



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 261/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: affitto di Malga Fevri all'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice agricola per il periodo dall'1 dicembre 2025 al 30 novembre 2029.

Il giorno **23/10/2025** 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;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: Simoni Cristian (giustificato)

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: affitto di Malga Fevri all'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice agricola per il periodo dall'1 dicembre 2025 al 30 novembre 2029.

Il 30 novembre prossimo cesserà l'efficacia del contratto di affitto di Malga Fevri stipulato il 28 novembre 2024 (prot. 3072/2024) con l'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice agricola, con sede a Pinzolo (in esecuzione della delib. n. 277/2024). Detto affitto era stato pattuito per un solo anno (precisamente dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre 2025) in quanto l'affittuaria voleva verificare l'impegno necessario per la gestione invernale del punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti (realizzato negli anni scorsi dalla Comunità delle Regole all'interno della casina della Malga) nonché la corrispondente resa economica.

Il canone pattuito per tale affitto, pari a 15.000,00 €, è stato interamente pagato dall'affittuaria. Nelle scorse settimane detta impresa ha comunicato informalmente alla Comunità delle Regole di essere interessata a stipulare un nuovo contratto relativo all'affitto di Malga Fevri per un periodo di almeno quattro anni, evidenziando di essere prelazionaria sul nuovo affitto ai sensi dell'art. 4-bis della L. 203/1982.

In considerazione dei numerosi tentativi infruttuosi di affitto di Malga Fevri effettuati tra il 2023 ed il 2024, si ritiene che, attualmente, non sussistano altre imprese agricole interessate all'affitto in parola.

Invero, tra l'estate e l'autunno 2023 la Comunità delle Regole aveva esperito ben tre tentativi di gara per l'affitto di Malga Fevri (incluso l'obbligo di apertura del punto di ristoro nel periodo invernale), invitando tutte le imprese agricole di allevamento di bovini aventi sede legale in provincia di Trento e ricevendo un'unica offerta (nel terzo esperimento di gara): peraltro, prima della stipula del contratto l'unica impresa interessata ha ritirato la propria offerta (prot. 2821/2023).

Inoltre, nella primavera 2024 erano state contattate diverse imprese agricole locali al fine di sondarne la disponibilità a prendere in affitto la Malga (incluso l'obbligo di apertura del punto di ristoro nel periodo invernale): peraltro, anche tali tentativi sono andati a vuoto.

Conseguentemente a ciò, Malga Fevri era stata affittata ad un'impresa agricola locale per la sola stagione estiva 2024 e senza vincoli particolari di apertura del punto di ristoro, con canone di affitto pattuito a 13.000,00 €.

Infine, nell'autunno 2024, dopo ulteriori tentativi infruttuosi con varie imprese agricole (locali e non), è stato raggiunto l'accordo con l'Azienda Agricola La Regina limitatamente al periodo 1 dicembre 2024 – 30 novembre 2025, di cui sopra.

Ritenendo che l'Azienda Agricola La Regina sia effettivamente l'unica impresa agricola interessata all'affitto in parola, ivi incluso l'obbligo di apertura del punto di ristoro nel periodo invernale, nei giorni scorsi è stata proposta a detta impresa la stipula di un contratto di durata quadriennale con canone di affitto incrementato di anno in anno, come di seguito dettagliato, e restando pressoché invariate le altre condizioni già previste nel contratto in scadenza:

- periodo dall'1 dicembre 2025 al 30 novembre 2026 (primo anno): canone di 17.000,00 €;
- periodo dall'1 dicembre 2026 al 30 novembre 2027 (secondo anno): canone di 18.000,00 € 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 settembre 2025 e settembre 2026, solo qualora detta variazione sarà positiva;
- periodo dall'1 dicembre 2027 al 30 novembre 2028 (terzo anno): canone di 19.000,00 € 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 settembre 2026 e settembre 2027, solo qualora detta variazione sarà positiva;
- periodo dall'1 dicembre 2028 al 30 novembre 2029 (quarto anno): canone di 20.000,00 € 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 settembre 2027 e settembre 2028, solo qualora detta variazione sarà positiva.

L'affittuaria ha informalmente accettato tali condizioni.

Come correttamente evidenziato dall'affittuaria nel corso della trattativa informale, la stessa gode del diritto di prelazione su qualunque nuovo contratto di affitto di Malga Fevri, a parità di condizioni economiche eventualmente offerte da un'impresa terza, ai sensi dell'art. 4-bis della L. 203/1982.

Lo schema del nuovo contratto di affitto è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). In merito al periodo di apertura obbligatoria del punto di ristoro nello schema contrattuale è stato previsto che "il punto di ristoro potrà essere utilizzato continuativamente per tutto il periodo contrattuale. Tuttavia, in tale arco temporale il punto di ristoro dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico nei periodi di seguito indicati, tra le 9.00 e le 16.00 di ogni giorno:

- durante il ponte di Sant'Ambrogio e dell'Immacolata;
- nel periodo compreso tra Natale, Capodanno e l'Epifania;
- nell'ultima settimana di Carnevale;
- dal Giovedì Santo al Lunedì dell'Angelo (ponte di Pasqua);
- tutti gli altri sabati e domeniche compresi tra la metà di dicembre e la metà di aprile;
- tutti i giorni nei mesi di luglio ed agosto" (art. 2).

Inoltre, nello schema contrattuale è previsto che "l'affittuaria dovrà garantire la monticazione dei capi di bestiame di proprietà dei regolieri della Comunità entro il limite massimo di 15,0 u.b.a. complessive, verso il rimborso delle sole spese da parte degli interessati. La tipologia ed il numero di tali capi di bestiame saranno comunicati dalla Comunità all'affittuaria entro il 30 aprile di ogni anno incluso nel periodo contrattuale".

Il contratto sarà stipulato con scrittura privata ma in tale atto ciascuna parte dovrà farsi assistere da un rappresentante di un'organizzazione professionale agricola tra quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971. Le spese derivanti dalla stipula (imposte di registro e di bollo) saranno a totale carico dell'affittuaria.

Poiché l'affitto comporta l'utilizzo in via esclusiva di Malga Fevri da parte dell'affittuaria, risulta necessario sospendere il vincolo di uso civico sui beni immobili e mobili che la costituiscono per l'intero periodo contrattuale. Peraltro, a tal fine non risulta necessaria l'autorizzazione del Servizio Libro Fondiario e Catasto della P.A.T. in quanto il periodo contrattuale è inferiore a nove anni, ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.P. 6/2005.

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 (modificato, da ultimo, con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12/2023);
- 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 consentire la stipula del contratto in oggetto già nei prossimi giorni;

all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di affittare, per le motivazioni esposte in premessa, Malga Fevri all'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice agricola per il periodo dall'1 dicembre 2025 al 30 novembre 2029, stabilendo il canone di affitto annuo come dettagliato in premessa;
2. di approvare lo schema del contratto di locazione allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, autorizzando il Presidente, quale legale rappresentante della Comunità delle Regole, a sottoscrivere il contratto sulla base di detto schema e consentendo le modifiche marginali dello stesso ritenute necessarie e che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di evidenziare che il contratto di affitto sarà stipulato con scrittura privata e che in tale atto ciascuna parte dovrà farsi assistere da un rappresentante di un'organizzazione professionale agricola tra quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971, con spese contrattuali (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuaria;
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 attività connesse alla registrazione del contratto e al rimborso delle spese contrattuali da parte dell'affittuaria nonché 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 consentire la stipula del contratto in oggetto 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.

ALLEGATO

alle delib. n. 261/2025 del 23.10.2025
del Comitato Amministr. n. 10

CONTRATTO DI AFFITTO DI MALGA FEVRI

Il _____ 2025, tra le parti di seguito indicate:

➤ **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 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. ____/2025;

➤ **Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice**

agricola, con sede a Pinzolo (TN), Frazione Sant'Antonio di Mavignola,

Via Val Brenta n. 16, c.f. e p.i.v.a. 02507510226, iscritta nella sezione

prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.),

legalmente rappresentata dal sig. Luca Collini, nato a _____ () il

_____, di seguito indicata anche solo come "affittuaria";

rispettivamente assistite, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971, dai

soggetti di seguito indicati quali rappresentanti di Federazione Regionale

Coldiretti Trentino Alto Adige, organizzazione professionale agricola di

livello regionale:

➤ sig. Alessio Mascher, nato a _____ () il _____ e residente ad

_____ (), Via _____ n. ____;

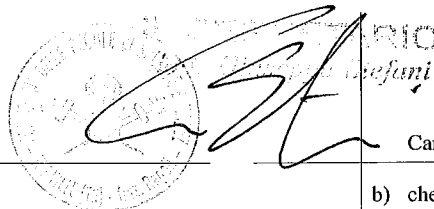
➤ sig. Mauro Monti, nato a _____ () il _____ e residente ad

_____ (), Via _____ n. ____.

Premesso:

a) che la Comunità delle Regole di Spinale e Manez è proprietaria di Malga

Fevri, situata nel Comune di Tre Ville (TN), a monte di Madonna di



Campiglio (C.C. Ragoli II);

b) che con contratto del 28 novembre 2024 la Comunità ha affittato Malga

Fevri all'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società

semplice agricola, per il periodo dall'1 dicembre 2024 al 30 novembre

2025;

c) che, nelle scorse settimane, detta impresa agricola ha comunicato

informalmente alla Comunità di essere interessata a stipulare un nuovo

contratto relativo all'affitto di Malga Fevri per un periodo di almeno

quattro anni, evidenziando di essere prelazionaria sul nuovo affitto ai

sensi dell'art. 4-bis della L. 203/1982;

d) che, nei giorni scorsi, le parti si sono accordate in merito all'entità del

canone di affitto e agli altri contenuti del presente contratto;

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

____/2025, 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

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

affitta all'Azienda Agricola La Regina di Collini Luca e C. – società semplice

agricola che, come sopra rappresentata, accetta, l'intero compendio

immobiliare e mobiliare di Malga Fevri, situata nel Comune di Tre Ville

(TN), a monte di Madonna di Campiglio (C.C. Ragoli II), costituito come di

seguito indicato:

a) i pascoli inclusi nelle p.f. 30/1 e 34/1 C.C. Ragoli II, come risultanti nello

	“Schedario Pascoli” tenuto dall’Agenzia Provinciale per i Pagamenti
	(APAG) della Provincia Autonoma di Trento, la cui delimitazione è
	riportata nella planimetria allegata al presente contratto quale parte
	integrante e sostanziale (alleg. A): specificamente, la superficie lorda
	dell’unità pascoliva è di circa 192,0 ha mentre la superficie netta
	pascolabile è di circa 123,7 ha. A tal riguardo la Comunità evidenzia che
	le p.f. 30/1 e 34/1 C.C. Ragoli II includono anche parte dei pascoli delle
	Malghe Boch e Montagnoli, attigue alla Malga Fevri;
	b) gli edifici di seguito elencati:
	➤ lo stallone, costituito dalla p.ed. 133 C.C. Ragoli II, di 615 m²;
	➤ la casina, costituita dalla p.ed. 135 C.C. Ragoli II, di 152 m²,
	precisando che in tale edificio è presente sia l'alloggio destinato al
	personale addetto alla sorveglianza del bestiame (sub. 2) sia il punto di
	ristoro per escursionisti e scialpinisti (sub. 1);
	c) gli arredi e le attrezzature elencati nell’inventario allegato al presente
	contratto quale parte integrante e sostanziale (alleg. B), precisando che la
	malga non è attrezzata né per la mungitura del bestiame né per l’attività di
	caseificazione a fini commerciali.
	L'affittuaria prende atto che tutti i beni immobili e mobili sopra indicati sono
	in buono stato di manutenzione, sono idonei all’uso che intende farne e sono
	esenti da difetti che possano influire negativamente su tale uso e si impegna a
	riceverli in tale stato al termine del periodo contrattuale.
	Ai sensi del D.M. 37/2008, la Comunità evidenzia che gli impianti presenti
	negli edifici della malga sono conformi alle norme vigenti all’epoca della loro
	realizzazione.
	pag. 3 di 18

	Gli edifici di Malga Fevri sono censiti al catasto fabbricati nel seguente modo:
	➤ stallone: C.C. 302, p.ed. 133, foglio 9, zona censuaria 4, categoria D/10,
	rendita 670,00 €, dati derivanti da variazione n. 1010.001.1987 del 9
	aprile 1987 in atti dal 3 marzo 2004 (classamento), indirizzo località
	Malga Fevri, piano T;
	➤ casina – punto di ristoro: C.C. 302, p.ed. 135, sub. 1, foglio 9, zona
	censuaria 4, categoria C/1, classe 1, consistenza 34 m², superficie 44 m²,
	rendita 1.002,65 €, dati derivanti da variazione n. 16473.001.2022 del 16
	novembre 2022 in atti dal 25 settembre 2023 (frazionamento,
	ristutturazione), indirizzo località Malga Fevri, piano T;
	➤ casina – alloggio destinato al personale addetto alla sorveglianza del
	bestiame: C.C. 302, p.ed. 135, sub. 2, foglio 9, zona censuaria 4, categoria
	C/3, classe 1, consistenza 85 m², superficie 114 m², rendita 438,99 €, dati
	derivanti da variazione n. 16473.001.2022 del 16 novembre 2022 in atti
	dal 25 settembre 2023 (frazionamento, ristrutturazione), indirizzo località
	Malga Fevri, piani T-1.
	art. 2 – Periodo dell’affitto e prescrizioni temporali
	Il periodo dell’affitto andrà dall’1 dicembre 2025 al 30 novembre 2029
	(quattro anni). Peraltro, in tale arco temporale l’affittuaria dovrà utilizzare i
	beni inclusi nell’affitto con le seguenti prescrizioni temporali:
	a) la monticazione potrà avvenire esclusivamente tra il 15 maggio ed il 15
	ottobre di ogni anno incluso nel periodo contrattuale, in quanto nel
	periodo invernale parte dei pascoli della malga sono utilizzati quali aree
	sciabili da Funivie Madonna di Campiglio spa nell’ambito di un contratto
	stipulato dalla Comunità con detta impresa. Tuttavia, in tale arco
	pag. 4 di 18

	temporale il periodo di effettiva monticazione non potrà essere inferiore a	
	settanta giorni consecutivi;	
	b) il punto di ristoro potrà essere utilizzato continuativamente per tutto il	
	periodo contrattuale. Tuttavia, in tale arco temporale il punto di ristoro	
	dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico nei periodi di seguito	
	indicati, tra le 9.00 e le 16.00 di ogni giorno:	
	➤ durante il ponte di Sant' Ambrogio e dell'Immacolata;	
	➤ nel periodo compreso tra Natale, Capodanno e l'Epifania;	
	➤ nell'ultima settimana di Carnevale;	
	➤ dal Giovedì Santo al Lunedì dell'Angelo (ponte di Pasqua);	
	➤ tutti gli altri sabati e domeniche compresi tra la metà di dicembre e la	
	metà di aprile;	
	➤ tutti i giorni nei mesi di luglio ed agosto.	
	In merito al recesso dal contratto di affitto ed ai casi di risoluzione si	
	applicherà l'art. 5 della L. 203/1982.	
	Al termine del periodo contrattuale il contratto non potrà essere prorogato né	
	rinnovato tacitamente.	
	art. 3 – Canone di affitto	
	Il canone di affitto è stabilito, di comune accordo tra le parti, come di seguito	
	precisato:	
	➤ periodo dall'1 dicembre 2025 al 30 novembre 2026 (primo anno): canone	
	di 17.000,00 € (diciassettemila virgola zerozero euro);	
	➤ periodo dall'1 dicembre 2026 al 30 novembre 2027 (secondo anno):	
	canone di 18.000,00 € (diciottomila virgola zerozero euro) incrementato	
	con il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le	
	pag. 5 di 18	

	famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT per il periodo	
	compreso tra settembre 2025 e settembre 2026, solo qualora detta	
	variazione sarà positiva;	
	➤ periodo dall'1 dicembre 2027 al 30 novembre 2028 (terzo anno): canone	
	di 19.000,00 € (diciannovemila virgola zerozero euro) 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	
	settembre 2026 e settembre 2027, solo qualora detta variazione sarà	
	positiva;	
	➤ periodo dall'1 dicembre 2028 al 30 novembre 2029 (quarto anno): canone	
	di 20.000,00 € (ventimila virgola zerozero euro) 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 settembre	
	2027 e settembre 2028, solo qualora detta variazione sarà positiva.	
	Ciascun canone annuo sopra indicato dovrà essere pagato dall'affittuaria, con	
	bonifico bancario sul conto corrente della Comunità, in due rate uguali	
	scadenti il 30 aprile ed il 30 settembre di ogni anno.	
	Il mancato pagamento, anche solo parziale, del canone di affitto comporterà,	
	per l'affittuaria, il pagamento sulle somme non pagate di 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.	
	art. 4 – Caratteristiche del bestiame monticato	
	e gestione agronomica della malga	
	All'inizio e al termine del periodo di monticazione, alla presenza dei	
	pag. 6 di 18	

	rappresentanti della Comunità e dell'affittuaria, saranno redatti i verbali di
	carico e scarico della malga, come previsto nella normativa vigente in materia
	di contributi economici a sostegno dell'alpeggio e dell'agricoltura;
	Il carico ottimale di Malga Fevri è pari a 64,0 unità di bestiame adulto (u.b.a.),
	considerando i parametri di seguito indicati:
	➤ vacche in lattazione e altri bovini di età superiore a due anni: 1,0 u.b.a.;
	➤ bovini di età compresa tra sei mesi a due anni: 0,6 u.b.a.;
	➤ bovini di età inferiore a sei mesi: 0,4 u.b.a.;
	➤ equini di età superiore a sei mesi: 1,0 u.b.a..
	In ogni giorno del periodo di monticazione l'affittuaria dovrà assicurare il
	carico ottimale sopra indicato con una tolleranza in più o in meno del 10%.
	Fatti salvi i casi di forza maggiore, il mancato carico della malga con almeno
	57,6 u.b.a. costituirà clausola risolutiva espressa del presente contratto, ai
	sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.
	L'età del bestiame per il calcolo delle u.b.a. sarà accertata all'inizio del
	periodo di monticazione. Il passaggio tra fasce d'età per il calcolo delle u.b.a.
	durante il periodo di monticazione non avrà effetti ai fini del superamento del
	limite massimo di u.b.a. monticabili.
	Inoltre, l'affittuaria dovrà rispettare le seguenti limitazioni:
	➤ almeno il 90% delle u.b.a. complessivamente monticate dovrà essere
	costituito da bovini, esclusivamente in allevamento e/o asciutta; non sarà
	ammessa la monticazione di vacche da latte in produzione;
	➤ non sarà ammessa la monticazione di bovini maschi di età superiore a sei
	mesi;
	➤ almeno il 60% delle u.b.a. bovine complessivamente monticate dovrà
	pag. 7 di 18

	essere delle razze "Rendena", "Grigia Alpina" e "Bruna Alpina
	Originale";
	➤ gli equini potranno costituire al massimo il 10% delle u.b.a.
	complessivamente monticate;
	➤ non sarà ammessa la monticazione di ovini e caprini;
	Infine, almeno il 25% delle u.b.a. monticate dovrà essere di proprietà
	dell'affittuaria.
	L'affittuaria dovrà garantire la monticazione dei capi di bestiame di proprietà
	dei regolieri della Comunità entro il limite massimo di 15,0 u.b.a.
	complessive, verso il rimborso delle sole spese da parte degli interessati. La
	tipologia ed il numero di tali capi di bestiame saranno comunicati dalla
	Comunità all'affittuaria entro il 30 aprile di ogni anno incluso nel periodo
	contrattuale.
	La gestione agronomica della malga (gestione degli animali al pascolo,
	contenimento e gestione della flora infestante, concimazione e gestione delle
	deiezioni, integrazioni alimentari, etc.) dovrà essere effettuata dall'affittuaria
	con le modalità dettagliate nel disciplinare tecnico – economico allegato al
	presente contratto quale parte integrante e sostanziale (alleg. C). Tra l'altro, in
	detto documento sono espressamente previste le penali economiche che
	l'affittuaria dovrà pagare alla Comunità in caso di specifici inadempimenti
	(tali penali saranno introitate escutendo per l'importo dovuto la garanzia di
	cui all'art. 9 del presente contratto).
	Inoltre, all'atto della stipula del presente contratto la Comunità consegna
	all'affittuaria una copia del manuale di gestione della malga, che dovrà essere
	scrupolosamente applicato.
	pag. 8 di 18

	art. 5 – Gestione del punto di ristoro	
	Il punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti è un esercizio commerciale di	
	vicinato nel quale può essere esercitata la vendita al dettaglio (ai sensi dell’art.	
	8 della L.P. 17/2010 e dell’art. 8 del D.P.P. 6-108/leg/2013) e la sua gestione	
	dovrà essere realizzata dall’affittuaria secondo le specifiche prescrizioni di	
	seguito elencate, dettate dalla Giunta Esecutiva del Parco Naturale Adamello	
	Brenta (P.N.A.B.) con la deliberazione n. ____/2025 (provvedimento con il	
	quale è stata autorizzata la gestione del punto di ristoro in periodi diversi da	
	quelli di monticazione, in deroga all’art. 40 delle norme di attuazione del	
	Piano del P.N.A.B.):	
	➤ approvvigionamenti di beni alimentari una volta al giorno utilizzando la	
	motoslitta lungo la strada esistente (pista di slittino), con la salita degli	
	operai per la battitura e la manutenzione della stessa;	
	➤ vendita solo di alimenti legati al territorio e possibilmente a km zero;	
	➤ apertura da parte del solo titolare del contratto di affitto della malga, in	
	giorni e orari che non creino disturbo alla fauna (contenuti tra le ore 9.00 e	
	le ore 16.00);	
	➤ raccolta differenziata dei rifiuti a cura del gestore;	
	➤ creazione di una bacheca con evidenziate le attività del P.N.A.B. e della	
	Comunità (Rete Natura 2000, possibili disturbi alla fauna legati alla	
	frequentazione invernale);	
	➤ esclusione della creazione di strutture esterne, anche mobili, agli edifici	
	(gazebo, ecc.);	
	➤ controllo e contenimento di emissioni sonore che possano recare disturbo	
	alla fauna, con divieto di sistemi di diffusione posti all’esterno	
	pag. 9 di 18	

	dell’edificio;	
	➤ rispetto dei regolamenti del P.N.A.B..	
	Inoltre, nella gestione del punto di ristoro l’affittuaria dovrà rispettare i	
	periodi minimi di apertura dettagliati all’art. 2 del presente contratto: a tal	
	riguardo, fatti salvi i casi di forza maggiore, in caso di mancata apertura del	
	punto di ristoro in detti periodi minimi l’affittuaria dovrà pagare alla	
	Comunità una penale di 30,00 €/giorno (con escussione della garanzia di cui	
	all’art. 9 del presente contratto).	
	Pertanto, a prescindere dall’applicazione di tale penale e fatti salvi i casi di	
	forza maggiore, la mancata apertura del punto di ristoro per più di quindici	
	giorni (anche non consecutivi) nei periodi minimi indicati all’art. 2 costituirà	
	clausola risolutiva espressa del contratto di affitto, ai sensi dell’art. 1456 Cod.	
	Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
	Infine, la Comunità precisa che, poiché il punto di ristoro è un esercizio	
	commerciale di vicinato e non un esercizio di somministrazione al pubblico di	
	alimenti e bevande, i servizi igienici ivi inclusi possono essere utilizzati	
	esclusivamente dagli addetti alla vendita.	
	art. 6 – Spese di gestione	
	La Comunità evidenzia:	
	➤ che gli edifici della malga sono allacciati alla rete di distribuzione	
	dell’energia elettrica: pertanto, sarà a totale carico dell’affittuaria la spesa	
	relativa a tale servizio, previa intestazione dell’utenza elettrica.	
	A tal riguardo la Comunità precisa che nell’utenza elettrica di Malga Fevri	
	è compreso anche l’attiguo edificio p.ed. 134 C.C. Ragoli II (ex porcilaia),	
	non incluso nell’affitto ed a disposizione della Comunità per scopi sociali	
	pag. 10 di 18	

	e ricreativi: specificamente, l'impianto elettrico di tale edificio è costituito	
	da poche lampadine ed un paio di prese elettriche. Considerato l'uso	
	limitato che viene fatto di detto edificio, l'affittuaria dovrà sostenere	
	direttamente la spesa per l'energia elettrica utilizzata nello stesso e non ne	
	potrà chiedere il rimborso alla Comunità;	
	➤ che la malga è servita dall'acquedotto "Orti della Regina", di proprietà	
	della Comunità medesima: pertanto, non sono previste spese di gestione	
	per il servizio idrico. Ciononostante, al fine di massimizzare il risparmio	
	dell'acqua, l'affittuaria a proprie cura e spese dovrà attuare	
	scrupolosamente le prescrizioni che le saranno impartite dalla Comunità	
	(in forma scritta e/o verbale).	
	Pertanto, poiché nel periodo invernale (indicativamente dall'1 dicembre al	
	15 maggio successivo) tale acquedotto non sarà utilizzabile a causa del	
	rischio di congelamento delle tubazioni, per consentire la gestione del	
	punto di ristoro in tale periodo all'interno dell'edificio è presente un	
	serbatoio di acqua di 1.000 litri collegato all'impianto idraulico (per	
	l'alimentazione idrica dei servizi igienici, di un lavello e di una	
	lavastoviglie). Tale serbatoio dovrà essere costantemente riempito a cura e	
	spese dell'affittuaria mediante apposite taniche date in dotazione (incluse	
	nell'inventario allegato sub B al presente contratto). Per evitare il	
	congelamento del serbatoio e delle tubazioni idriche del punto di ristoro	
	l'affittuaria, a proprie cura e spese, dovrà attuare scrupolosamente le	
	prescrizioni che le saranno impartite dalla Comunità (in forma scritta e/o	
	verbale).	
	Inoltre, l'affittuaria dovrà effettuare le seguenti attività di gestione, a proprie	

pag. 11 di 18

	cura e spese:	
a)	lo svuotamento del serbatoio sotterraneo stagno delle acque reflue collegato alla casina ed il conseguente smaltimento del contenuto ai sensi della normativa vigente, ogniqualvolta necessario nonché al termine del periodo contrattuale;	
b)	il posizionamento sul pascolo e la ricollocazione nello stallone degli abbeveratoi mobili in dotazione, rispettivamente all'inizio e al termine del periodo di monticazione;	
c)	lo svuotamento e la pulizia di tutti gli abbeveratoi in dotazione (fissi e mobili), al termine del periodo di monticazione;	
d)	la pulizia dalle deiezioni animali dei chiusini posizionati sui pozzetti di manovra dell'acquedotto, al termine del periodo di monticazione;	
e)	la pulizia delle due canne fumarie nonché delle due stufe posizionate nella casina, al termine del periodo contrattuale;	
f)	la manutenzione degli estintori portatili in dotazione, con la periodicità prevista nella normativa vigente;	
g)	la tinteggiatura dei locali della casina al termine del periodo contrattuale;	
h)	le manutenzioni ordinarie degli edifici, dei pascoli, degli arredi e delle attrezzature inclusi nell'affitto, ogniqualvolta necessario.	
	Infine, l'affittuaria dovrà effettuare, a proprie cura e spese, le attività di miglioramento ambientale dei pascoli (contenimento e gestione della flora infestante, taglio di piante, etc.) specificamente concordate con la Comunità all'inizio del periodo di monticazione.	
	La mancata effettuazione di una o più delle attività sopra indicate comporterà l'applicazione, a carico dell'affittuaria, di una penale economica pari alla	
	pag. 12 di 18	

spesa che la Comunità dovrà sostenere per l'inadempimento dell'affittuaria	
(tali penali saranno introitate escutendo per l'importo dovuto la garanzia di	
cui all'art. 9 del presente contratto).	
art. 7 – Innovazioni	
L'affittuaria non potrà apportare alcuna modifica o innovazione, anche se	
migliorativa ai beni immobili e mobili che costituiscono Malga Fevri 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 indennizzo o compenso alcuno	
all'affittuaria, la quale vi rinuncia espressamente sin d'ora.	
L'affittuaria non potrà opporsi all'esecuzione di lavori, ritenuti necessari dalla	
Comunità, di riparazione, rifacimento, miglioria o ristrutturazione dei beni	
immobili e mobili che costituiscono la malga: peraltro, la Comunità e	
l'affittuaria dovranno accordarsi sui tempi di esecuzione di tali lavori. In ogni	
caso, la Comunità non corrisponderà alcun indennizzo all'affittuaria per	
l'esecuzione di tali lavori.	
art. 8 – Divieti ed altri oneri a carico dell'affittuaria	
Nel corso del periodo contrattuale l'affittuaria:	
a) non potrà mutare, nemmeno in parte o anche solo temporaneamente, la	
destinazione d'uso dei beni immobili e mobili che costituiscono Malga	
Fevri;	
b) non potrà cedere a terzi il presente contratto, fatta salva l'espressa	
autorizzazione in tal senso della Comunità. Invece, nel corso del periodo	
contrattuale l'affittuaria potrà subaffittare la malga purché ad un'impresa	
agricola iscritta nella sezione prima dell'Archivio Provinciale delle	
pag. 13 di 18	

Imprese Agricole (A.P.I.A.);	
c) non potrà commerciare, in qualunque luogo, prodotti caseari o di altro tipo	
utilizzando i nomi "Spinale", "Montagnoli" o "Boch"; invece, a tal fine	
l'affittuaria potrà utilizzare il nome "Malga Fevri".	
Il mancato rispetto di una o più delle condizioni sopra elencate costituirà	
clausola risolutiva espressa del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod.	
Civ., di cui potrà valersi la Comunità.	
Infine, l'affittuaria dovrà consentire ai rappresentanti della Comunità	
l'accesso agli edifici inclusi nell'affitto al fine di assicurarsi della loro buona	
conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale nonché per	
effettuare lavori o controlli di propria competenza.	
art. 9 – Garanzia	
A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali la	
Comunità, a proprio insindacabile giudizio, potrà richiedere all'affittuaria una	
fideiussione bancaria o assicurativa o un deposito cauzionale infruttifero di	
10.000,00 € (diecimila virgola zerozero euro).	
Qualora richiesta, tale garanzia sarà svincolata, al termine dell'affitto, solo a	
seguito dell'accertamento, da parte della Comunità, dell'esatto adempimento	
di tutti gli obblighi contrattuali a carico dell'affittuaria.	
La garanzia potrà essere utilizzata dalla Comunità a titolo di risarcimento di	
danni arrecati alle unità immobiliari oggetto dell'affitto (inclusi gli impianti e	
gli infissi ivi presenti) per responsabilità dell'affittuaria come pure per il	
mancato pagamento del canone di affitto e delle penali economiche previste	
nel presente contratto.	
In caso di utilizzo della garanzia, totale o parziale, questa dovrà essere	
pag. 14 di 18	

integralmente ricostituita dall'affittuaria entro quindici giorni dalla richiesta	
della Comunità. La mancata ricostituzione entro il termine sopra indicato	
costituirà clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 Cod.Civ., di cui	
potrà valersi la Comunità.	
Se costituita in forma di fideiussione tale garanzia dovrà contenere	
espressamente le seguenti clausole:	
➤ efficacia sino al 31 maggio 2030 (ossia sei mesi dopo il termine finale	
dell'affitto);	
➤ pagamento da parte del fideiussore entro trenta giorni dalla richiesta	
scritta della Comunità, inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.),	
senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;	
➤ rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del	
debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod.Civ.;	
➤ inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o	
commissioni nonché della mancata esecuzione di ogni altro onere a carico	
del debitore principale;	
➤ competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la	
fideiussione.	
art. 10 – Responsabilità	
L'affittuaria sarà responsabile dei danni arrecati, per colpa propria e dei propri	
dipendenti, ai beni immobili e mobili compresi nell'affitto (quali, a titolo	
esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di tubature,	
spandimento di acqua, spandimento di sostanze inquinanti etc.). Parimenti,	
l'affittuaria sarà responsabile dei danni arrecati a terzi nella gestione della	
malga.	
pag. 15 di 18	

Consequentemente, entro il 31 dicembre 2025 l'affittuaria dovrà presentare	
alla Comunità una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità	
civile verso terzi (inclusa la Comunità medesima) derivante dalla gestione	
della malga, con un massimale non inferiore a 500.000,00 € per ciascun	
sinistro e con efficacia per tutto il periodo contrattuale.	
art. 11 – Attestati di prestazione energetica	
Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, la Comunità consegna all'affittuaria	
una copia degli attestati di prestazione energetica (a.p.e.) relativi al punto di	
ristoro (p.ed. 135, sub. 1, C.C. Ragoli II) e all'alloggio destinato al personale	
addetto alla sorveglianza del bestiame (p.ed. 135, sub. 2, C.C. Ragoli II),	
entrambi datati 28 novembre 2023.	
Inoltre, la Comunità evidenzia che lo stallone (p.ed. 133 C.C. Ragoli II) è	
escluso dall'applicazione della normativa in materia di a.p.e. in quanto è un	
edificio rurale non residenziale sprovvisto di impianti di climatizzazione, ai	
sensi dell'art. 3, c. 3, lett. c), del D.Lgs. 192/2005.	
art. 12 – Spese contrattuali e disposizioni finali	
Il presente contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate con spese	
(imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuaria.	
Tutte le comunicazioni tra le parti formalmente previste nel presente contratto	
dovranno avvenire con posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:	
➤ per la Comunità: regolespinalemenez@pec.it;	
➤ per l'affittuaria: azagrlaregina@pec.agritel.it.	
Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il	
foro di Trento.	
Per quanto non previsto nel presente contratto e nei relativi allegati le parti	
pag. 16 di 18	

	faranno riferimento alle norme sui contratti agrari, alle disposizioni del	
	Codice Civile e agli usi e consuetudini locali, in quanto applicabili.	
	art. 13 – Intervento dei rappresentanti	
	di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige	
	I rappresentanti di Federazione Regionale Coldiretti Trentino Alto Adige,	
	organizzazione professionale agricole di livello regionale, confermano che il	
	presente contratto, in ogni sua parte, è stato concordato dalle parti, da loro	
	rispettivamente assistite, e, pertanto, lo sottoscrivono per confermarne la	
	validità ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 23, c. 3, della L. 11/1971.	

	Letto, confermato e sottoscritto.	
	Azienda Agricola	
	Comunità delle Regole La Regina di Collini Luca e C. –	
	di Spinale e Manez società semplice agricola	
	Il Presidente – sig. Luca Cerana sig. Luca Collini	

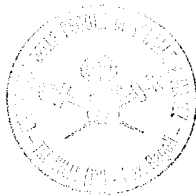
	Ai sensi dell’art. 1341 Cod.Civ. le parti dichiarano di approvare	
	specificamente le seguenti disposizioni del presente contratto: “art. 4 –	
	Caratteristiche del bestiame monticato e gestione agronomica della malga”,	
	“art. 5 – Gestione del punto di ristoro”, “art. 6 – Spese di gestione”, “art. 8 –	
	Divieti ed altri oneri a carico dell’affittuaria”, “art. 9 – Garanzia” e “art. 10 –	
	Responsabilità”.	
	Azienda Agricola	
	Comunità delle Regole La Regina di Collini Luca e C. –	
	di Spinale e Manez società semplice agricola	
	pag. 17 di 18	

[illegible]

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

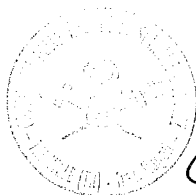


Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

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

- a) la presente deliberazione è **esecutiva dal 23/10/2025**, in quanto è **stata dichiarata immediatamente esecutiva**;
- b) copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 28/10/2025 al 07/11/2025**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani