



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 219/2018
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: proroga del contratto di affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Boch dall'1 giugno 2019 al 31 maggio 2022 (tre anni) ed autorizzazione alla cessione del medesimo contratto da Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas a Brenta srl.

Il giorno **15/11/2018** alle ore **19.30**, a Tre Ville, nella sede della Comunità delle Regole di Spinalè e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Bertolini Onorio, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: Bolza Daniele e Giovanella Alberto (giustificati)

Partecipa alla riunione il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: proroga del contratto di affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Boch dall'1 giugno 2019 al 31 maggio 2022 (tre anni) ed autorizzazione alla cessione del medesimo contratto da Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas a Brenta srl.

Con contratto del 24 luglio 2013 (repertorio n. 8921 del notaio dott. Guglielmo Giovanni Reina, con studio a Trento) la Comunità delle Regole ha affittato l'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Boch, situata nei pressi di Madonna di Campiglio, ad Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas per il periodo dall'1 giugno 2013 al 31 maggio 2019 (sei anni). L'attuale canone annuo di affitto è di 349.590,28 € oltre all'i.v.a. 22%.

All'art. 23 di detto contratto è prevista la facoltà per la Comunità delle Regole di prorogare l'affitto dell'azienda per ulteriori tre anni, ossia sino al 31 maggio 2022, alle condizioni economiche e giuridiche vigenti all'atto della scadenza originaria. Inoltre, all'art. 8 del medesimo contratto è previsto il divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda fatta salva l'espressa autorizzazione in tal senso del Comitato Amministrativo.

A seguito di contatti intercorsi a partire dall'estate scorsa, con nota del 12 novembre 2018 (prot. 3532/2018) l'affittuaria ha chiesto la proroga dell'affitto d'azienda ai sensi dell'art. 23 sopra citato nonché l'autorizzazione alla cessione del contratto a Brenta srl, impresa recentemente costituita con sede a Tre Ville (TN).

In relazione a detta duplice richiesta va rilevata, innanzitutto, la buona gestione del B.R.T.C. Boch da parte dell'affittuaria dall'1 giugno 2013 alla data attuale, sia per quanto riguarda le obbligazioni economiche che per il mantenimento dell'appeal commerciale dell'azienda (inclusa la corretta conservazione e manutenzione dell'immobile e delle attrezzature che la costituiscono). Peraltro, un'anomalia di tale gestione si riscontra nella circostanza che, sin dal giugno 2013, la concreta gestione quotidiana del B.R.T.C. Boch è effettuata da alcuni dei soci accomandanti di Hotel Savoia sas mentre gli accomandatari non vi partecipano. Di fatto, quindi, la Comunità delle Regole si trova attualmente ad interagire sia con gli amministratori dell'affittuaria, che non partecipano minimamente all'effettiva gestione del B.R.T.C. Boch, sia con i reali gestori, che non hanno voce in capitolo sulle decisioni più importanti connesse ai rapporti contrattuali tra Hotel Savoia sas e la Comunità delle Regole.

Negli anni scorsi tale dicotomia ha comportato alcune difficoltà nei rapporti tra la Comunità delle Regole e l'affittuaria, in particolare in merito agli accordi tra le parti per le manutenzioni straordinarie dei beni che costituiscono l'azienda nonché al rispetto delle scadenze di pagamento del canone.

La richiesta di autorizzazione alla cessione del contratto da Hotel Savoia sas a Brenta srl è finalizzata, sostanzialmente, a risolvere detta anomalia gestionale: invero, i soci della neo costituita Brenta srl sono le persone fisiche che, sin dal giugno 2013, gestiscono effettivamente il B.R.T.C. Boch, in parte soci accomandanti di Hotel Savoia sas.

Sulla base di tale considerazione, si ritiene opportuno accogliere la duplice richiesta dell'affittuaria, condizionando la proroga dell'affitto d'azienda alla cessione del contratto da Hotel Savoia sas a Brenta srl: in tal modo la Comunità delle Regole si garantirà la continuità nella buona gestione dell'azienda, a condizioni economiche invariate, risolvendo le difficoltà di rapporti con l'affittuaria a cui si è accennato sopra.

In tale ottica, è stato predisposto uno schema di accordo trilaterale tra Comunità delle Regole, Hotel Savoia sas e Brenta srl, in cui sono sostanzialmente definite le condizioni alle quali è concessa la proroga dell'affitto d'azienda dall'1 giugno 2019 al 31 maggio 2022 (tre anni), di seguito riassunte:

- tutti gli obblighi contrattuali attualmente a carico di Hotel Savoia sas dovranno essere esattamente adempiuti entro il 31 gennaio 2019;
- Hotel Savoia sas dovrà cedere il contratto di affitto d'azienda a Brenta srl entro il 30 aprile 2019. Al solo fine di agevolare operativamente la cessione del contratto di affitto d'azienda

- Hotel Savoia sas potrà subaffittare l'azienda a Brenta srl per il periodo compreso tra il 20 novembre 2018 ed il 31 maggio 2019;
- l'accordo economico tra Hotel Savoia sas e Brenta srl concernente la cessione del contratto di affitto d'azienda dovrà essere approvato entro il 31 gennaio 2019 da Cassa Rurale Dolomiti di Fassa Primiero e Belluno bcc, banca creditrice di Hotel Savoia sas;
- entro il 30 aprile 2019 Brenta srl dovrà presentare alla Comunità delle Regole una fideiussione di 413.025,02 € a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali. Tale garanzia sostituirà quella presentata a suo tempo da Hotel Savoia sas (successivamente parzialmente svincolata, ai sensi del contratto, ed attualmente di importo pari a quello sopra indicato);
- a partire dall'1 giugno 2019 il canone d'affitto dovrà essere pagato da Brenta srl in rate trimestrali anticipate anziché semestrali anticipate, al fine di garantire maggiormente la Comunità delle Regole in caso di ritardi nel pagamento del canone di affitto.

Lo schema di tale accordo è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Pur a seguito della cessione del contratto di affitto d'azienda resteranno invariati gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuaria (fatta eccezione per quanto detto sopra in merito alle modalità di pagamento del canone).

Nei giorni scorsi sono state acquisite agli atti le visure del registro imprese della C.C.I.A.A. di Trento per le due società (prot. 3528/2018 e 3529/2018).

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 23/1990 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento";
- 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;
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", e 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";
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 8/2018 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018" nonché le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione dell'accordo in questione 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. 185 della L.R. 2/2018;

con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di prorogare, per le motivazioni esposte in premessa, l'affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Boch dall'1 giugno 2019 al 31 maggio 2022 (tre anni), ai sensi dell'art. 23 del contratto stipulato il 24 luglio 2013, come richiesto dall'affittuaria Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas con la nota citata in premessa (prot. 3532/2018);
2. di autorizzare, per le motivazioni esposte in premessa, la cessione del contratto di affitto dell'azienda B.R.T.C. Boch da Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas a Brenta srl, impresa recentemente costituita con sede a Tre Ville (TN), come richiesto dalle due società con la nota citata in premessa (prot. 3532/2018) ed ai sensi dell'art. 8 del contratto

sopra citato, evidenziando che resteranno invariate le condizioni contrattuali economiche e giuridiche attualmente vigenti fatta eccezione per le modalità di pagamento del canone di affitto, che a partire dall'1 giugno 2019 dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate anziché semestrali anticipate;

3. di autorizzare, al solo fine di agevolare operativamente la cessione del contratto di affitto d'azienda di cui sopra, il subaffitto dell'azienda B.R.T.C. Boch da Hotel Savoia sas a Brenta srl per il periodo compreso tra il 20 novembre 2018 ed il 31 maggio 2019;
4. di approvare, al fine della proroga e della cessione del contratto di affitto dell'azienda B.R.T.C. Boch, di cui sopra, lo schema di accordo trilaterale tra la Comunità delle Regole, Hotel Savoia sas e Brenta srl, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, e di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, di sottoscrivere detto accordo sulla base dello schema sopra approvato, autorizzando le modifiche marginali ritenute necessarie e che non mutino la sostanza dei rapporti contrattuali;
5. di specificare che tutte le spese derivanti dalla sottoscrizione dell'accordo di cui sopra nonché dalla proroga e dalla cessione del contratto di affitto d'azienda saranno a carico di Hotel Savoia sas e Brenta srl, secondo i loro accordi;
6. di stabilire che, qualora la cessione del contratto di affitto d'azienda non dovesse essere approvato da Cassa Rurale Dolomiti di Fassa Primiero e Belluno bcc, banca creditrice di Hotel Savoia sas, entro il 31 gennaio 2019, il Comitato Amministrativo potrà revocare la proroga di cui sopra, senza alcuna possibilità di contestazione da parte di Hotel Savoia sas o di Brenta srl;
7. 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;
8. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, al fine di consentire la sottoscrizione dell'accordo in questione già nei prossimi giorni;
9. 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. 183, c. 5, della L.R. 2/2018;
 - 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
Allo delib. 209/2018 del Comitato Amministrativo del 15/11/2018

ACCORDO

RELATIVO ALLA PROROGA E ALLA CESSIONE

DEL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

DEL BAR RISTORANTE TAVOLA CALDA BOCH

Il giorno __ novembre 2018, tra le parti di seguito indicate: -----

> **Comunità delle Regole di Spinale e Marez**, con sede a Tre Ville (TN),

Frazione Ragoli, Via Roma n. 19, c.f. 00324520220, 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. __/2018, che si richiama: -----

> **Hotel Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas**, con sede a

Primiero San Martino di Castrozza (TN), Via Passo Rolle n. 233, c.f.

01101350229, legalmente rappresentata dalla sig.ra Michela Marin, nata a

Feltre (BL) il 7 settembre 1971, e dal sig. Cristian Marin, nato ad Udine il

10 luglio 1973, di seguito indicata anche solo come "affittuaria", in

esecuzione della deliberazione dell'assemblea dei soci del 12 novembre

2018; -----

> **Brenta srl**, con sede a Tre Ville (TN), Via Filippo Serafini n. 2, c.f.

02523710222, legalmente rappresentata dal sig. Roberto Scalfi, nato a

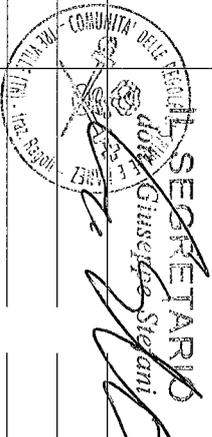
Preore (TN) il 6 luglio 1954, di seguito indicata anche solo come

"cessionaria", in esecuzione della deliberazione del Consiglio di

Amministrazione del 12 novembre 2018. -----

Premesso:

a) che con contratto del 24 luglio 2013 (repertorio n. 8921 del notaio dott.



Guglielmo Giovanni Reina, con studio a Trento) la Comunità delle

Regole di Spinale e Marez ha affittato l'azienda Bar Ristorante Tavola

Calda Boch, situata nei pressi di Madonna di Campiglio (TN), ad Hotel

Savoia di Michela e Cristian Marin & C. sas per il periodo dall'1 giugno

2013 al 31 maggio 2019 (sei anni); -----

b) che all'art. 23 di detto contratto è prevista la facoltà per la Comunità di

prorogare l'affitto dell'azienda per ulteriori tre anni, ossia sino al 31

maggio 2022, alle condizioni economiche e giuridiche vigenti all'atto

della scadenza originaria; -----

c) che all'art. 8 del medesimo contratto è previsto il divieto di cessione del

contratto di affitto d'azienda fatta salva l'espressa autorizzazione in tal

senso del Comitato Amministrativo della Comunità; -----

d) che, a seguito di contatti intercorsi tra maggio e ottobre 2018, con nota del

12 novembre 2018 l'affittuaria ha chiesto la proroga dell'affitto d'azienda

ai sensi dell'art. 23 sopra citato nonché l'autorizzazione alla cessione del

contratto a Brenta srl; -----

e) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con deliberazione n.

___/2018, ha accolto dette richieste dell'affittuaria, stabilendo alcune

condizioni in merito ed approvando lo schema del presente accordo. -----

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

La Comunità delle Regole di Spinale e Marez, come sopra rappresentata, ai

sensi dell'art. 23 del contratto stipulato il 24 luglio 2013 con Hotel Savoia di

<p>Michela e Cristian Marin & C. sas, citato in premessa, proroga dall'1 giugno 2019 al 31 maggio 2022 (tre anni) l'affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola</p>		<p>di tutte le obbligazioni contrattuali, nessuna esclusa ed ivi compreso il pagamento del canone e delle penali previste nel contratto di affitto</p>
<p>Calda Boch, alle condizioni di seguito elencate da A a D. -----</p>		<p>d'azienda nonché per la copertura degli eventuali danni ai beni immobili e mobili compresi nell'azienda. -----</p>
<p>A. Al 31 gennaio 2019 tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuaria derivanti dal contratto attualmente in vigore dovranno essere stati esattamente adempiuti, ivi compreso il pagamento del canone per il periodo 1 giugno 2018 - 31 maggio 2019. -----</p>		<p>Tale garanzia sostituirà quella presentata a suo tempo dall'affittuaria (successivamente parzialmente svincolata dalla Comunità, ai sensi del contratto, ed attualmente di importo pari a quello sopra indicato), che sarà conseguentemente svincolata dalla Comunità. -----</p>
<p>B. L'affittuaria dovrà cedere il contratto di affitto d'azienda a Brenna srl entro il 30 aprile 2019. -----</p>		<p>La fidejussione dovrà essere prestata da un istituto bancario o assicurativo autorizzato operante sul mercato italiano da almeno cinque anni, con espressa indicazione delle clausole di seguito elencate: -----</p>
<p>Al solo fine di agevolare operativamente la cessione del contratto di affitto d'azienda l'affittuaria potrà subaffittare l'azienda alla cessionaria per il periodo compreso tra il 20 novembre 2018 ed il 31 maggio 2019.</p>		<p>> pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità (inviata via p.e.c. o con raccomandata con a.r.), senza opporre alcuna eccezione e senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale; -----</p>
<p>Conseguentemente, in tale periodo l'azienda sarà materialmente gestita dalla cessionaria, la quale dovrà adempiere a tutti gli obblighi contrattuali a ciò connessi. L'onere del pagamento del canone d'affitto per tale periodo resterà in capo all'affittuaria, con responsabilità solidale della cessionaria. -----</p>		<p>> rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod. Civ.; -----</p>
<p>L'accordo tra l'affittuaria e la cessionaria concernente la cessione del contratto di affitto d'azienda dovrà essere approvato entro il 31 gennaio 2019 da Cassa Rurale Dolomiti di Fassa Primiero e Belluno bcc, istituto di credito che ha concesso alcuni mutui ipotecari all'affittuaria, e tale approvazione dovrà essere comunicata per iscritto dall'affittuaria o dalla cessionaria alla Comunità non appena possibile. -----</p>		<p>> validità della fidejussione sino alla restituzione dell'originale al fidejussore e comunque sino al 30 novembre 2022; -----</p>
<p>C. Entro il 30 aprile 2019 la cessionaria dovrà presentare alla Comunità una garanzia fidejussoria di 413.025,02 € a garanzia dell'esatto adempimento</p>		<p>> rinuncia del fidejussore al termine di cui all'art. 1957, c. 1, Cod. Civ.;</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>La garanzia presentata dalla cessionaria sarà interamente svincolata dalla Comunità al termine dell'affitto d'azienda ed a seguito dell'accertamento</p>

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Onorio Bertolini

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 15/11/2018**, 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 20/11/2018 al 30/11/2018**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani