



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 60/2023
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: modifica del contratto di affitto dell'azienda Bar Sissi, stipulato il 24 giugno 2022 con l'impresa individuale Kovalova Alina.

Il giorno **30.03.2023** alle ore **20.30**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

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

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

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

OGGETTO: modifica del contratto di affitto dell'azienda Bar Sissi, stipulato il 24 giugno 2022 con l'impresa individuale Kovalova Alina.

Con contratto del 24 giugno 2022 la Comunità delle Regole ha affittato all'impresa individuale Kovalova Alina, per il periodo 1 luglio 2022 – 30 giugno 2028 (sei anni), l'azienda Bar Sissi, situata all'interno del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio (sub. 57 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II).

All'art. 1 di tale contratto è previsto che le parti, nel corso del periodo contrattuale ed indicativamente entro il 30 novembre 2022, avrebbero dovuto realizzare l'ampliamento dei locali aziendali includendo gli adiacenti locali dell'ex market (sub. 58 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II).

Al fine di concordare l'esecuzione dei lavori di ampliamento dei locali aziendali nei mesi scorsi i rappresentanti della Comunità delle Regole e dell'affittuaria si sono incontrati più volte.

Pertanto, recentemente è stato riscontrato il venir meno dell'interesse, per entrambe le parti, a realizzare tale ampliamento. In particolare, l'affittuaria ritiene economicamente più vantaggioso per se stessa non modificare la conformazione dei locali aziendali, potendo già esercitare l'attività di somministrazione di bevande e pasti veloci nonché la produzione di pasticceria (restando esclusa, invece, la somministrazione di pasti tradizionali). Allo stesso tempo, per la Comunità delle Regole risulta più vantaggioso locare a terzi i locali dell'ex market per attività commerciali, considerato che, negli ultimi mesi, più imprese ne hanno fatto richiesta.

Sulla base di tali considerazioni, nei giorni scorsi le due parti hanno raggiunto un accordo informale per la modifica del contratto in parola come di seguito precisato:

- eliminazione dell'ampliamento dei locali aziendali e conseguente ritorno nella piena disponibilità della Comunità delle Regole dei locali dell'ex market;
- aumento del canone di affitto del Bar Sissi su base annua da 24.000,00 € a 25.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% per il periodo dalla data della stipula della modifica contrattuale al 30 giugno 2023 (termine del primo anno di affitto); conseguentemente, il canone di affitto per il secondo anno (1 luglio 2023 – 30 giugno 2024) sarà pari a 25.000,00 € aumentato con il 100% della variazione dell'indice ISTAT f.o.i. per il periodo compreso tra l'aprile 2022 e l'aprile 2023.

Restano salve ed invariate tutte le altre principali previsioni del contratto di affitto d'azienda, ivi incluso il termine finale del 30 giugno 2028.

Lo schema contrattuale di modifica dell'affitto del Bar Sissi è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). Tale contratto dovrà essere stipulato con scrittura privata autenticata da un notaio e tutte le spese contrattuali (imposte di registro e di bollo, diritti di rogito, etc.) saranno a carico dell'affittuaria.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- vista la L. 168/2017 "Norme in materia di domini collettivi", preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, "gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria" e vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;
- visto lo Statuto della Comunità delle Regole approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 19462/III/B del 5 ottobre 1964;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2023 "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023" 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 stipula del contratto in questione già nei prossimi giorni;

- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di modificare, per le motivazioni esposte in premessa, il contratto di affitto dell'azienda Bar Sissi, stipulato il 24 giugno 2022 con l'impresa individuale Kovalova Alina, approvando lo schema contrattuale di modifica allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati);
2. di incaricare il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, della sottoscrizione di tale contratto, autorizzando le modifiche marginali dello schema sopra approvato 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 dell'affittuaria;
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 consentire la stipula del contratto in questione 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° 60/2023 del 30.03.2023
del Comitato Amm. v.o



<p>MODIFICA DI CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA</p>	<p>d) che il Comitato Amministrativo della Comunità, con la deliberazione sopra citata, ha approvato lo schema del presente contratto.</p>
<p>Tutto ciò premesso</p>	<p>e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto,</p>
<p>tra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.</p>	<p>art. 1 – Eliminazione della previsione di ampliamento dei locali aziendali e modifica delle attività esercitabili nell'azienda</p>
<p>La Comunità delle Regole di Spinale e Manez, come sopra rappresentata, e la sig.ra Alina Kovalova, di comune accordo, modificano il contratto di affitto dell'azienda denominata "Bar Sissi" situata a Madonna di Campiglio (TN), Comune di Tre Ville, Frazione Palù, Piazzale Brenta n. 10), stipulato tra loro il 24 giugno 2022 (repertorio n. 12020, raccolta n. 9074, del dott. Raffaele Greco, notaio con studio a Pinzolo) eliminando la previsione, riportata all'art. 1 di tale contratto, per la quale le parti, nel corso del periodo contrattuale ed indicativamente entro il 30 novembre 2022, avrebbero dovuto realizzare l'ampliamento dei locali aziendali includendo nell'azienda gli adiacenti locali del sub. 58 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (ex market), evidenziati in azzurro nella planimetria allegata sub A al contratto. Conseguentemente a tale modifica:</p>	<p>a) le parti sono reciprocamente esentate dall'obbligo di realizzare i lavori di ampliamento dei locali aziendali, ivi inclusi tutti gli oneri a ciò connessi previsti nel contratto sopra citato;</p>
<p>b) a partire da domani, _____ 2023, i locali del sub. 58 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (ex market) saranno esclusi dall'affitto dell'azienda e ritorneranno nella piena disponibilità della Comunità. Pertanto, la nuova</p>	<p>b) a partire da domani, _____ 2023, i locali del sub. 58 della p.ed. 88 C.C. Ragoli II (ex market) saranno esclusi dall'affitto dell'azienda e ritorneranno nella piena disponibilità della Comunità. Pertanto, la nuova</p>

planimetria dei locali e delle aree esterne inclusi nell'azienda risulta essere quella allegata sub A al presente contratto, quale parte integrante e sostanziale, che sostituisce l'analoga allegata sub A al contratto del 24 giugno 2022.	
Inoltre, a modifica di quanto previsto all'art. 1 del contratto sopra citato, le parti, di comune accordo, evidenziano che, alla data odierna, le attività esercitabili nell'azienda sono le seguenti:	
a) somministrazione aperta al pubblico di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria ed i prodotti di gastronomia, ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. b), n. 1, della L.P. 9/2000;	
b) somministrazione aperta al pubblico di pasti veloci, ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. a), n. 2, della L.P. 9/2000;	
c) produzione di pasticceria.	
art. 2 – Modifica del canone di affitto d'azienda	
In considerazione dell'eliminazione della previsione di ampliamento dei locali aziendali e della modifica delle attività esercitabili nell'azienda, di cui sopra, le parti, di comune accordo, modificano il canone di affitto dell'azienda come di seguito indicato rispetto a quanto previsto all'art. 2 del contratto del 24 giugno 2022, sopra citato:	
a) aumento del canone di affitto su base annua da 24.000,00 € a 25.000,00 € oltre all'i.v.a. 22% per il periodo da domani _____ al 30 giugno 2023 (ossia _____ giorni); conseguentemente, la rata del canone di affitto relativa al trimestre aprile – giugno 2023 sarà pari a _____ €; tale importo dovrà essere pagato entro il 5 luglio 2023, ai sensi del contratto	

sopra citato;	
b) il canone di affitto per il secondo anno (1 luglio 2023 – 30 giugno 2024) sarà pari a 25.000,00 € aumentato 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 l'aprile 2022 e l'aprile 2023;	
c) a partire dall'1 luglio 2024 (terzo anno) il canone di affitto d'azienda sarà incrementato annualmente 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 l'aprile dell'anno precedente e l'aprile dell'anno corrente (solo se detta variazione sarà positiva).	
art. 3 – Disposizioni finali, spese di contratto e registrazione	
Restano salve ed invariate tutte le altre previsioni del contratto di affitto d'azienda del 24 giugno 2022, sopra citato, ivi incluso il termine finale del 30 giugno 2028.	
Tutte le spese derivanti dal presente contratto (incluse quelle notarili e le imposte di registro, di bollo e l'i.v.a.), nessuna esclusa, sono a carico dell'affittuaria come pure le imposte connesse alla gestione dell'azienda.	
Il presente contratto di affitto d'azienda è assoggettato all'i.v.a. nonché all'imposta di registro, ai sensi dell'art. 35, c. 10-quater, del D.L. 223/2006, come convertito con la L. 248/2006 (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. L'imposta di registro, ad esclusivo carico dell'affittuaria, sarà corrisposta in rate annuali.	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il Tribunale di Trento.	

Le parti delegano il dott. Raffaele Greco, notaio con studio a Pinzolo, per la	
registrazione del presente contratto nonché per gli adempimenti	
eventualmente necessari presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di	
Trento.	

Letto, confermato e sottoscritto.	
Comunità delle Regole di Spinale e Manez	L'affittuaria
Il Presidente – Luca Cerana	Alina Kovalova
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza



Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 30.03.2023**, 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 03.04.2023 al 13.04.2023**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani