



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 83/2020
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: integrazione del contratto di affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli, stipulato il 28 maggio 2018, mediante l'affitto a Duemila srl della Malga Montagnoli e dell'azienda Caseificio Montagnoli.

Il giorno **07.05.2020** 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;***
- ***Bertolini Onorio***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele.***
- ***Giovanella Alberto;***
- ***Simoni Cristian.***

Risultano **assenti** i signori: -----

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: integrazione del contratto di affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli, stipulato il 28 maggio 2018, mediante l'affitto a Duemila srl della Malga Montagnoli e dell'azienda Caseificio Montagnoli.

Il 30 settembre 2019 è cessato il contratto di affitto delle Malghe Fevri e Montagnoli, stipulato nel marzo 2016 per le stagioni di alpeggio dal 2016 al 2019 con l'impresa agricola Polla Mauro di Caderzone Terme. Il canone di affitto pagato per la stagione di alpeggio 2019 è stato di 10.910,23 €.

Inoltre, sempre il 30 settembre 2019 è cessato anche il contratto di affitto dell'azienda Caseificio Montagnoli, stipulato nel 2015 per le stagioni estive dal 2015 al 2019 con la medesima impresa agricola sopra indicata. Il canone di affitto d'azienda pagato per la stagione estiva 2019 è stato di 5.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

A prescindere da tali contratti, già da un paio di anni si è ravvisata l'opportunità di gestire tutte le tre attività della Comunità delle Regole situate nella località (Ristorante Montagnoli, Malga Montagnoli e Caseificio Montagnoli) in modo più sinergico rispetto al passato: invero, le esigenze delle tre attività sono, a volte, in netto contrasto tra loro e gestire tali criticità con due o tre affittuari diversi si è rivelato tutt'altro che facile ed immediato. Inoltre, a volte i conflitti di esigenze sono nati dalla gestione delle aree esterne alle strutture, a stretto contatto tra loro.

Sulla base di tali considerazioni, nei mesi scorsi si è ritenuto opportuno proporre a Duemila srl, affittuaria dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda (B.R.T.C.) Montagnoli di inserire in tale contratto (sottoscritto il 28 maggio 2018 e che cesserà di effetti il 31 maggio 2023) l'affitto di Malga Montagnoli e l'affitto dell'azienda Caseificio Montagnoli.

In tal modo, il "polo Montagnoli" sarebbe gestito in modo strategicamente unitario, pur con le intrinseche specificità di ciascuna delle tre attività. La priorità data al ristorante nasce dalla considerazione che, dal punto di vista economico, è l'attività di gran lunga più importante tra le tre situate a Montagnoli (il canone annuo di affitto d'azienda è attualmente pari a 393.988,16 € i.v.a. inclusa).

Nei mesi scorsi tale proposta è stata informalmente accolta da Duemila srl, la quale ha effettivamente concordato che la gestione strategica unitaria delle tre attività risolverebbe i conflitti di esigenze di cui è stata partecipe negli ultimi venticinque anni (gestendo il ristorante Montagnoli dal 1995).

Tra i contenuti specifici di tale impostazione della gestione del "polo Montagnoli" c'è, peraltro, l'esigenza di salvaguardare le specificità della malga e del caseificio.

Per quanto concerne la malga, in particolare, in considerazione delle specifiche attività rientranti nella sua conduzione nonché dell'inesperienza di Duemila srl nelle attività agricole, di concerto con detta impresa si ritiene necessario che la stessa subaffitti Malga Montagnoli ad un'impresa iscritta nella sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui alla L.P. 11/2000.

Inoltre, considerate le problematiche riscontrate negli anni scorsi nella conduzione delle malghe di proprietà della Comunità delle Regole, si ritiene opportuno determinare in modo specifico le prescrizioni tecniche di gestione della malga mediante un apposito disciplinare tecnico – economico. Tale documento è stato predisposto nelle scorse settimane dal dott.for. Francesco Gubert, agronomo con studio a Trento (incaricato con deliberazione n. 37/2020), similmente a quanto fatto per tutte le altre malghe di proprietà.

Detto disciplinare dovrà essere parte integrante e sostanziale del contratto di integrazione dell'affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli concernente la malga e il caseificio (da stipulare tra la Comunità delle Regole e Duemila srl) nonché del contratto di subaffitto della malga (da stipulare tra Duemila srl e l'impresa agricola da questa individuata).

In merito all'individuazione della subaffittuaria per la stagione di alpeggio 2020, Duemila srl nelle scorse settimane ha intrattenuto contatti commerciali con varie imprese agricole locali, evidenziando a loro gli specifici contenuti del disciplinare tecnico – economico di cui sopra soprattutto in relazione alle tipologie di bestiame monticabili (definite dal dott.for. Gubert in accordo con la Comunità delle Regole). Sulla base della trattativa commerciale sorta tra Duemila srl e le imprese agricole interessate al subaffitto (a cui la Comunità delle Regole non ha preso

parte in alcun modo), nei giorni scorsi Duemila srl ha individuato quale subaffittuaria per la stagione di alpeggio 2020 l'impresa agricola Polla Mauro (ossia l'affittuaria di Malga Montagnoli sino al 2019). Infine, sulla base delle considerazioni esposte dal dott.for. Gubert nella propria perizia di stima (prot. 734/2020) e nella successiva integrazione (prot. 791/2020), si ritiene equo stabilire il canone annuo di affitto della malga in 13.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% (l'i.v.a. sarà applicata in quanto l'affitto della malga sarà inserito all'interno di un contratto di affitto d'azienda).

I pascoli di Malga Montagnoli potranno essere utilizzati dall'affittuaria e dalla subaffittuaria esclusivamente nelle stagioni di alpeggio 2020, 2021 e 2022, specificamente dal 10 maggio al 30 settembre di ogni anno, in quanto in periodo invernale su gran parte di detti pascoli sono allestite le piste da sci da parte di Funivie Madonna di Campiglio spa.

Per quanto concerne il caseificio, preso atto che all'attività di caseificazione può essere affiancata la vendita di prodotto caseari e non (a seguito di accertamenti normativi effettuati con il Comune di Tre Ville), Duemila srl ritiene verosimile gestire direttamente tale attività, tramite proprio personale o con collaboratori esterni.

Uno dei contenuti specifici del contratto di affitto del caseificio concerne la valorizzazione del formaggio "Nostrano Spinale", la cui produzione è stata tecnicamente definita in un apposito disciplinare, predisposto dalla Comunità delle Regole tra il 2006 e il 2007 in collaborazione con l'Istituto Agrario di San Michele all'Adige (ora Fondazione Edmund Mach).

Sulla base della medesima perizia di stima sopra indicata e della relativa integrazione, si ritiene equo stabilire il canone annuo di affitto del caseificio in 5.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%.

Per quanto concerne il periodo contrattuale, è opportuno stabilire la durata dell'affitto di malga e caseificio sino alla scadenza del contratto di affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli, ossia sino al 31 maggio 2023, trattandosi di integrazioni a tale contratto.

Peraltro, considerata la scadenza del 15 maggio prossimo per la stipulazione dei contratti di affitto (e subaffitto) di malghe, fissata dall'Agenzia Provinciale per i Pagamenti in Agricoltura della P.A.T. al fine dell'accesso ai contributi economici pubblici previsti per le imprese agricole, risulta necessario far decorrere l'affitto di Malga Montagnoli da domani 8 maggio 2020, in modo da consentire a Duemila srl e all'impresa agricola Polla Mauro di stipulare il contratto di subaffitto della malga già nei prossimi giorni e comunque entro il 15 maggio prossimo. Invero, l'integrazione del contratto di affitto d'azienda sarà necessariamente formalizzata con atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio, ciò che non potrà avvenire entro tale data in considerazione della necessità di definire in modo compiuto i contenuti del contratto, in particolare per quanto concerne l'affitto dell'azienda Caseificio Montagnoli.

Conseguentemente, lo schema del contratto da stipulare tra la Comunità delle Regole e Duemila srl sarà predisposto nei prossimi giorni per la successiva approvazione del Comitato Amministrativo. Tutte le spese contrattuali (imposte, diritti di rogito, etc.) saranno a carico di Duemila srl.

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";
- 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", 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 il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 26/2019 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2020" 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 far decorrere gli effetti dell'affitto di Malga Montagnoli e dell'affitto dell'azienda Caseificio Montagnoli già da domani 8 maggio 2020;
- 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;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

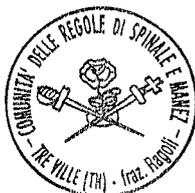
1. di integrare, per le motivazioni esposte in premessa, il contratto di affitto dell'azienda Bar Ristorante Tavola Calda Montagnoli stipulato il 28 maggio 2018 (repertorio n. 69719 raccolta n. 18891 del notaio dott. Ettore Calogero) affittando a Duemila srl la Malga Montagnoli e l'azienda Caseificio Montagnoli per il periodo compreso tra l'8 maggio 2020 e il 31 maggio 2023;
2. di stabilire, per le motivazioni esposte in premessa, i canoni di affitto annui di seguito indicati (soggetti a rivalutazione ISTAT a partire dal secondo anno):
 - a) per Malga Montagnoli 13.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%;
 - b) per l'azienda Caseificio Montagnoli 5.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%;
3. di stabilire, per le motivazioni esposte in premessa ed in considerazione delle specifiche attività rientranti nella conduzione di una malga, che Duemila srl dovrà obbligatoriamente:
 - a) subaffittare Malga Montagnoli ad un'impresa iscritta nella sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui alla L.P. 11/2000;
 - b) far rispettare all'impresa subaffittuaria l'apposito disciplinare tecnico – economico (predisposto dal dott.for. Francesco Gubert in esecuzione dell'incarico di cui alla deliberazione n. 37/2020);
4. di prendere atto che, per la stagione di alpeggio 2020, nei giorni scorsi Duemila srl ha individuato quale subaffittuaria di Malga Montagnoli l'impresa agricola Polla Mauro, di Caderzone Terme;
5. di evidenziare che gli effetti dell'integrazione del contratto di affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli decorrono da domani 8 maggio 2020, pur nelle more della formalizzazione del relativo contratto, e di autorizzare, pertanto, Duemila srl a stipulare già nei prossimi giorni con l'impresa agricola di cui sopra il contratto di subaffitto di Malga Montagnoli per la stagione di alpeggio 2020;
6. di evidenziare che, nei prossimi giorni, il Comitato Amministrativo approverà lo schema del contratto di integrazione dell'affitto dell'azienda B.R.T.C. Montagnoli, da formalizzare con atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio, specificando che tutte le spese contrattuali saranno a carico di Duemila srl;
7. di chiedere a Duemila srl la sottoscrizione di una copia del presente provvedimento, a titolo di accettazione di quanto sopra stabilito nelle more della formalizzazione del relativo contratto;
8. 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;
9. di sospendere, ai sensi dell'art. 15 della L.P. 6/2005, il vincolo di uso civico gravante sui beni immobili e mobili costituenti Malga Montagnoli limitatamente alle sole stagioni di alpeggio 2020, 2021 e 2022 (ossia tra il 10 maggio e il 30 settembre di ciascun anno), evidenziando che detta sospensione non necessita dell'autorizzazione del Servizio Autonomie Locali della P.A.T., essendo effettuata per un periodo inferiore a nove anni;
10. 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 far decorrere gli effetti dell'affitto di Malga Montagnoli e dell'affitto dell'azienda Caseificio Montagnoli già da domani 8 maggio 2020;
11. 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Alberto Giovanella

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 07.05.2020**, 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 12.05.2020 al 22.05.2020**.

Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani

