Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani

