



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 262/2025
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: modifica del contratto di affitto dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli, stipulato con Duemila srl, in relazione al canone di affitto del Parco Avventura Montagnoli.

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: modifica del contratto di affitto dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli, stipulato con Duemila srl, in relazione al canone di affitto del Parco Avventura Montagnoli.

La Comunità delle Regole è proprietaria del Parco Avventura Montagnoli, realizzato tra il 2021 ed il 2022 sul C.C. Ragoli II nella località omonima, nei pressi del laghetto artificiale ivi esistente. Specificamente, tale struttura è costituita da un'area di 8.133 m² della p.f. 34/1 C.C. Ragoli II sulla quale sono presenti vari percorsi acrobatici nonché da un edificio di servizio (con ufficio, deposito e servizi igienici), costituito dalla p.ed. 256 C.C. Ragoli II di 612 m².

La spesa complessiva derivante dalla realizzazione di tale opera è stata finanziata in parti uguali dalla Comunità delle Regole, dal Comune di Tre Ville e dal Comune di Pinzolo: specificamente, sulla base di un'apposita convenzione stipulata il 9 gennaio 2020 (prot. 60/2020) e modificata il 4 giugno 2021 (prot. 1246/2021), ciascuno dei tre enti ha stanziato 143.333,33 € (importo corrispondente ad $\frac{1}{3}$ della spesa complessiva inizialmente prevista, pari a 430.000,00 €). Poiché nella contabilità finale dell'opera la spesa complessiva è stata quantificata in 429.997,00 €, l'importo finanziato da ciascun ente si è ridotto a 143.332,33 € (come da deliberazione del Comitato Amministrativo n. 221/2022).

In considerazione della compartecipazione finanziaria dei due Comuni ad un'opera di proprietà della Comunità delle Regole, nella convenzione sopra citata è stato previsto che:

- la Comunità delle Regole dovrà mantenere invariata la destinazione del parco avventura per almeno quindici anni dalla sua realizzazione (dunque sino al giugno 2037); in caso contrario la Comunità delle Regole dovrà restituire ad entrambi i Comuni un quindicesimo della spesa da loro finanziata per ciascun anno per cui il vincolo di destinazione non sarà stato mantenuto, oltre agli interessi su tale importo;
- per i primi due anni di gestione la Comunità delle Regole non avrebbe potuto chiedere all'affittuario/concessionario del parco avventura alcun canone mentre per il terzo, quarto e quinto anno il canone annuo è pari al 3,00% del fatturato dell'anno precedente derivante dalla gestione del parco avventura; per gli anni successivi il canone sarà stabilito dalla Comunità delle Regole;
- la Comunità delle Regole dovrà reinvestire nel miglioramento del parco avventura quanto percepito a titolo di canone di affitto/concessione, di anno in anno o anche con una periodicità più lunga, fino alla scadenza del vincolo di destinazione quindicinale di cui sopra.

A seguito dell'ultimazione dei lavori di costruzione, il Parco Avventura Montagnoli è divenuto agibile dall'1 luglio 2022 ed il Comitato Amministrativo, con la deliberazione n. 144/2022, lo ha concesso in uso a Duemila srl (impresa affittuaria dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli) per il periodo dall'1 luglio al 31 ottobre 2022. In esecuzione di quanto previsto con la convenzione stipulata tra la Comunità delle Regole ed i Comuni di Tre Ville e Pinzolo, sopra citata, tale concessione in uso è stata a titolo gratuito e l'accordo è stato formalizzato mediante sottoscrizione di una copia della deliberazione sopra citata da parte del legale rappresentante di Duemila srl (prot. 1516/2022).

Nella medesima deliberazione n. 144/2022 era stata prevista, a favore di Duemila srl ed a sua insindacabile discrezione, un'opzione di rinnovo contrattuale per quattro stagioni estive (2023, 2024, 2025 e 2026), a titolo gratuito per il 2023 e con un canone pari al 3,00% del fatturato della stagione estiva precedente per il 2024, il 2025 ed il 2026.

Conseguentemente all'esercizio di tale opzione di rinnovo da parte di Duemila srl (prot. 3069/2022), con contratto del 25 settembre 2023, la Comunità delle Regole ha affittato il Parco Avventura Montagnoli a Duemila srl inserendolo nell'affitto dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli (prot. 2826/2023, atto stipulato ad integrazione del contratto di affitto d'azienda del 21 marzo 2022, prot. 862/2022). Con detto accordo il canone di affitto della componente aziendale "parco avventura" è stato stabilito dalle parti come di seguito dettagliato:

- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2023: canone gratuito;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2024: canone pari al 3,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2023;

- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2025: canone pari al 3,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2024;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2026: canone pari al 3,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2025;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2027: canone pari al 5,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2026;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2028: canone pari al 6,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2027;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2029: canone pari al 7,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2028;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2030: canone pari all'8,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2029;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2031: canone pari al 9,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2030;
- periodo 1 giugno – 31 ottobre 2032 (in caso di esercizio, da parte dell'affittuaria, dell'opzione di proroga dell'affitto d'azienda disciplinata nel contratto del 21 marzo 2022, prot. 862/2022): canone pari al 10,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2031.

Pertanto, in relazione ai canoni di affitto del parco avventura per gli anni 2023, 2024, 2025 e 2026, le previsioni del contratto stipulato con Duemila srl nel settembre 2023 sono perfettamente coerenti con la convenzione stipulata tra la Comunità delle Regole ed i Comuni di Tre Ville e Pinzolo nel gennaio 2020, sopra citata.

A seguito di ciò, nel dicembre 2023 Duemila srl ha proposto alla Comunità delle Regole di ampliare il Parco Avventura Montagnoli al fine di aumentarne l'attrattività: specificamente, l'affittuaria ha proposto di realizzare un nuovo percorso acrobatico per adulti e di modificare altri percorsi già esistenti. Inoltre, Duemila srl si è detta disponibile ad eseguire tali lavori a proprie cura e spese (inizialmente preventivate in circa 30.000,00 € oltre all'i.v.a. 22%, incluse le spese tecniche e di certificazione) purché la Comunità delle Regole considerasse l'esecuzione di tali lavori in conto affitto, ossia esentando Duemila srl dal pagamento effettivo del canone (quantificato come sopra indicato) relativo al parco avventura dal 2024 sino al raggiungimento dell'importo della spesa sostenuta dall'affittuaria medesima.

Tale proposta è stata formulata anche in considerazione del fatto che, ai sensi della convenzione stipulata nel gennaio 2020 tra la Comunità delle Regole ed i Comuni di Tre Ville e Pinzolo, comunque la Comunità delle Regole deve reinvestire nel miglioramento del parco avventura quanto percepito a titolo di canone di affitto (di anno in anno o anche con una periodicità più lunga), fino alla scadenza del vincolo di destinazione quindicinale ivi previsto.

Per l'illustrazione di tale proposta Duemila srl ha incaricato, a proprie spese, il dott.for. Gianni Canale, con studio a Tre Ville, dell'elaborazione del progetto dei lavori; tale progetto è stato presentato alla Comunità delle Regole a fine dicembre 2023 (prot. 3237/2023).

Nella primavera 2024, informalmente, è stata data a Duemila srl la disponibilità di massima ad accogliere tale proposta alla condizione che l'ampliamento del parco avventura fosse autorizzata dal Servizio Polizia Amministrativa della Provincia Autonoma di Trento (sia preventivamente che a seguito dei lavori).

Conseguentemente, dopo aver ottenuto l'autorizzazione preventiva di detto ufficio P.A.T. (determinazione n. 4029 del 22 aprile 2024), tra maggio e giugno 2024 Duemila srl ha realizzato a proprie cura e spese i lavori di ampliamento del parco avventura. Infine, a seguito della presentazione della documentazione tecnica normativamente prevista, tale opera è stata dichiarata agibile dal medesimo ufficio della P.A.T. (determinazione n. 12156 dell'11 novembre 2024).

Sulla base di quanto sopra, si ritiene vantaggioso per la Comunità delle Regole accettare la proposta sopra illustrata di Duemila srl, ossia considerare in conto affitto l'esecuzione dei lavori di ampliamento del parco avventura (incluse le spese tecniche e di certificazione necessarie).

A tal fine, nel luglio scorso Duemila srl ha rendicontato la spesa complessiva sostenuta, pari a 33.523,60 € oltre all'i.v.a. 22% (prot. 3125/2025); specificamente, l'affittuaria ha inviato una copia delle fatture delle spese pagate nonché una tabella di riepilogo delle stesse, di seguito riportata:

descrizione spesa	soggetto incaricato	importo (i.v.a. 22% esclusa)
lavori di modifica dei percorsi acrobatici	Italiana Parchi srl (Guidizzolo MN)	€ 25.000,00
lavori generici	Impresa Zambotti srl (Pinzolo TN)	€ 1.350,00
fornitura legname vario	Ruatti Legnami srl (Rabbi TN)	€ 2.322,50
spese tecniche (incluso contributo previdenziale)	dott.for. Gianni Canale (Tre Ville TN)	€ 2.080,00
certificazione percorsi acrobatici (analisi documentale ed ispezioni iniziale e finale)	Form Up srl (San Lazzaro di Savena BO)	€ 2.771,10
totale (i.v.a. 22% esclusa)		€ 33.523,60

Come sopra precisato, nel contratto stipulato il 25 settembre 2023 (prot. 2826/2023) l'affitto del Parco Avventura per il 2023 è stato previsto a titolo gratuito.

Invece, il canone di affitto relativo al 2024 è stato contrattualmente previsto come il 3,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2023: poiché tale fatturato è risultato 87.082,70 € oltre all'i.v.a. 22% (come comunicato dal consulente fiscale dell'affittuaria nel dicembre 2023, prot. 10/2024), il canone 2024 risulta pari a 2.612,48 € oltre all'i.v.a. 22%.

Parimenti, il canone di affitto relativo al 2025 è stato contrattualmente previsto come il 3,00% del fatturato dell'affittuaria per la gestione del parco avventura relativo al 2024: poiché tale fatturato è risultato 85.908,68 € oltre all'i.v.a. 22% (come comunicato dal consulente fiscale dell'affittuaria nel dicembre 2024, prot. 3293/2024), il canone 2025 risulta pari a 2.577,26 € oltre all'i.v.a. 22%.

Conseguentemente, il credito di Duemila srl derivante dalla spesa sostenuta per l'ampliamento del parco avventura al netto dei canoni di affitto 2024 e 2025, sopra quantificati, risulta attualmente pari a 28.333,86 € oltre all'i.v.a. 22%. Se il fatturato dell'affittuaria derivante dal parco avventura restasse pressoché invariato rispetto a quello degli ultimi anni, si presume che tale credito si esaurirà, indicativamente, tra il 2030 ed il 2031. A seguito dell'esaurimento di tale credito l'affittuaria dovrà pagare il canone previsto contrattualmente.

Pertanto, qualora tale credito non sarà esaurito entro la fine del periodo contrattuale (inclusa l'eventuale proroga a discrezione dell'affittuaria prevista nel contratto di affitto d'azienda) la Comunità delle Regole non rimborserà a Duemila srl l'importo residuo.

Considerato che con il presente provvedimento viene modificata la modalità di corrispondere alla Comunità delle Regole il canone di affitto relativo al parco avventura rispetto a quanto previsto nel contratto del 25 settembre 2023 (prot. 2826/2023), si ritiene opportuno formalizzare detta modifica mediante sottoscrizione di una copia del presente provvedimento da parte del legale rappresentante di Duemila srl.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 "Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez";
- 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 formalizzazione della modifica contrattuale già nei prossimi giorni;

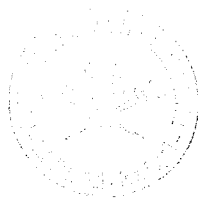
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di modificare, per le motivazioni esposte in premessa, il contratto di affitto dell'azienda Ristorante Caseificio Malga Montagnoli, stipulato con Duemila srl (contratto principale del 21 marzo 2022, prot. 862/2022, ed atto integrativo del 25 settembre 2023, prot. 2826/2023), considerando in conto affitto l'esecuzione dei lavori di ampliamento del Parco Avventura Montagnoli realizzati a cura e spese dall'affittuaria nel 2024 e prendendo atto che la spesa complessiva sostenuta a tal fine da Duemila srl è pari a 33.523,60 € oltre all'i.v.a. 22% (incluse le spese tecniche e di certificazione necessarie, documentazione prot. 3125/2025);
2. di evidenziare quanto segue in relazione a tale modifica contrattuale:
 - sulla base delle previsioni del contratto del 25 settembre 2023 (prot. 2826/2023), i canoni di affitto relativi al parco avventura per il 2024 e per il 2025 risultano, rispettivamente, pari a 2.612,48 € ed a 2.577,26 €, oltre all'i.v.a. 22% (quantificati sulla base dei fatturati 2023 e 2024 comunicati dal consulente fiscale dell'affittuaria);
 - il credito di Duemila srl derivante dalla spesa sostenuta per l'ampliamento del parco avventura al netto dei canoni di affitto 2024 e 2025, sopra indicati, risulta attualmente pari a 28.333,86 € oltre all'i.v.a. 22%;
 - a seguito dell'esaurimento di tale credito l'affittuaria dovrà pagare il canone previsto contrattualmente;
 - qualora tale credito non sarà esaurito entro la fine del periodo contrattuale (inclusa l'eventuale proroga a discrezione dell'affittuaria prevista nel contratto di affitto d'azienda) la Comunità delle Regole non rimborserà a Duemila srl l'importo residuo;
3. di formalizzare la modifica contrattuale di cui sopra richiedendo la sottoscrizione di una copia del presente provvedimento da parte del legale rappresentante di Duemila srl;
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 del costante monitoraggio, nel corso del periodo contrattuale, del credito dell'affittuaria derivante dalla spesa sostenuta per l'ampliamento del parco avventura 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 formalizzazione della 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



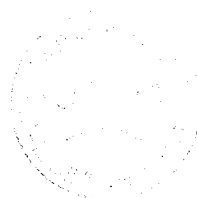
Il membro anziano
Daniele Bolza

Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinalba 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