

ORIGINALE



**DELIBERAZIONE n. 255/2021
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto dell'azienda "Pra de la Casa" al sig. Matteo Ciaghi dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028.

Il giorno **18.11.2021** 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: affitto dell'azienda "Pra de la Casa" al sig. Matteo Ciaghi dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028.

Con la deliberazione n. 210/2021 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare un'asta per l'affitto dell'azienda "Pra de la Casa" (esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande) dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028 stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara di 50.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% e prevedendo, ai sensi dell'attuale contratto di affitto dell'azienda stipulato il 7 giugno 2021 (la cui efficacia terminerà il 30 aprile 2022), che l'attuale affittuario, sig. Matteo Ciaghi, avrebbe avuto il diritto di prelazione sull'affitto d'azienda oggetto dell'asta a parità di condizioni economiche offerte dall'aggiudicatario.

Inoltre, nel bando d'asta, pubblicato il 27 settembre scorso (prot. 2287/2021) ed il cui schema è stato approvato con il provvedimento sopra citato, era previsto che il medesimo sig. Ciaghi non era tenuto a partecipare all'asta per l'esercizio della propria prelazione e, in caso di gara deserta (ossia senza offerte), detta prelazione avrebbe potuto essere esercitata prendendo a riferimento il canone a base di gara.

Entro il termine fissato nel bando d'asta, ossia le 12.00 del 15 ottobre, non è stata presentata alcuna offerta (gara deserta, esito prot. 2477/2021). Conseguentemente, con nota di pari data (prot. 2478/2021) è stato richiesto al sig. Ciaghi se intendesse esercitare il suo diritto di prelazione sull'affitto dell'azienda al canone annuo di 50.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% e con tutte le altre condizioni contrattuali specificamente riportate nel bando d'asta.

Il 20 ottobre scorso il sig. Ciaghi ha comunicato l'intenzione di esercitare detta prelazione (prot. 2508/2021).

Pertanto, nei giorni scorsi è stato predisposto lo schema del contratto di affitto d'azienda, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). I contenuti di tale contratto ricalcano, sostanzialmente, le previsioni del bando d'asta sopra citato. Specificamente, il canone di affitto del primo anno sarà di 50.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% ma a partire dal secondo anno e per tutti gli anni inclusi nel periodo contrattuale il canone di affitto corrisponderà a quello dell'anno precedente incrementato con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT (solo se detta variazione sarà positiva).

Il canone di affitto dovrà essere pagato, mediante bonifico bancario, in rate trimestrali (trimestri maggio – luglio, agosto – ottobre, novembre – gennaio, febbraio – aprile), uguali e posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento.

Inoltre, nel corso del periodo contrattuale l'affittuario dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per 46.000,00 € complessivi (oltre all'i.v.a. 22%): al termine del contratto di affitto d'azienda tutti tali arredi ed attrezzature dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuario alla Comunità delle Regole, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale.

Considerato che il nuovo contratto avrà efficacia dall'1 maggio 2022, si ritiene equo che la garanzia fideiussoria prevista a carico dell'affittuario (di 61.000,00 €, ossia pari al canone del primo anno i.v.a. inclusa) venga presentata entro tale data e non prima della stipula del contratto, così come la polizza assicurativa per la responsabilità civile.

Il contratto sarà stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio: tutte le spese derivanti dalla stipula saranno a carico del sig. Ciaghi.

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 e, in particolare, l’ultimo paragrafo dell’art. 22, ai sensi del quale “i contratti della Comunità vengono stipulati applicando le norme in vigore per i Comuni”;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione del Comitato Amministrativo n. 323/2020 “Esame ed approvazione in via d’urgenza del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2021”, ratificata dall’Assemblea Generale con la deliberazione n. 6/2021, 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 stipulare il contratto in oggetto 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;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

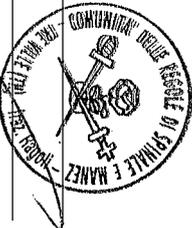
1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, l’azienda “Pra de la Casa” al sig. Matteo Ciaghi dall’1 maggio 2022 al 30 aprile 2028, prendendo atto dell’esito dell’asta effettuata in esecuzione della deliberazione n. 210/2021 e dell’esercizio del diritto di prelazione sull’affitto d’azienda esercitato dal sig. Ciaghi con nota del 20 ottobre scorso (prot. 2508/2021);
2. di approvare, pertanto, lo schema di contratto di affitto d’azienda allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), incaricando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sua sottoscrizione, autorizzando le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale ed evidenziando che detto contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio, con spese a totale carico del sig. Ciaghi;
3. 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;
4. 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 stipulare il contratto in oggetto già nei prossimi giorni;
5. 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. 255/2021 del Comitato Amministr. del 18.11.2021

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Il giorno XXXXXXXXXX 2021, tra le parti di seguito indicate:



IL SEGRETARIO
dott. *Ginseng Sigani*

➤ **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 Ceramici

nato il 22 febbraio 1972 a Tione di Trento (TN), di seguito indicata anche
solo come "Comunità", in esecuzione della deliberazione del Comitato
Amministrativo n. XXXXXXXXXX/2021;

➤ sig. **Matteo Ciaghi** nato il 29 maggio 1975 a Tione di Trento (TN) c.f.
CGHMTT75E29L174Y, p.i.v.a. 01965210220, residente a Carisolo (TN),
in Via Pesanella n. 5, di seguito indicata anche solo come "affittuario".

Premesso:

- a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria dell'azienda "Pra de la Casa", costituita da un esercizio rurale (ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002) con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande (ai sensi della L.P. 9/2000), situato in Val Brenta, nel Comune di Tre Ville (TN), sulla p.ed. 10 e su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II;
- b) che il 27 maggio 2021 il Comune di Tre Ville, la Comunità ed il sig. Matteo Ciaghi hanno sottoscritto una convenzione per la manutenzione ambientale delle pertinenze dell'esercizio rurale, ai sensi dell'art. 32, c. 2, della L.P. 7/2002;
- c) che con contratto del 7 giugno 2021 la Comunità ha affittato detta azienda al sig. Ciaghi dall'8 giugno 2021 al 30 aprile 2022;
- d) che con bando del 27 settembre 2021 (prot. 2287/2021) la Comunità ha

indotto un'asta per l'affitto della medesima azienda dall'1 maggio 2022 al

30 aprile 2028 (sei anni), stabilendo quale criterio di aggiudicazione

quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara di 50.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% e riservando al sig. Ciaghi

il diritto di prelazione sull'affitto d'azienda a parità di condizioni

economiche offerte dall'aggiudicatario (prelazione prevista nel contratto

di affitto d'azienda del 7 giugno 2021 sopra citato);

e) che detta asta è andata deserta (esito prot. 2477/2021), non essendo stata

presentata alcuna offerta entro il termine previsto nel bando;

d) che, conseguentemente, con nota del 15 ottobre 2021 (prot. 2478/2021) la

Comunità ha chiesto al sig. Ciaghi se intendesse esercitare il suo diritto di

prelazione sull'affitto d'azienda al canone annuo di 50.000,00 € oltre

all'i.v.a. 22% (base di gara dell'asta andata deserta) e con tutte le altre

condizioni contrattuali specificamente riportate nel bando sopra citato;

g) che il 20 ottobre 2021 il sig. Ciaghi ha comunicato (prot. 2508/2021) alla

Comunità di voler esercitare il proprio diritto di prelazione sull'affitto

d'azienda, alle condizioni sopra indicate;

h) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione

sopra citata, 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 - Oggetto dell'affitto e descrizione dell'azienda

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

affitta al sig. Matteo Ciaghi, che accetta, l'azienda "Pra de la Casa" costituita

da un esercizio rurale con somministrazione aperta al pubblico di alimenti e bevande, situato nell'omonima località in Val Brenta, nel Comune di Tre Vile (TN), sulla p.ed. 10 e su parte delle p.f. 40/1 e 42/1 C.C. Ragoli II, dall'1 maggio 2022 al 30 aprile 2028 (sei anni).	
Alla scadenza del termine contrattuale l'affitto d'azienda non sarà prorogabile o rinnovabile tacitamente né sussisterà qualsiasi forma di prelazione dell'affittuario nel successivo affitto dell'azienda.	
Nell'azienda possono essere esercitate esclusivamente le attività di seguito elencate (come da autorizzazione del Comune di Tre Vile del 3 giugno 2021, prot. 4875):	
a) attività ricettiva di esercizio rurale, ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002, nelle sette camere presenti nella struttura con ventidue posti letto complessivi (sei camere con tre posti letto ciascuna ed una camera con quattro posti letto); dal computo dei posti letto complessivi sopra indicato restano esclusi i cosiddetti "letti aggiunti", ai sensi della normativa vigente;	
b) attività di somministrazione aperta al pubblico:	
➤ di pasti tradizionali (compresi i pasti veloci) ai sensi dell'art. 2, lett. a), n. 1, della L.P. 9/2000;	
➤ di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria e i prodotti di gastronomia, ai sensi dell'art. 2, lett. b), n. 1, della L.P. 9/2000.	
La Comunità, titolare dell'azienda, con il presente contratto trasferisce temporaneamente la sua gestione all'affittuario, ai sensi dell'art. 38, c. 6, della	

L.P. 7/2002 e dell'art. 17 della L.P. 9/2000.	
La gestione dell'azienda dovrà essere effettuata nel rispetto dei seguenti limiti, che costituiscono condizioni essenziali del presente contratto:	
a) divieto di subaffitto dell'azienda, ai sensi dell'art. 1624 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;	
b) divieto di cessione del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 2558 Cod.Civ., fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità;	
c) l'affittuario dovrà gestire l'azienda 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 ed il suo avviamento;	
d) l'affittuario non dovrà compiere attività o tenere comportamenti tali da ridurre l'attrattività commerciale dell'azienda o societaria, danneggiando economicamente la Comunità;	
e) l'affittuario non potrà utilizzare marchi (anche di proprietà di terzi), nomi o insegne come pure realizzare attività suscettibili di ledere l'immagine commerciale dell'azienda o quella della Comunità;	
f) l'affittuario non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dei beni immobili e mobili compresi nell'azienda;	
g) l'affittuario non potrà installare sui muri esterni e sulla copertura dell'edificio nonché sulle aree esterne comprese nell'azienda strutture, insegne o cartelli fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.) a proprie cura e spese;	

<p>h) l'affittuario non potrà depositare sulle aree esterne comprese nell'azienda materiali estranei alla gestione dell'azienda, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità e previo ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie (paesaggistica, edilizia, etc.) a proprie cura e spese;</p> <p>i) l'affittuario non potrà chiedere la modifica degli atti autorizzativi, comunque denominati, relativi all'attività dell'azienda o rinunciare agli stessi, fatta salva l'espressa autorizzazione della Comunità. Inoltre, in caso di ampliamento di tali atti autorizzativi o concessione di nuovi, l'affittuario, al termine dell'affitto, dovrà volutarli a favore della Comunità o del nuovo affittuario che sarà individuato dalla Comunità medesima, senza pretendere alcun corrispettivo o indennizzo a tal fine. Infine, l'affittuario non dovrà porre in essere attività o condotte tali da comportare il rito, la sospensione o il mancato rinnovo di detti atti autorizzativi da parte delle autorità competenti;</p> <p>j) divieto d'installazione di apparecchi da gioco di cui all'art. 110, c. 6 e 7, del R.D. 773/1931;</p> <p>k) il nome commerciale dell'azienda (c.d. marchionimo), ossia il nome con il quale l'azienda sarà pubblicizzata dall'affittuario (a prescindere dalla ragione sociale dell'affittuario stesso) dovrà contenere le parole "Pra de la Casa";</p> <p>l) l'affittuario dovrà tenere aperto l'esercizio per almeno trecento giorni complessivi nel corso di ciascun anno (periodo 1 maggio - 30 aprile), fatte salve le eventuali restrizioni alle attività ricettive e/o di ristorazione imposte dalle autorità pubbliche al fine di limitare il contagio da Covid-19</p>		<p>nonché eventi di forza maggiore o, comunque, non imputabili a colpa dell'affittuario che impediscano l'apertura al pubblico dell'esercizio.</p> <p>La violazione di ciascuna delle prescrizioni sopra elencate da a) ad l) costituisce una clausola risolutiva espressa del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità, così come il fallimento e qualunque altra procedura concorsuale alla quale dovesse essere assoggettato l'affittuario nel corso del periodo contrattuale</p> <p>In ogni caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 8 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.</p> <p>Le parti concordano sul fatto che l'avviamento dell'azienda è connesso esclusivamente e sostanzialmente all'azienda medesima, non può essere concepito 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, il canone di affitto di cui all'art. 2 del presente contratto è stato determinato dalle parti anche in considerazione dell'eventuale concorso ad un incremento di avviamento attribuibile all'attività dell'affittuario. Sulla base di tali considerazioni, al termine del contratto di affitto d'azienda nulla sarà dovuto dalla Comunità all'affittuario quale corrispettivo o indennizzo, comunque denominato, per l'eventuale incremento di avviamento dell'azienda.</p> <p>La distribuzione interna dell'edificio e le aree esterne comprese nell'azienda sono individuate, rispettivamente, nelle planimetrie allegate sub A e sub B al presente contratto quali parti integranti e sostanziali.</p>	
---	--	---	--

L'edificio è censito al catasto fabbricati nel seguente modo: C.C. 302, p.cd. 10, foglio 17, zona censuaria 4, categoria D/2, rendita 8.694,69 €, dati derivanti da variazione n. 2033.002.2013 del 10 maggio 2013 in atti dal 7 luglio 2014.	
Nell'azienda sono inclusi gli arredi e le attrezzature elencati 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 arredi ed attrezzature o dell'eliminazione di quelli obsoleti o danneggiati e non riparabili.	
Tutti i servizi tecnologici dell'edificio compreso nell'azienda (impianti elettrico, idraulico, termico, antincendio, etc.) sono certificati ai sensi delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.	
L'affittuario riconosce che tutti i beni immobili e mobili compresi nell'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'affittuario potrà utilizzare arredi ed attrezzature propri, che rimarranno tali (fatto salvo quanto previsto all'art. 3 del presente contratto), purché idonei all'uso e conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.	
art. 2 – Canone di affitto	
Il canone di affitto per il primo anno (1 maggio 2022 – 30 aprile 2023) è stabilito, di comune accordo tra le parti, in 50.000,00 € oltre all'iva. 22%.	
A partire dal secondo anno e per tutti gli anni inclusi nel periodo contrattale	
il canone di affitto corrisponderà a quello dell'anno precedente incrementato con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie	

di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo compreso tra il gennaio dell'anno precedente ed il gennaio dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà positiva).	
Il canone di affitto sopra determinato è riferibile per il 70% agli immobili e per il 30% agli altri beni compresi nell'azienda.	
Il canone di affitto dovrà essere pagato, mediante bonifico bancario, in rate trimestrali (trimestri maggio – luglio, agosto – ottobre, novembre – gennaio, febbraio – aprile), uguali e posticipate, scadenti ciascuna entro cinque giorni dopo la fine del trimestre di riferimento. Peraltro, la rata relativa al periodo febbraio – aprile 2028 (ultimo trimestre del periodo contrattuale) dovrà essere pagata dall'affittuario entro il 30 aprile 2028 (termine finale del contratto).	
Qualunque ritardo nei pagamenti rispetto alle scadenze sopra indicate comporterà, per l'affittuario, l'obbligo di pagare alla Comunità 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.	
In ogni caso di ritardo la Comunità potrà escutere la garanzia di cui all'art. 8 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dovuto (inclusi gli interessi di mora calcolati come sopra indicato).	
Il ritardo di sessanta giorni nel pagamento di due rate trimestrali del canone, anche non consecutive, costituisce clausola risolutiva espressa del contratto di affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola risolutiva la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 8 del presente contratto, restando in ogni caso dovuto dall'affittuario quanto non pagato.	

		<p>art. 3 – Acquisto di arredi ed attrezzature</p> <p>Nel corso del periodo contrattuale l'affittuario dovrà acquistare arredi ed attrezzature da utilizzare nella gestione dell'azienda per gli importi di seguito indicati (oltre all'i.v.a. 22%):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 1 maggio 2022 – 30 aprile 2023 (primo anno): 5.000,00 €; 2) 1 maggio 2023 – 30 aprile 2024 (secondo anno): 5.000,00 €; 3) 1 maggio 2024 – 30 aprile 2025 (terzo anno): 8.000,00 €; 4) 1 maggio 2025 – 30 aprile 2026 (quarto anno): 8.000,00 €; 5) 1 maggio 2026 – 30 aprile 2027 (quinto anno): 10.000,00 €; 6) 1 maggio 2027 – 30 aprile 2028 (sesto anno): 10.000,00 €. <p>Le parti potranno concordare, in forma scritta, che in un dato anno gli importi sopra indicati vengano ridotti o aumentati per particolari necessità dell'affittuario, restando imm modificabile l'importo complessivo degli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuario entro il 30 aprile 2028, ossia 46.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%.</p> <p>Al termine del contratto di affitto d'azienda tali arredi ed attrezzature dovranno essere ceduti gratuitamente dall'affittuario alla Comunità, senza alcun rimborso o compensazione da parte di questa, per essere inseriti nell'inventario aziendale. Specificamente, la cessione a titolo gratuito dovrà essere formalizzata entro il 30 aprile 2028 con atto scritto.</p> <p>Tutti gli arredi ed attrezzature da acquistare da parte dell'affittuario dovranno essere nuovi.</p> <p>Le caratteristiche qualitative e quantitative di tali arredi ed attrezzature dovranno essere concordati dall'affittuario con la Comunità prima dell'acquisto, in forma scritta (anche solo via e-mail). Immediatamente dopo</p>	
		<p>l'acquisto di ogni singolo arredo o attrezzatura l'affittuario dovrà consegnare alla Comunità copia della documentazione fiscale di acquisto, con l'esatta individuazione del bene acquistato.</p> <p>In ogni caso di ritardo nell'acquisto degli arredi ed attrezzature rispetto alle scadenze sopra indicate la Comunità potrà esecutare la garanzia di cui all'art. 8 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non acquistati.</p> <p>In caso di mancata cessione a titolo gratuito degli arredi ed attrezzature (anche solo parziale rispetto all'importo complessivo sopra indicato) al termine dell'affitto d'azienda, la Comunità potrà esecutare la garanzia di cui all'art. 8 del presente contratto, fino alla concorrenza dell'importo dei beni non ceduti.</p> <p>art. 4 – Consegna e riconsegna dell'azienda</p> <p>Alla data attuale l'azienda è già detenuta dall'affittuario, sulla base del contratto del 7 giugno 2021, citato in premessa. poiché l'efficacia di tale contratto terminerà il 30 aprile 2022 e l'efficacia del presente contratto inizierà l'1 maggio 2022, le parti concordano sull'opportunità che detta detenzione prosegua senza soluzione di continuità sino al 30 aprile 2028, termine finale del presente contratto.</p> <p>Alla scadenza del periodo contrattuale l'affittuario dovrà riconsegnare l'azienda alla Comunità alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) tutti i beni immobili e mobili compresi nell'azienda dovranno essere riconsegnati nelle migliori condizioni di efficienza e di conservazione, fatto salvo il normale deperimento dovuto al loro uso corretto; b) i beni immobili compresi nell'azienda dovranno essere riconsegnati liberi da persone e beni mobili dell'affittuario; 	

c) l'affittuario dovrà realizzare tutte le attività amministrative eventualmente necessarie per fare in modo che la gestione dell'azienda ritorni alla Comunità o passi direttamente al nuovo affittuario che sarà individuato da questa;	
d) l'azienda dovrà essere riconsegnata priva di personale (nonché dei relativi oneri retributivi, contributivi, assicurativi e fiscali), di debiti e di crediti, così come è stata consegnata dalla Comunità all'affittuario con il contratto del 7 giugno 2021, sopra citato.	
In caso di mancata riconsegna dell'azienda o, comunque, mancato adempimento agli obblighi sopra elencati da a) a d), la Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 8 del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.	
La riconsegna dovrà risultare da uno specifico verbale, sottoscritto da entrambe le parti.	
art. 5 – Spese di gestione e manutenzione	
Saranno a totale carico dell'affittuario tutte le spese di gestione dell'azienda	
quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle relative ad energia elettrica, riscaldamento, telefono, pulizia, imposte o canoni per la pubblicità	
nonché tutte le spese derivanti dagli altri servizi e forniture necessari per la gestione dell'azienda. L'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà intestarsi le utenze eventualmente connesse alle spese di cui sopra.	
Inoltre, l'affittuario dovrà effettuare, a proprie cura e spese, le manutenzioni ordinarie dell'edificio (inclusi gli impianti ivi presenti), delle aree esterne	
nonché degli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda. Sono inclusi in tale	

onere tutti i controlli periodici degli impianti e delle attrezzature compresi nell'azienda previsti nelle norme vigenti in materia di sicurezza.	
In particolare, l'affittuario dovrà verificare costantemente l'efficienza dell'impianto di rilevamento incendi nonché degli impianti ed attrezzature di estinzione incendi di cui è dotato l'edificio e dovrà addestrare il proprio personale all'utilizzo degli stessi.	
Inoltre, l'affittuario, a proprie cura e spese, dovrà effettuare lo sgombero della neve dalla copertura dell'edificio nel momento in cui il manto superi l'altezza di 1,00 m e, comunque, quando la presenza della neve possa pregiudicare la sicurezza delle persone o l'integrità dell'edificio.	
Per quanto previsto nella convenzione sottoscritta il 27 maggio 2021 tra il Comune di Tre Vigne e la Comunità (ai sensi dell'art. 32 della L.P. 7/2002), citata in premessa, i seguenti interventi di manutenzione delle aree esterne comprese nell'azienda saranno effettuati dalla Comunità:	
➤ manutenzione ordinaria e straordinaria (inclusi lo sgombero della neve e lo spargimento di idonei materiali antighiaccio) del tratto della strada della Val Brenta compreso tra il ponte sul Sarca di Campiglio (in corrispondenza del confine del C.C. Ragoli II) e l'edificio compreso nell'azienda, come individuato nella planimetria allegata sub B al presente contratto;	
➤ manutenzione delle recinzioni in legno che delimitano parte delle pertinenze esterne comprese nell'azienda, con sostituzione delle componenti non appena necessario.	
Invece, per quanto previsto nella medesima convenzione sopra citata, i seguenti interventi di manutenzione delle aree esterne comprese nell'azienda	

<p>dovranno essere effettuati dall'affittuario:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ sfalcio dell'erba per almeno due volte nel periodo estivo sull'intera area a prato circostante l'edificio, come individuata nella planimetria allegata sub B al presente contratto; ➤ mantenimento di eventuali aiuole o orti in modo decoroso, con costanza nell'aspetto dell'erba infestante, manutenzione di eventuali serre, pulizia completa in autunno, etc.; ➤ costante pulizia, sgombero della neve e spargimento di idonei materiali antighiaccio sul vialetto di accesso, sui camminamenti esterni e sulle aree di sosta di pertinenza dell'esercizio rurale, aree come individuate nella planimetria allegata sub B al presente contratto. <p>Tutte le altre manutenzioni straordinarie dei beni immobili e mobili compresi nell'azienda saranno effettuate a cura e spese della Comunità. In relazione a ciò, non appena venute a conoscenza, l'affittuario dovrà segnalare alla Comunità la necessità di manutenzioni straordinarie o la presenza di danni ai beni aziendali nonché la sussistenza di circostanze potenzialmente dannose per i beni compresi nell'azienda.</p> <p>Inoltre, la Comunità evidenzia e l'affittuario prende atto di quanto segue:</p> <p>a) lo smaltimento delle acque reflue prodotte nell'esercizio rurale avviene primariamente tramite una fossa imhoff e, secondariamente e solo nel periodo indicativo da aprile a novembre, con un sistema di fitodepurazione: la gestione di tale duplice sistema di smaltimento delle acque reflue dovrà essere effettuata dall'affittuario, a proprie cura e spese e sulla base delle specifiche indicazioni operative che gli saranno impartite dall'Ufficio Tecnico della Comunità.</p>	<p>b) l'approvvigionamento idrico dell'azienda avviene tramite l'acquedotto Arciduca, di proprietà della Comunità e dalla stessa gestito. Peraltro, l'affittuario, al fine di assicurare la potabilità dell'acqua proveniente da detto acquedotto dovrà provvedere, a proprie cura e spese, alla sostituzione delle lampade ad ultravioletti necessarie per l'abbattimento della carica batterica dell'acqua, installate nella centrale termica dell'edificio, con la periodicità indicata dal loro produttore o prevista nella normativa in materia;</p> <p>c) l'impianto elettrico dell'edificio è collegato, oltre che alla rete elettrica di SET Distribuzione spa, ad un gruppo elettrogeno funzionante a gasolio, da utilizzare in caso di black out sulla rete elettrica: le spese di rifornimento e manutenzione ordinaria di tale generatore saranno a carico dell'affittuario;</p> <p>d) il generatore di calore a servizio dell'edificio è alimentato a pellet.</p> <p>Nella tabella allegata sub D al presente contratto quale parte integrante e sostanziale sono elencate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le manutenzioni dei beni compresi nell'azienda e la loro ripartizione tra la Comunità proprietaria (P) e l'affittuario (A).</p> <p>Infine, la Comunità si riserva la possibilità di collegare il gruppo elettrogeno ed il generatore di calore di cui sopra all'edificio residenziale (p.ved. 139 C.C. Regoli II) attiguo agli immobili compresi nell'azienda, che sarà ristrutturato dalla Comunità indicativamente tra il 2022 ed il 2024. In tal caso, tutte le spese derivanti dall'utilizzo di tali impianti per detto edificio residenziale saranno rimborsate all'affittuario dalla Comunità o dal terzo conduttore dell'edificio residenziale.</p>	<p>pag. 13 di 21</p>	<p>pag. 14 di 21</p>
<p>art. 6 – Modifiche ed innovazioni</p>			

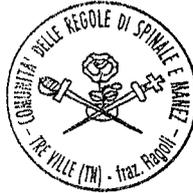
<p>L'affittuario non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se migliorativa, agli edifici (inclusi gli impianti ivi presenti), alle aree esterne nonché agli arredi ed attrezzature compresi nell'azienda senza il preventivo consenso scritto della Comunità. Le modifiche e innovazioni che saranno eseguite con l'autorizzazione della Comunità potranno essere da questa ritenute senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo all'affittuario, il quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.</p> <p>L'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla Comunità, di ristrutturazione, manutenzione straordinaria o miglioria dell'edificio (inclusi gli impianti ivi presenti) e delle aree esterne compresi nell'azienda dovrà essere previamente concordata nei tempi e nei modi tra la Comunità e l'affittuario, con un adeguato preavviso. Per l'esecuzione di tali lavori la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo all'affittuario anche qualora gli stessi si protrassero oltre i venti giorni, derogando espressamente in tal modo a quanto previsto all'art. 1584 Cod.Civ.. Peraltro, detti lavori straordinari non potranno comportare la completa sospensione dell'attività dell'azienda se non a seguito di uno specifico accordo scritto tra le parti, integrativo del presente contratto, nel quale dovranno essere definiti i tempi e le modalità esecutive dei lavori nonché i reciproci obblighi economici.</p> <p>Infine, ad integrazione del presente contratto la Comunità e l'affittuario potranno accordarsi per definire i reciproci rapporti relativi alla sponsorizzazione dell'azienda da parte di soggetti terzi.</p> <p style="text-align: center;">art. 7 – Accesso agli edifici</p> <p>La Comunità, previo accordo con l'affittuario, potrà accedere, con i propri rappresentanti e dipendenti, all'edificio e alle aree esterne compresi</p>	<p>nell'azienda al fine di assicurarsi della loro buona conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché, anche tramite professionisti ed imprese specificamente incaricati, per effettuare lavori o controlli di propria competenza.</p> <p>Inoltre, la Comunità, previo accordo con l'affittuario, potrà effettuare i sopralluoghi all'azienda assieme ai soggetti interessati a partecipare alla gara che sarà eventualmente indetta dalla Comunità medesima per l'affitto dell'azienda per il periodo successivo alla scadenza del presente contratto.</p> <p style="text-align: center;">art. 8 – Garanzia</p> <p>A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso ed ivi compreso il pagamento del canone e delle penali previste nel presente contratto, nonché per la copertura degli eventuali danni arrecati ai beni compresi nell'azienda, la Comunità potrà richiedere all'affittuario la presentazione, prima dell'1 maggio 2022, di una garanzia fidejussoria di 61.000,00 € (importo pari al canone di affitto per il primo anno inclusa l'i.v.a. 22%). La mancata presentazione di detta garanzia entro il termine che sarà indicato dalla Comunità costituisce clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà valersi la Comunità.</p> <p>In caso di escussione totale o parziale nel corso del periodo contrattuale la garanzia dovrà essere completamente reintegrata dall'affittuario 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.</p> <p>Inoltre, la Comunità potrà escutere l'intera garanzia, a titolo di penale, in tutti i casi indicati nel presente contratto a seguito dell'attivazione di una clausola</p>
---	--

risolutiva espressa ed in ogni altro caso di risoluzione del contratto per colpa		mobili compresi nell'azienda (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo,
del'affittuario, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire in		per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.), per colpa
giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.		propria e delle persone dallo stesso dipendenti. Inoltre, l'affittuario sarà
La fidejussione dovrà essere prestata da un istituto bancario o assicurativo		ritenuto responsabile di tutti i danni derivati a terzi in ragione della gestione
operante sul mercato italiano da almeno cinque anni, con espressa indicazione		dell'azienda.
delle clausole di seguito elencate:		L'affittuario, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora la Comunità da ogni
➤ validità della fidejussione sino al 31 luglio 2028 (ossia tre mesi dopo il		reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potrà pervenire da terzi i quali
termine di efficacia del presente contratto);		fossero o si ritenessero danneggiati in conseguenza di detta gestione.
➤ pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta		A tal fine, entro l'1 maggio 2022 l'affittuario dovrà presentare alla Comunità
scritta della Comunità (inviata via p.e.c. o con raccomandata con a.r.),		una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi
senza alcuna eccezione e senza bisogno di preventivo consenso del		e prestatori d'opera derivante dalla gestione dell'azienda, con un massimale
debitore principale;		non inferiore a 500.000,00 € per ciascun sinistro, con efficacia per tutto il
➤ rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del		periodo contrattuale. Il mancato adempimento a tale obbligo costituisce
debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;		clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui potrà
➤ rinuncia del fidejussore al termine previsto all'art. 1957, c. 1, Cod.Civ.;		valersi la Comunità. In caso di attivazione di detta clausola risolutiva la
➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o		Comunità potrà escutere, a titolo di penale, l'intera garanzia di cui all'art. 8
commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a		del presente contratto, restando salva ed impregiudicata la possibilità di agire
carico del debitore principale;		in giudizio per chiedere il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.
➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la		art. 10 – Attestato di prestazione energetica
fidejussione.		Al presente contratto è allegato in originale sub E, quale parte integrante e
La garanzia sarà interamente vincolata dalla Comunità, successivamente al		sostanziale, l'attestato di prestazione energetica dell'edificio compreso
termine finale del presente contratto, a seguito dell'accertamento dell'esatto		nell'azienda. L'affittuario, pertanto, prende atto della classe di qualificazione
adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuario.		energetica ivi riportata, ossia "B+".
art. 9 – Responsabilità ed assicurazione per r.c.		art. 11 – Uso civico
L'affittuario sarà ritenuto responsabile dei danni arrecati ai beni immobili e		Ai sensi della L.P. 6/2005 "Nuova disciplina dei beni di uso civico", la

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 18.11.2021**, 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 23.11.2021 al 03.12.2021**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Stefani".