



ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 249  
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

**OGGETTO:** affitto alla sig.ra Sonia Patricia Lopez Rubio, residente a Spiazzo (TN), dell'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta" dall'1 dicembre 2017 al 30 novembre 2023 (sei anni), periodo eventualmente prorogabile sino al 30 novembre 2026 (ulteriori tre anni).

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **VENTICINQUE** del mese di **OTTOBRE** alle **ore 18.30** nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, si è convocato il Comitato Amministrativo.

Sono presenti i Signori:

Castellani Zeffirino      **PRESIDENTE**  
Castellani Gioachino  
Bertelli Luigi  
Ballardini Elio  
Ballardini Enzo  
Simoni Bruno

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani

Sono assenti i signori: -----

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO:** affitto alla sig.ra Sonia Patricia Lopez Rubio, residente a Spiazzo (TN), dell'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta" dall'1 dicembre 2017 al 30 novembre 2023 (sei anni), periodo eventualmente prorogabile sino al 30 novembre 2026 (ulteriori tre anni).

Tra il 2016 e il 2017, in esecuzione delle deliberazioni del Comitato Amministrativo n. 76/2016, 128/2016, 182/2016 e 95/2017, sono stati effettuati quattro esperimenti di asta pubblica per l'affitto dell'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta", di proprietà della Comunità delle Regole e situata nel Centro Commerciale di Palù a Madonna di Campiglio (sub. 58 p.ed. 88 e p.ed. 180 C.C. Ragoli II), per il periodo di sei anni prorogabile per ulteriori tre (proroga a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole), con criterio di aggiudicazione quello del valore più alto, da esprimersi in rialzo percentuale rispetto al canone d'affitto annuo medio fissato a base di gara (23.000,00 € per il primo esperimento, 18.000,00 € per il secondo, 14.000,00 € per il terzo e 12.000,00 € per il quarto, importi oltre all'i.v.a. 22%).

Tutti gli esperimenti d'asta sono andati deserti (come evidenziato nei verbali di gara del 26 maggio, del 4 agosto, del 2 novembre 2016 e del 12 giugno 2017, depositati agli atti).

Ai sensi dell'art. 21, c. 2, lett. a), della L.P. 23/1990 la conclusione di un contratto a trattativa privata con il soggetto ritenuto idoneo è ammessa, tra l'altro, "quando la gara sia andata deserta ovvero non si sia comunque fatto luogo ad aggiudicazione, purché restino sostanzialmente ferme le condizioni di cui alla proposta iniziale".

Conseguentemente, di volta in volta, in esito agli esperimenti d'asta sono state contattate alcune società operanti nella grande distribuzione nonché alcuni operatori commerciali con attività simili nella zona della Val Rendena e della busa di Tione ma nessuna di queste imprese ha manifestato interesse per l'affitto dell'azienda in questione alle condizioni previste nei bandi d'asta.

Inoltre, nei mesi scorsi sono state intavolate diverse trattative con altri soggetti interessati a prendere in affitto l'azienda.

A conclusione di una di queste trattative, iniziata nell'agosto scorso, la sig.ra Sonia Patricia Lopez Rubio, residente a Spiazzo (TN), con nota di data odierna (prot. 3522/2017, integrata con accordi verbali) ha presentato un'offerta per l'affitto dell'azienda in parola a condizioni sostanzialmente analoghe a quelle riportate nel bando dell'ultima asta andata deserta (del 25 maggio scorso, prot. 1459/2017) e di seguito riassunte, alcune delle quali determinate in senso favorevole all'affittuario al fine di aumentare l'appetibilità commerciale dell'azienda:

- a) periodo di locazione dall'1 dicembre 2017 al 30 novembre 2023 (sei anni), periodo eventualmente prorogabile a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole sino al 30 giugno 2026 (ulteriori tre anni);
- b) canone d'affitto annuo medio di 12.001,00 € (oltre all'i.v.a. 22%), così suddiviso tra le sei annualità:

Annualità	Periodo	Canone d'affitto annuo (oltre all'i.v.a. 22%)
1 <sup>^</sup>	dall'1 dicembre 2017 al 30 novembre 2018	€ 6.001,00
2 <sup>^</sup>	dall'1 dicembre 2018 al 30 novembre 2019	€ 8.001,00
3 <sup>^</sup>	dall'1 dicembre 2019 al 30 novembre 2020	€ 10.001,00
4 <sup>^</sup>	dall'1 dicembre 2020 al 30 novembre 2021	€ 13.001,00
5 <sup>^</sup>	dall'1 dicembre 2021 al 30 novembre 2022	€ 16.001,00
6 <sup>^</sup>	dall'1 dicembre 2022 al 30 novembre 2023	€ 19.001,00
<b>Canone d'affitto complessivo (per sei anni, oltre all'i.v.a. 22%)</b>		<b>€ 72.006,00</b>
<b>Canone d'affitto annuo medio (oltre all'i.v.a. 22%)</b>		<b>€ 12.001,00</b>

- c) qualora, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, il contratto venisse prorogato fino al 30 giugno 2026, il canone d'affitto annuo delle ultime tre annualità sarà pari a quello della sesta annualità;
- d) tutti i canoni annui non saranno oggetto di alcuna rivalutazione ISTAT (né positiva né negativa);
- e) il canone d'affitto dovrà essere pagato in rate trimestrali posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento;
- f) a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali l'affittuaria dovrà presentare una garanzia di 18.000,00 €. Detto importo è inferiore rispetto a quanto previsto nel bando di gara sopra citato ma è ritenuto sufficiente per garantire gli interessi economici dell'Amministrazione, in considerazione dei canoni annui sopra indicati e della clausola risolutiva espressa per il mancato pagamento di due rate trimestrali prevista nello schema di contratto di affitto d'azienda, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Tutte le spese derivanti dalla stipulazione del contratto di affitto d'azienda (incluse quelle notarili e le imposte di registro, di bollo e l'i.v.a. sul canone), nessuna esclusa, saranno a carico dell'affittuaria.

### **IL COMITATO AMMINISTRATIVO**

- uditata la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 2/2016 "Recepimento della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, e della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sugli appalti pubblici: disciplina delle procedure di appalto e di concessione di lavori, servizi e forniture e modificazioni della legge provinciale sui lavori pubblici 1993 e della legge sui contratti e sui beni provinciali 1990. Modificazione della legge provinciale sull'energia 2012";
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento" in particolare ;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- 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 deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002 del 7 maggio 2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2016 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2017" nonché le successive variazioni alle previsioni di bilancio;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di stipulare il contratto di affitto d'azienda già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico amministrativa, espresso dal Segretario, e contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 81, c. 1, del T.U.L.R.O.C., approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di affittare a trattativa diretta, per le motivazioni esposte nelle premesse ed ai sensi dell'art. 21, c. 2, lett. a), della L.P. 23/1990, alla sig.ra Sonia Patricia Lopez Rubio, residente a Spiazzo (TN), l'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta" dall'1 dicembre 2017 al 30 novembre 2023 (sei anni), periodo eventualmente prorogabile, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, sino al 30 novembre 2026 (ulteriori tre anni) alle specifiche condizioni elencate in premessa da a) ad f), che si approvano, accettando l'offerta formalmente presentata in data odierna dalla stessa sig.ra Lopez Rubio (prot. 3522/2017);
2. di approvare lo schema di contratto di affitto d'azienda allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sottoscrizione del contratto ed autorizzando sin d'ora le modifiche marginali di detto schema ritenute necessarie e che non modifichino la sostanza dei rapporti contrattuali;

3. di evidenziare che tutte le spese derivanti dalla stipulazione del contratto di affitto d'azienda (incluse quelle notarili e le imposte di registro, di bollo e l'i.v.a. sul canone), nessuna esclusa, saranno a 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 dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 79, c. 4, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005, al fine di stipulare il contratto di affitto d'azienda già nei prossimi giorni;
6. di evidenziare che avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, c. 5, del T.U.L.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 3/L/2005;
  - ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro sessanta giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 104/2010, o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, ai sensi degli art. 8 e 9 del D.P.R. 1199/1971.

ALLEGATO  
 alle delib. n. 24 e del 25.10.2017 del C.A.

COMUNITÀ DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Il giorno 2017, 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.iva 00159040229,

legalmente rappresentata dal Presidente sig. Zeffirino Castellani, nato a

Ragoli (TN) il 25 settembre 1949 e residente a Tre Ville (TN), Frazione

Ragoli, in Via Nuova n. 2, pensionato, di seguito indicata anche solo

come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato

Amministrativo n. \_\_\_/2016 del \_\_\_ novembre 2016, che si richiama: -----

> **sig.ra** \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_

in Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_,

titolare dell'impresa omonima, di seguito indicata anche solo come

"affittuaria", -----

**Premesso:**

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria

dell'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta" situata a

Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville, Fazione Palù, in

Piazzale Brenta n. \_\_\_\_\_;

b) che, a seguito di quattro esperimenti di asta pubblica per l'affitto di detta

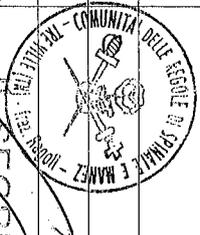
azienda andati deserti, la sig.ra \_\_\_\_\_, con nota del 25 ottobre 2017

(prot. 3522/2017) ha presentato alla Comunità la propria offerta per

prendere in affitto l'azienda in parola dall'1 dicembre 2017 al 30

novembre 2023 a condizioni sostanzialmente analoghe a quelle riportate

nel bando dell'ultima asta andata deserta (del 25 maggio scorso, prot.



dot. Zeffirino Castellani

1459/2017); -----

c) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n. \_\_\_/2017 ha stabilito di affittare a trattativa diretta l'azienda in questione

alla sig.ra \_\_\_\_\_ per il periodo dall'1 dicembre 2017 al 30

novembre 2023 (sei anni), prorogabile a discrezione insindacabile della

Comunità delle Regole sino al 30 novembre 2026 (ulteriori tre anni),

verso il canone di affitto annuo medio di 12.001,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

**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 - Oggetto e composizione dell'azienda**

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, dà

in affitto all'impresa individuale \_\_\_\_\_, che, come sopra rappresentata,

accetta, l'azienda "Rosticceria Macelleria Campiglio Market Brenta", situata

a Madonna di Campiglio nel Comune di Tre Ville, Fazione Palù, in Piazzale

Brenta n. \_\_\_\_\_;

L'azienda in questione è un esercizio di vendita al dettaglio qualificabile

quale "media struttura di vendita" di cui all'art. 9 della L.P. 17/2010, in

quanto la superficie di vendita è di circa 200 m<sup>2</sup> (ai sensi dell'art. 3, c. 1, della

medesima L.P.). La Comunità, titolare dell'azienda, con il presente atto

trasferisce temporaneamente la sua gestione a titolo di subingresso

all'affittuaria. -----

L'azienda è situata all'interno del "Centro Commerciale di Palù", edificio

interamente di proprietà della Comunità nel quale si trovano altre attività

commerciali, artigianali e professionali nonché alcuni appartamenti ad uso

abitativo. Specificamente, l'azienda (p.ed. 88 sub 59 C.C. Ragoli II) è costituita dai locali di seguito indicati, come individuati nelle planimetrie allegata sub A (piano seminterrato) e B (piano terra) al presente contratto quali parti integranti e sostanziali: -----	
➤ negozio di circa 200 m <sup>2</sup> , a piano terra; -----	
➤ cucina uso rosticceria di circa 25 m <sup>2</sup> (inclusa una cella frigo), a piano terra; -----	
➤ montacarichi di collegamento tra piano terra e seminterrato; -----	
➤ magazzino di circa 60 m <sup>2</sup> (inclusa una cella frigo) al piano seminterrato, con accesso carrabile sul retro dell'edificio; -----	
➤ deposito di circa 20 m <sup>2</sup> al piano seminterrato; -----	
➤ spogliatoio di circa 8 m <sup>2</sup> al piano seminterrato; -----	
➤ wc al piano seminterrato. -----	
I due piani sui quali è distribuita l'azienda sono collegati da una scala comune ad altre utenze dell'edificio. -----	
Nell'azienda è compreso anche un deposito chiuso per le bombole di g.p.l. (p.ed. 180 C.C. Ragoli II), situato a circa 200 m dall'edificio principale. -----	
L'edificio principale costituente l'azienda è censito al catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 88, sub. 58, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/1, classe 1, consistenza 245 m <sup>2</sup> , superficie 294 m <sup>2</sup> , rendita 7.224,97 €, dati derivanti da variazione n. 3416,001.2008 del 5 agosto 2008 in atti dal 2 febbraio 2009. -----	
Il deposito per le bombole di g.p.l. è censito al catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.ed. 180, foglio 8, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 m <sup>2</sup> , superficie 5 m <sup>2</sup> , rendita 19,88 €, dati derivanti da variazione	

n. 11632.001.2007 del 12 novembre 2007 in atti dal 31 gennaio 2008. -----	
L'azienda è data in affitto completa degli arredi ed attrezzature specificamente indicati nell'inventario allegato sub C al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. Detto inventario sarà aggiornato, di comune accordo tra le parti, in occasione dell'acquisto di nuovi beni o dell'eliminazione di quelli andati rovinati od obsoleti. -----	
I principali arredi sono dislocati all'interno dei locali come indicato nella planimetria allegata sub D al presente contratto quale parte integrante e sostanziale. -----	
La Comunità evidenzia che tutti gli impianti presenti nei locali (elettrico, idraulico, termico, etc.) sono certificati ai sensi delle vigenti normative di settore. -----	
L'affittuaria riconosce che i beni immobili e mobili che costituiscono l'azienda sono in buono stato di efficienza e di conservazione e sono idonei all'uso specifico a cui sono destinati. -----	
Nella gestione dell'azienda l'affittuaria potrà utilizzare beni mobili ed attrezzature propri, che rimarranno tali, purché idonei all'uso e conformi alle eventuali disposizioni di legge e regolamentari applicabili. -----	
<b>Art. 2 - Periodo</b>	
Il presente contratto avrà efficacia dall'1 dicembre 2017 al 30 novembre 2023 (sei anni), periodo non prorogabile o rinnovabile tacitamente. Peraltro, a discrezione insindacabile della Comunità e con almeno sei mesi di anticipo sulla data di scadenza del contratto, la durata dello stesso potrà essere prorogata sino al 30 novembre 2026 (ulteriori tre anni) alle condizioni vigenti all'atto della proroga. -----	

La Comunità evidenza e l'affittuaria prende atto che, al termine del contratto, sarà esclusa qualsiasi forma di prelazione dell'affittuaria nei successivi contratti di affitto dell'azienda. -----		ai fabbricati e per il 30% agli altri beni compresi nell'azienda. -----	
		Tutti i canoni annui, determinati come sopra indicato, non saranno oggetto di alcuna rivalutazione ISTAT (né positiva né negativa). -----	
<b>Art. 3 – Canone d'affitto</b>			
I canoni di affitto per le sei annualità comprese nel periodo contrattuale sono stabiliti, di comune accordo tra le parti, negli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a. 22%): -----		Il canone d'affitto dovrà essere pagato in rate trimestrali posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento, mediante bonifico bancario sul conto corrente di tesoreria della Comunità. -----	
➤ 6.001,00 € (seimilano virgola zerozero euro) per la prima annualità, ossia dall'1 dicembre 2017 al 30 novembre 2018; -----		Il tardivo pagamento del canone d'affitto comporterà, per l'affittuaria, l'obbligo di pagare un interesse di mora pari all'Euribor 360 a sei mesi, rilevato alla data entro cui avrebbe dovuto essere pagata la rata, maggiorato di uno spread del 2,00%, senza necessità di costituzione in mora. -----	
➤ 8.001,00 € (ottomilano virgola zerozero euro) per la seconda annualità, ossia dall'1 dicembre 2018 al 30 novembre 2019; -----		In ogni caso di ritardo nel pagamento del canone d'affitto e degli interessi di mora la Comunità potrà escutere la garanzia di cui all'art. 11 del presente contratto fino alla concorrenza dell'importo dovuto. -----	
➤ 10.001,00 € (diecimilano virgola zerozero euro) per la terza annualità, ossia dall'1 dicembre 2019 al 30 novembre 2020; -----		Il mancato pagamento di due rate trimestrali del canone d'affitto secondo le scadenze sopra indicate costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 11 del presente contratto. -----	
➤ 13.001,00 € (tredicimilano virgola zerozero euro) per la quarta annualità, ossia dall'1 dicembre 2020 al 30 novembre 2021; -----		<b>Art. 4 – Consegna e riconsegna dell'azienda</b>	
➤ 16.001,00 € (sedicimilano virgola zerozero euro) per la quinta annualità, ossia dall'1 dicembre 2021 al 30 novembre 2022; -----		La formale consegna dell'azienda avverrà nei prossimi giorni, con consegna all'affittuaria delle chiavi di accesso ai locali ed aggiornamento dell'inventario degli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda. -----	
➤ 19.001,00 € (diciannovemilano virgola zerozero euro) per la sesta annualità, ossia dall'1 dicembre 2022 al 30 novembre 2023. -----		Alla scadenza del presente contratto l'affittuaria dovrà riconsegnare alla Comunità l'azienda libera da persone e dai propri beni e dovrà realizzare tutte le attività amministrative eventualmente necessarie per fare in modo che la	
Qualora, a discrezione insindacabile della Comunità, il presente contratto di affitto d'azienda venisse prorogato fino al 30 novembre 2026, ai sensi dell'art. 2, il canone d'affitto annuo delle ultime tre annualità sarà pari a quello della sesta annualità, ossia 19.001,00 € (diciannovemilano virgola zerozero euro), oltre all'i.v.a. 22%. -----			
Gli importi sopra indicati dei canoni d'affitto annui sono riferibili per il 70%			

gestione dell'azienda torni in capo alla Comunità o al nuovo affittuario che	
sarà individuato dalla Comunità medesima. In caso di mancata riconsegna	
dell'azienda o, comunque, mancato adempimento a tali obblighi, la Comunità	
potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 11 del	
presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in	
giudizio per richiedere il risarcimento del danno ulteriore. -----	
L'affittuaria dovrà riconsegnare i beni immobili e mobili costituenti l'azienda	
nelle migliori condizioni di efficienza e di conservazione, salvo il normale	
deperimento dovuto al loro uso corretto, riconoscendo l'affittuaria di ricevere	
dalla Comunità in tale stato, ai sensi dell'art. 1575 Cod. Civ. -----	
Le operazioni di consegna e riconsegna dovranno risultare da specifici verbali	
sottoscritti da entrambe le parti. -----	
<b>Art. 5 – Avviamento</b>	
Entrambe le parti riconoscono che l'avviamento dell'azienda è connesso	
esclusivamente e sostanzialmente all'azienda medesima, non può essere	
concetto distintamente da questa (non essendo un elemento autonomo ma	
una sua caratteristica) e, pertanto, la sua titolarità rimarrà in capo alla	
Comunità, così come l'azienda stessa. -----	
Inoltre, la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto che i canoni d'affitto	
annui sono stati determinati anche in considerazione dell'eventuale concorso	
ad un incremento di avviamento attribuibile all'attività dell'affittuaria. -----	
Sulla base di tali considerazioni, le parti concordano che, al termine del	
presente contratto, nulla sarà dovuto dalla Comunità all'affittuaria quale	
corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, per l'eventuale incremento	
dell'avviamento dell'azienda. -----	

	<b>Art. 6 – Gestione dell'azienda</b>
	L'affittuaria, nella gestione dell'azienda data in affitto: -----
	a) dovrà gestire l'azienda data in affitto con il dovuto impegno finalizzato a
	mantenere l'efficienza e l'integrità di esercizio, adottando tutte le misure
	idonee a preservare il valore produttivo ed economico dell'azienda e del
	suo avviamento e non dovrà compiere attività o tenere comportamenti tali
	da screditare l'azienda o, comunque, ridurre la capacità di richiamo della
	cliente, diminuendone l'appel commerciale e, conseguentemente,
	danneggiando economicamente la Comunità; -----
	b) dovrà tenere aperto l'esercizio almeno per sei giorni alla settimana, fatta
	salva la possibilità di concordare con la Comunità periodi di chiusura per
	non più di quaranta giorni all'anno ulteriori rispetto al giorno di chiusura
	settimanale; -----
	c) non potrà installare apparecchi da gioco di cui all'art. 110, c. 6 e 7, del
	R.D. 773/1931 (c.d. "slot machine"); -----
	d) non potrà subaffittare, anche solo parzialmente, l'azienda, ai sensi dell'art.
	1624 Cod. Civ., salvo autorizzazione scritta della Comunità; -----
	e) non potrà cedere, anche solo parzialmente, il contratto di affitto d'azienda,
	ai sensi dell'art. 2558 Cod. Civ., salvo autorizzazione scritta della
	Comunità; -----
	f) non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la
	destinazione d'uso dei beni immobili e mobili che costituiscono l'azienda;
	g) non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque
	denominati, relativi all'esercizio dell'azienda o rinunciare agli stessi,
	salvo autorizzazione scritta della Comunità; comunque, in caso di

ampliamento di tali atti autorizzativi o concessione di nuovi, l'affittuaria dovrà, al termine dell'affitto, volturnati a favore della Comunità, o del nuovo affittuario che sarà individuato dalla Comunità medesima, senza pretendere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine;-----	
h) non dovrà porre in essere attività o condotte tali da comportare il ritiro, la sospensione o il mancato rinnovo degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi all'esercizio dell'azienda da parte delle autorità competenti;-----	
i) dovrà realizzare tutti gli adempimenti previsti nella normativa vigente a carico del datore di lavoro;-----	
j) dovrà rispettare, in ogni caso, tutte le disposizioni di legge e regolamentari vigenti connesse alla gestione dell'azienda.-----	
In relazione a quanto sopra elencato, la Comunità evidenzia e l'affittuaria prende atto:-----	
➤ che ciascuna delle prescrizioni da a) ad h) costituisce una condizione essenziale del presente contratto e che, pertanto, la sua violazione costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 11 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per richiedere il risarcimento del danno ulteriore;-----	
➤ che la violazione di ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da i) a j) comporterà una penale di 300,00 € (trecento virgola zerozero euro), i.v.a. compresa, a carico dell'affittuaria, per il cui pagamento la Comunità potrà escutere la garanzia di cui all'art. 11 del presente contratto, restando salva	

ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per richiedere il risarcimento del danno ulteriore.-----	
<b>Art. 7 – Spese di gestione e manutenzione</b>	
Saranno a totale carico dell'affittuaria, previa intestazione delle relative utenze, le spese relative ad energia elettrica, telefono (incluse le connessioni ad internet), acqua, servizio di fognatura e depurazione, imposta o canone per la pubblicità, smaltimento dei rifiuti, gestione dei software dei registratori fiscali e delle bilance a servizio dell'azienda, gestione dei montacarichi così come tutti gli altri servizi e forniture connessi alla gestione dell'azienda e dei suoi locali, pur se non espressamente indicati e nessuno escluso.-----	
Inoltre, saranno a totale carico dell'affittuaria le spese relative allo sgombero neve e allo sfalcio dell'erba sul sentiero di accesso al deposito delle bombole di g.p.l. (p. ed. 180 C.C. Ragoli II).-----	
Le spese di gestione di seguito elencate saranno rimborsate dall'affittuaria alla Comunità in due rate, un acconto pari al 70% del preventivo annuale (per il periodo 1 luglio – 30 giugno), da pagare entro il 15 febbraio del periodo di riferimento, ed il saldo pari alla differenza tra il consuntivo annuale e l'acconto, da pagare indicativamente entro il 30 novembre successivo al periodo di riferimento:-----	
➤ riscaldamento (impianto centralizzato funzionante a gasolio), inclusa la gestione e manutenzione dell'impianto: la ripartizione sarà effettuata sulla base dell'apposita tabella milllesimale di riscaldamento (per il 30% della spesa) ed in base al consumo evidenziato dall'apposito misuratore (per il restante 70% della spesa);-----	
➤ energia elettrica relativa alle parti comuni, pulizia delle parti comuni,	

manutenzione degli impianti e delle parti comuni: la ripartizione delle	
spese sarà effettuata sulla base della tabella milllesimale. -----	
Rimarranno a carico della Comunità le spese di manutenzione straordinaria. --	
Specificamente, nella tabella allegata sub E al presente contratto quale parte	
integrante e sostanziale è dettagliatamente indicata la ripartizione tra la	
Comunità, proprietaria (P), e l'affittuaria (A) delle spese di gestione e	
manutenzione dei locali e delle aree esterne di pertinenza dell'azienda,	
compresi gli infissi e gli impianti ivi presenti. -----	
L'affittuaria dovrà comunicare immediatamente in forma scritta alla	
Comunità la necessità di eventuali lavori da eseguire, anche urgenti, di danni	
verificatisi e di quant'altro possa arrecare pregiudizio all'azienda e ai beni che	
ne fanno parte. -----	
<b>Art. 8 – Attestato di prestazione energetica</b>	
All'atto della stipulazione del presente contratto la Comunità consegna	
all'affittuaria copia dell'attestato di prestazione energetica dei locali compresi	
nell'azienda (p.ed. 88, sub. 58, C.C. Regoli II), di data ottobre 2013 ed a firma	
del dott. ing. Marco Pedretti con studio a Tione di Trento, allegato sub F al	
presente contratto quali parti integranti e sostanziali. L'affittuaria prende atto	
che tali locali rientrano nella classe "F" di qualificazione energetica. -----	
Inoltre, le parti evidenziano che il deposito per le bombole di g.p.l. (p.ed. 180	
C.C. Regoli II) è escluso dall'ambito di applicazione della normativa in	
materia di rendimento energetico degli edifici in quanto costituito da un locale	
"in cui non è necessario garantire un comfort abitativo", ai sensi dell'allegato	
A al D.M. 26 giugno 2009. -----	
<b>Art. 9 – Innovazioni</b>	

L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se	
migliorativa, agli edifici compresi nell'azienda, inclusi gli infissi e gli	
impianti ivi presenti, 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. -----	
L'affittuaria non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla	
Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione degli edifici	
compresi nell'azienda, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti. Per	
l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo	
all'affittuaria anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti giorni,	
derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod.	
Civ.. Peraltro, qualora detti lavori comportassero la completa sospensione	
dell'attività dell'azienda, la Comunità rimborserà all'affittuaria	
esclusivamente il canone d'affitto corrispondente al periodo di completa	
sospensione dell'attività. -----	
<b>Art. 10 – Accesso ai locali</b>	
La Comunità, previo accordo con l'affittuaria, potrà accedere, con i propri	
rappresentanti o dipendenti, ai locali dell'azienda 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. -----	
<b>Art. 11 – Garanzia</b>	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, ivi	
compreso il pagamento del canone d'affitto e delle penali previste nel	

presente contratto, e per la copertura degli eventuali danni ai beni immobili e mobili compresi nell'azienda, prima dell'1 dicembre 2017 l'affittuaria dovrà presentare alla Comunità una fidejussione di 18.000,00 € (dieciomila virgola zerozero euro) presentata da soggetti autorizzati ai sensi della normativa bancaria ed assicurativa vigente, contenente espressamente le seguenti clausole: -----	
a) rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 Cod. Civ.; -----	
b) rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, Cod. Civ.; -----	
c) operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Comunità; -----	
d) inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a carico del debitore principale; -----	
e) validità ed operatività della garanzia sino a sei mesi dopo la scadenza del contratto e comunque sino ad espressa autorizzazione allo svincolo da parte della Comunità; -----	
f) competenza del foro di Trento in caso di controversie. -----	
La garanzia potrà essere escussa, anche solo parzialmente, per il risarcimento di danni arrecati all'azienda data in affitto per responsabilità dell'affittuaria come pure per il mancato pagamento del canone d'affitto e delle penali previste nel presente contratto. -----	
Inoltre, la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia in tutti i casi in cui deciderà di avvalersi, per fatto imputabile all'affittuaria, di una clausola risolutiva espressa prevista nel presente contratto, ai sensi dell'art.	

1456 Cod. Civ., ed in ogni altro caso di risoluzione del contratto per colpa dell'affittuaria. -----	
In caso di escussione totale o parziale nel corso del periodo contrattuale la garanzia dovrà essere adeguatamente reintegrata dall'affittuaria entro quindici giorni dalla richiesta della Comunità. Il mancato adempimento a tale richiesta entro detto termine costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. di cui potrà valersi la Comunità. -----	
La garanzia sarà interamente svincolata, successivamente alla conclusione del contratto di affitto d'azienda, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuaria. -----	
<b>Art. 12 – Responsabilità e assicurazione per r.c.</b>	
L'affittuaria sarà ritenuta responsabile di eventuali deterioramenti o danni (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.) arrecati agli edifici compresi nell'azienda, inclusi gli infissi e gli impianti ivi presenti, per colpa propria e delle persone dalla stessa dipendenti. -----	
Inoltre, l'affittuaria sarà ritenuta responsabile di tutti i danni derivati a terzi (inclusa tra questi la Comunità) in ragione della gestione dell'azienda. L'affittuaria, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati in conseguenza di detta gestione. -----	
A tal fine, l'affittuaria ha presentato alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi (inclusa tra questi la Comunità) e prestatori d'opera derivante dalla gestione dell'azienda, con un massimale non inferiore a 250.000,00 € per sinistro. -----	

<b>Art. 13 – Penale per la risoluzione del contratto</b>	
In tutti i casi in cui la Comunità deciderà di avvalersi, per fatto imputabile all'affittuaria, di una clausola risolutiva espressa prevista nel presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., ed in ogni altro caso di risoluzione del contratto per colpa dell'affittuaria, la Comunità stessa potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 11 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per richiedere il risarcimento del danno ulteriore. ....	
<b>Art. 14 – Uso civico</b>	
Al sensi della L.P. 6/2005 “Nuova disciplina dei beni di uso civico”, la Comunità, come sopra rappresentata, evidenzia che in relazione ai propri beni immobili e mobili che presentano una destinazione naturale ed economica particolare quali appartamenti e strutture commerciali o ricettive, i diritti dei Regolieri sono soddisfatti attraverso l'unica forma di utilizzo concretamente praticabile per detti beni, ossia non l'utilizzo collettivo tradizionale ma la loro temporanea concessione in uso a terzi al fine di ricavarne proventi da destinare a favore dei Regolieri stessi: sulla base di tale considerazione, non risulta necessaria l'attivazione della procedura di sospensione del vincolo di uso civico gravante detti immobili, tra i quali rientra l'azienda oggetto del presente contratto (in tal senso si richiama il parere legale dell'avv. Stefano Ravelli, con studio a Trento, di data 19 luglio 1999, agli atti prot. 931/1999). -	
<b>Art. 15 – Registrazione e spese di contratto</b>	
Tutte le spese derivanti dalla stipulazione del contratto di affitto d'azienda (incluse quelle notarili e le imposte di registro, di bollo e l'i.v.a. sul canone), nessuna esclusa, sono a carico dell'affittuaria come pure le imposte commesse	

alla gestione dell'azienda. ....	
Le parti evidenziano che il presente contratto di affitto d'azienda è assoggettato all'i.v.a. nonché, ai sensi dell'art. 35, c. 10-quater, del D.L. 223/2006 (come convertito con la L. 248/2006), all'imposta di registro (con riferimento all'art. 5, c. 1, della Tariffa – Parte prima di cui al D.P.R. 131/1986), trattandosi di azienda il cui valore è riferibile per più del 50% a fabbricati strumentali. Tale imposta di registro è ad esclusivo carico dell'affittuaria e sarà corrisposta in rate annuali. A tal fine nonché per l'iscrizione del presente contratto nel registro notarile, le parti evidenziano che il canone d'affitto per tutto il periodo contrattuale è di 72.006,00 € (settantaduemilasei virgola zerozero euro) oltre all'i.v.a. 22%. ....	
Le parti, di comune accordo, delegano il dott. _____, notaio con studio a _____, della registrazione del presente contratto nonché degli adempimenti eventualmente necessari presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Trento. ....	
<b>Art. 16 – Disposizioni finali</b>	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Trento. ....	
Agli effetti del presente contratto la Comunità e l'affittuaria eleggono domicilio presso le rispettive sedi, sopra indicate. ....	
Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a soggetti terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti connessi al contratto di affitto.	
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto e nei relativi allegati le parti fanno specifico riferimento alle disposizioni del bando dell'asta pubblica di data 26 maggio 2017 (prot. 1459/2017), andata deserta,	

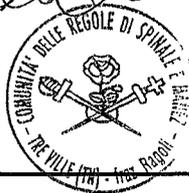


Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto

IL MEMBRO ANZIANO

Bruno Simoni

IL PRESIDENTE  
Zeffirino Castellani



IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata ai sensi dello Statuto della Comunità e di legge:

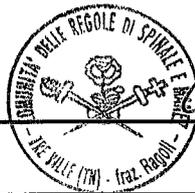
- negli Albi della Comunità posti nei tre Comuni
  - sul portale telematico [www.albotelematico.tn.it](http://www.albotelematico.tn.it)
- dal giorno **30/10/2017** per rimanervi fino al giorno **09/11/2017**.



IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani

### CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

La presente deliberazione è **stata** dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 79 comma 4 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.



IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, è divenuta esecutiva il **10/11/2017**, a seguito di pubblicazione per dieci giorni consecutivi, nelle forme previste, ai sensi dell'articolo 79 comma 3 del Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento di Comuni della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige approvato con DPR. 1 febbraio 2005 n.3/L.

IL SEGRETARIO  
dott. Giuseppe Stefani