



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 156/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: riduzione temporanea del canone di affitto dell'azienda Bar Sissi in considerazione dell'occupazione delle aree esterne incluse nell'azienda, necessaria per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù.

Il giorno **26/06/2025** 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: riduzione temporanea del canone di affitto dell'azienda Bar Sissi in considerazione dell'occupazione delle aree esterne incluse nell'azienda, necessaria per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù.

Con contratto del 24 giugno 2022 (prot. 1827/2022) la Comunità delle Regole ha affittato all'impresa individuale Kovalova Alina l'azienda Bar Sissi, i cui locali sono situati al piano terra del Centro Commerciale di Palù, a Madonna di Campiglio, per il periodo dall'1 luglio 2022 al 30 giugno 2028. Successivamente tale affitto d'azienda è stato modificato in modo significativo con contratto del 5 aprile 2023 (prot. 1077/2023).

Il canone relativo al periodo 1 luglio 2025 – 30 giugno 2026 sarà pari a 27.653,04 € oltre all'i.v.a. 22% e dovrà essere pagato in rate trimestrali uguali scadenti il 5 ottobre 2025, il 5 gennaio 2026, il 5 aprile 2026 ed il 5 luglio 2026.

A causa dei lavori di ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale, iniziati il 7 maggio scorso, nell'estate 2025 l'impresa affittuaria del Bar Sissi non potrà utilizzare gran parte delle aree esterne incluse nell'azienda (ossia le terrazze sui lati ovest ed est dell'edificio ed i giardini verdi sul lato est) che, nel periodo estivo, costituiscono la caratteristica maggiormente attrattiva dell'azienda. Inoltre, in generale, la presenza del cantiere indubbiamente comporterà una significativa riduzione dei clienti nel periodo estivo e nelle ore diurne rispetto alle presenze registrate negli anni scorsi.

Sulla base di tale ultima considerazione il Comitato Amministrativo, con la deliberazione n. 128/2025, ha deciso di incaricare un'impresa specializzata della fornitura di due striscioni pubblicitari da affiggere sui ponteggi del cantiere (uno sul lato est e l'altro sul lato ovest) in modo da avvertire i potenziali clienti che il Bar Sissi è aperto anche durante i lavori di ristrutturazione dell'edificio

Tale situazione negativa per l'affittuaria è ragionevolmente paragonabile ad una sospensione quasi completa dell'attività aziendale, condizione in rapporto alla quale all'art. 7 del contratto sopra citato è previsto che le parti si accordino, ad integrazione del contratto medesimo, definendo "i tempi e le modalità esecutive dei lavori nonché i reciproci obblighi economici".

Sulla base di detta previsione contrattuale nelle scorse settimane l'affittuaria ed alcuni rappresentanti della Comunità delle Regole si sono incontrati più volte allo scopo di concordare la tempistica dell'inagibilità delle aree esterne incluse nell'azienda nonché, su sollecitazione dell'affittuaria, per definire una riduzione del canone di affitto.

In merito ai tempi di esecuzione dei lavori sulle aree esterne, a seguito di un confronto con il direttore dei lavori arch. Sebastiano Bertolini, è stato accertato che la terrazza ad ovest ed i giardini verdi sul lato est non potranno essere utilizzati dall'affittuaria quantomeno sino a metà autunno (ossia ben oltre la fine della stagione turistica estiva) e che la terrazza est sarà inagibile, indicativamente, sino al 18 luglio prossimo.

Sulla base di tali tempistiche ed essendo l'occupazione delle aree esterne sopra indicate necessaria per l'esecuzione dei lavori in parola, si reputa equo e conveniente per la Comunità delle Regole ridurre del 25% il canone di affitto annuo dell'azienda Bar Sissi: specificamente, si ritiene congruo esentare l'impresa affittuaria dal pagamento dell'intera rata trimestrale relativa al periodo 1 luglio – 30 settembre 2025, pari a 6.913,26 € oltre all'i.v.a. 22% (che avrebbe dovuto essere pagata entro il 5 ottobre prossimo).

Tale riduzione del canone di affitto costituisce una modifica del contratto di affitto d'azienda, finalizzata anche a transare in via extragiudiziale una lite potenziale tra le parti: conseguentemente, si reputa opportuno chiedere all'affittuaria la sottoscrizione di una copia del presente provvedimento per la formalizzazione della modifica contrattuale nonché a titolo di rinuncia a future pretese risarcitorie (comunque denominate) connesse alla sospensione parziale dell'attività dell'azienda a causa dei lavori di cui sopra.

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;
- vista la deliberazione dell’Assemblea Generale n. 28/2024 “Modifica del sistema di contabilità della Comunità delle Regole”;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da formalizzare la modifica contrattuale già nei prossimi giorni;

all’unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di ridurre temporaneamente, per le motivazioni esposte in premessa, il canone di affitto dell’azienda Bar Sissi in considerazione dell’occupazione delle aree esterne incluse nell’azienda, necessaria per l’esecuzione dei lavori di ristrutturazione con riqualificazione energetica del Centro Commerciale di Palù, esentando l’impresa affittuaria Kovalova Alina dal pagamento dell’intera rata trimestrale relativa al periodo 1 luglio – 30 settembre 2025 pari a 6.913,26 € oltre all’i.v.a. 22% (che avrebbe dovuto essere pagata entro il 5 ottobre prossimo);
2. di evidenziare che le aree esterne incluse nell’azienda saranno occupate per l’esecuzione dei lavori in parola sino ai termini di seguito indicati:
 - terrazza sul lato ovest: sino al 30 novembre 2025;
 - aree verdi sul lato est: sino al 30 novembre 2025;
 - terrazza sul lato est: sino al 18 luglio 2025;
3. di chiedere all’affittuaria la sottoscrizione di una copia del presente provvedimento per la formalizzazione della modifica del contratto di affitto d’azienda (prot. 1827/2022) nonché a titolo di rinuncia a future pretese risarcitorie (comunque denominate) connesse alla sospensione parziale dell’attività dell’azienda a causa dei lavori di cui sopra;
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 e, in particolare, l’Ufficio Ragioneria delle relative registrazioni contabili;
5. di dichiarare, all’unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da formalizzare la modifica contrattuale già nei prossimi giorni;
6. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell’art. 19, u.c., dello Statuto e dell’art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

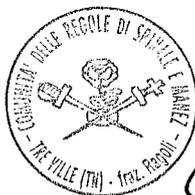


Il Segretario
Giuseppe Stefani

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 26/06/2025**, 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 01/07/2025 al 11/07/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani