

Accordo di Pre Acquisto tra l'Associazione Dragolago e i soci finanziatori

Revisione 1, 14/01/2026

Il presente accordo è stipulato tra l'Associazione Dragolago, con sede legale in Regione Borghetto 6, Bolzano Novarese (NO) e le seguenti persone, di seguito chiamate "soci fondatori":

- Marco Mario Paolo Peduzzi (PDZMCM67E29F205F)
- Mauro Giovanni Diluca (DLCMGV78L25F205I)
- Constantin Harrer (HRRRCST90B27Z112Q)
- Paola Beltrami (BLTPLA87R45B019P)

Per essere valido per l'Associazione Dragolago, l'accordo deve essere firmato da tutti i membri del Consiglio Direttivo ad eccezione di Paola Beltrami e Marco Mario Paolo Peduzzi, per evitare conflitto di interessi. Si astengono anche da qualsiasi altra decisione in Consiglio Direttivo legata all'utilizzo della Baita.

Il regolamento di utilizzo della Baita è modificabile solo all'unanimità dal Comitato di Gestione Baite, inizialmente costituito dalle fondatrici e dai fondatori, con almeno un* rappresentante di Dragolago (non facente parte del gruppo dei soci fondatori).

1. Oggetto

Questo accordo si inserisce nel processo di acquisto di un complesso di due baite in località Alpe Scarnasca (comune di Aurano) e del terreno annesso (circa 2500 mq) e ha come oggetto la definizione delle modalità di finanziamento delle spese di acquisto stimate a circa 10.000 euro e di gestione del bene.

Si allegano i documenti catastali per visione.

Questa operazione è resa possibile dal finanziamento messo a disposizione dai soci fondatori e dal cofinanziamento per una quota di 1700 euro da parte dell'Associazione Dragolago.

L'accordo si colloca nel più ampio progetto della "Compagnia della Baita" di cui i soci fondatori sono stati iniziatori e che ha permesso, dopo quasi due anni di ricerche, di individuare le baite da acquistare e di definire le modalità di gestione qui di seguito presentate.

2. Proprietà della baita

2.1 Di chi è la proprietà del bene

La proprietà delle baite e del terreno annesso, e di tutti i relativi diritti e obblighi previsti per legge, sarà dell'Associazione Dragolago.

L'Associazione Dragolago si impegna a garantire l'utilizzo e la disponibilità per i fini associativi in linea con gli orientamenti espressi dal Comitato di Gestione Baite e con quanto previsto in questo accordo.

Nel caso in cui il Comitato di Gestione Baite ritenga necessario creare un'associazione o ente ad hoc che si occupi della gestione della proprietà, l'Associazione Dragolago esprime la sua disponibilità a dare in comodato d'uso gratuito a tale associazione/ente le baite e il

terreno annesso senza che questo costituisca in nessuna forma una cessione della proprietà a terzi.

2.2. Vincoli del proprietario rispetto alla vendita

L'Associazione Dragolago si impegna a non vendere le baite e i terreni annessi per almeno 10 anni dalla data di acquisto. La vendita prima di questa scadenza è possibile solo con il consenso di tutti i membri del Comitato di Gestione Baite.

Nel caso di vendita delle baite, l'Associazione si impegna a restituire in toto il valore del finanziamento iniziale versato dai soci fondatori (maggiori dettagli nella parte seguente).

La gestione di finanziamenti successivi verrà definita dal Comitato di Gestione Baite nei mesi successivi all'acquisto, considerando anche eventuali azioni dell'Associazione Dragolago di raccolta fondi, etc.

La quota da restituire in caso di vendita può essere inferiore a quanto inizialmente versato dai soci fondatori solo in caso di svalutazione della proprietà per cause non derivanti da una responsabilità diretta dell'Associazione di Dragolago o del Comitato di Gestione Baite.

2.3. Adempimenti necessari

L'Associazione Dragolago si impegna a svolgere tutti gli adempimenti e gli atti necessari a garantire l'attuabilità di questo accordo, compresa la ratifica in Assemblea dei soci.

3. Finanziamento dell'acquisto e dei lavori di riqualificazione iniziali e futuri

3.1. Modalità di finanziamento dell'acquisto

L'operazione di acquisto delle baite è stimata in un totale di 9.400 euro (7.200 € di proprietà e 2.200 € di atto notarile e imposte, nel caso in cui l'associazione sia già registrata al RUNTS al momento del rogito).

Verrà formulata una proposta di acquisto iniziale di 7.200 €. Si considera però accettabile l'acquisto fino a un massimo di 8.000 € di prezzo della proprietà.

Questa somma viene versata dai soci fondatori entro massimo 2 settimane dalla data del rogito sul conto corrente dell'Associazione Dragolago per renderlo disponibile il giorno della firma dell'atto. L'Associazione Dragolago assicura una propria quota di 1700 € anch'essa da rendere disponibile sullo stesso conto corrente.

Nella fase di acquisto, solo i soci fondatori e l'Associazione Dragolago possono contribuire secondo le modalità definite.

La quota che verrà versata da ogni socio fondatore è la seguente:

- Marco Mario Paolo Peduzzi : 1.000 €
- Mauro Giovanni Diluca : 1.000 €
- Constantin Harrer : 2.500 €
- Paola Beltrami : 2.000 €

L'importo di 1.200 € mancante per coprire le spese di acquisto sarà finanziato con prestiti di breve durata con diritto d'uso da parte di altri soci interessati e con bonus Satispay (ottenuti con gli inviti ad attivare un nuovo account Satispay fatti ai propri contatti e andati a buon fine; con questa modalità sono stati finora raccolti 270 €, alla data del 14/1/2026).

Qualora con questi mezzi non si raggiungesse l'importo necessario entro la data del rogito, Paola Beltrami e Mauro Giovanni Diluca si impegnano fin d'ora a prestare all'associazione fino a 500 euro a testa sotto forma di prestito sociale infruttifero, da restituirsi entro il 2026, in modo da dare a Dragolago il tempo sufficiente per raccogliere i fondi richiesti.

Qualsiasi utilizzo della liquidità versata dai fondatori per fini diversi dall'acquisto delle baite è vietato e nel caso si verifichi l'Associazione Dragolago è obbligata a trovare i mezzi per finalizzare comunque l'atto di acquisto senza alcun obbligo da parte dei soci fondatori di integrare eventuali mancanze.

I soci fondatori, nel versare la propria quota per l'acquisto iniziale, possono scegliere tra le opzioni previste negli articoli seguenti. Solo i soci fondatori (indicati nella parte iniziale di questo accordo) possono optare per una delle due tipologie descritte di seguito.

La quota iniziale per l'acquisto della Baita per ogni socio e per Dragolago non può comunque essere superiore ai 2500 € a persona/ente.

3.2 Tipologia di prestito dei soci fondatori di lunga durata (10 anni) con diritto d'uso

La prima modalità possibile **solo** per i soci fondatori di versamento della quota iniziale per l'acquisto è un **prestito di lunga durata**. In questo caso il/la socio/a fondatore/trice potrà richiedere la restituzione del prestito a partire da 10 anni dalla data dell'acquisto (tranne nel caso in cui l'Associazione Dragolago venda la proprietà previo consenso di tutti i membri del Comitato di Gestione Baite). Nel caso in cui i/le soci/e fondatori/trici non richiedano la restituzione allo scadere dei 10 anni, il prestito si ritiene tacitamente rinnovato per altri 10 anni.

Questa tipologia di prestito permette di acquisire un diritto d'uso che si estingue solo con l'eventuale recesso del socio/a.

Il diritto d'uso è di massimo 40 giorni nell'anno solare, utilizzabili da Gennaio a Dicembre dello stesso anno, salvo disponibilità che permettano un utilizzo più prolungato.

Il numero di giorni di utilizzo disponibili dipende dal totale versato. Ogni 500 € di quota versata permette di usufruire di 8 giorni/notti. Il non utilizzo totale o parziale di questi giorni non permette comunque di rimandarli all'anno successivo (non cumulabilità).

Il socio/a può eventualmente cedere i propri giorni d'uso a persone da lui identificate; il socio/a resta in ogni caso responsabile di fronte all'Associazione, ed è tenuto/a ad informare il Comitato di Gestione Baite attraverso il sistema di prenotazione/gestione che verrà messo a punto.

3.3 Prestito di breve durata (4 anni) con diritto d'uso

E' prevista la possibilità di versare un **prestito di breve durata**. Questa opzione è aperta ai soci fondatori e ai soci di Dragolago (in questo caso solo dopo l'atto di acquisto); nel caso di persone esterne, si richiede l'iscrizione come socio/a a Associazione Dragolago.

In questo caso il/la socio/a potrà richiedere la restituzione del prestito a partire da 4 anni dalla data dell'acquisto (tranne nel caso in cui l'Associazione Dragolago venda la proprietà previo consenso di tutti i membri del Comitato di Gestione Baite).

Questo diritto d'uso si estingue dopo i 4 anni di prestito e non è automaticamente rinnovabile, salvo nei casi definiti dal Comitato di Gestione Baite nel **regolamento che verrà formulato**.

Il numero di giorni di utilizzo disponibili dipende dal totale versato e dalla tipologia di socio. Per i soci fondatori, ogni 500 € di quota versata permette di usufruire di 8 giorni/notti.

Per gli altri soci il massimo acquisibile è di 4 giorni nell'anno solare, (2 giorni in inverno/autunno e 2 giorni in primavera/estate), utilizzabili da Gennaio a Dicembre dello stesso anno.

Il non utilizzo totale o parziale di questi giorni non permette comunque di rimandarli all'anno successivo (non cumulabilità).

Il socio/a può eventualmente cedere i propri giorni d'uso a persone da lui identificate; il socio/a resta in ogni caso responsabile di fronte all'Associazione, ed è tenuto/a ad informare il Comitato di Gestione Baite attraverso il sistema di prenotazione/gestione che verrà messo a punto.

3.4 Altri contributi eventuali

I soci fondatori e l'Associazione Dragolago accolgono positivamente e favoriscono eventuali donazioni e contributi in denaro, in natura o tramite il lavoro volontario, destinati al recupero/ristrutturazione della proprietà e allo sviluppo di attività e progetti connessi. Il Comitato di Gestione Baite monitora e gestisce questi contributi.

Nella **fase iniziale**, e in seguito all'accettazione della proposta di acquisto da parte della proprietaria, e al fine di raccogliere risorse per i lavori essenziali individuati nella parte 5 di questo accordo, i soci e le socie di Dragolago possono contribuire tramite prestiti fino al raggiungimento di un totale di 5.000 €. Questi prestiti seguono le modalità dei prestiti di breve durata (4 anni). I soci prestatori possono comunque indicare una scadenza più lunga di 4 anni se lo ritengono opportuno.

La donazione, per sua natura, non dà diritto a contropartita. L'Associazione Dragolago si pone l'obiettivo di raccogliere 2000 € in donazioni per sostenere i costi iniziali relativi ai lavori essenziali per l'utilizzo della baita.

Al fine di incentivare contributi in lavoro per la manutenzione e il recupero delle baite, eventuali contributi in lavoro verranno valorizzati con la possibilità di acquisire un diritto d'uso secondo le modalità e nei limiti che verranno definiti dal Comitato di Gestione Baite.

Le modalità di rimborso vengono definite dal Comitato di Gestione in accordo con soci o privati interessati a contribuire.

L'Associazione Dragolago si impegna a ricercare fondi e finanziamenti istituzionali o di altra natura per supportare lo sviluppo delle attività co-progettate dal Comitato di Gestione Baite. Queste attività devono in ogni caso essere aperte a tutti i soci dell'Associazione Dragolago nei limiti dei posti disponibili.

3.5 Recesso dei soci fondatori

Ogni socio fondatore ha il diritto di recedere dal Progetto Compagnia della Baita

Il recesso (restituzione della quota) comporta la perdita immediata del diritto d'uso delle baite e l'uscita dal Comitato di Gestione Baite. Vengono meno anche tutti gli obblighi derivanti.

In caso di recesso, la restituzione della quota è possibile **solo dopo almeno 4 anni** dalla data di acquisto delle baite e in ogni caso non prima di sei mesi dalla comunicazione della volontà di recesso.

Il titolo di socio fondatore non è trasferibile ad altre persone fisiche o enti.

3.6 Protezione del valore del bene immobiliare e cosa succede in caso di distruzione/pignoramento/perdita di valore del bene

Entro 2 mesi dalla data di acquisto, l'Associazione Dragolago stipula un'assicurazione a suo carico che copra eventuali rischi legati all'utilizzo delle baite e del terreno. La tipologia finale di polizza viene approvata dal Comitato di Gestione Baite al fine di tutelare beni e persone.

In caso si renda necessario il pignoramento del bene:

- I soci fondatori Paola Beltrami, Marco Mario Paolo Peduzzi e Mauro Giovanni Diluca rinunciano a esigere il rimborso della propria quota
- I soci fondatori Constantin Harrer e Chiara Rovelli richiedono comunque il rimborso della propria quota da parte di Dragolago, e secondo le modalità previste dalla legge

4. Gestione del bene

4.1. Comitato di gestione: composizione e ruolo

Il Comitato di Gestione Baite, inizialmente costituito dalle fondatrici e dai fondatori, e con almeno un* rappresentante di Dragolago (non facente parte del gruppo dei soci fondatori), prende tutte le decisioni legate alla gestione della baita e coordina le attività di gestione. Il numero di membri necessari, così come il funzionamento interno del Comitato verranno definiti nel dettaglio dal Comitato nei primi mesi successivi all'acquisto delle baite.

In questo frangente, il Comitato definirà anche **un piano e un regolamento di utilizzo** che identifichi una quota minima di contributo a giorno di utilizzo per la copertura delle spese.

4.2. Costi di gestione a carico del proprietario e costi a carico di chi finanzia con prestito a lungo termine

I soci fondatori e il Comitato di Gestione Baite definiscono annualmente i costi fissi minimi di gestione e manutenzione ordinaria della baita. I soci fondatori si impegnano a coprire il 25% di questi costi, divisi in parti uguali tra i soci fondatori. La parte restante di questi costi è a carico di Dragolago.

Ogni anno viene definita una quota di utilizzo a copertura di questi costi che deve essere versata dai soci e dalle socie che intendano utilizzare la baita e che non abbiano dato un prestito o contribuito tramite lavoro volontario.

Le spese relative a IMU, tasse, lavori straordinari, quota di contributo per manutenzione strada, etc. restano a carico dell'Associazione Dragolago.

Per spese straordinarie, di ristrutturazione o legate ad attività specifiche, si rimanda alla pianificazione fatta annualmente dal Comitato di Gestione Baite.

5. Piano lavori iniziali

5.1 Lavoro minimi per garantire utilizzo iniziale

Si rendono necessari i seguenti lavori per permettere un primo utilizzo almeno della Baita più piccola (con cucina):

- Pulizia e sgombero totale del corpo piccolo senza elicottero e immagazzinando i rifiuti nel corpo grande o interrando
- Analisi dell'acqua sorgiva per verificarne la potabilità e posa del tubo dell'acqua dal ruscello per gli usi non potabili
- Applicazione di filtro/depuratori in caso di acqua sorgiva impura
- Portare materassi, cuscini e coperte nuovi
- Recuperare sportello dell'inserito del camino e assicurare il riscaldamento del corpo piccolo

L'Associazione Dragolago e i soci fondatori si impegnano a finalizzare questi lavori al più presto e comunque entro metà Maggio 2026, assumendo che l'acquisto avverrà massimo entro metà Gennaio 2026.

5.2 Lavori ulteriori e attività

Nel corso del 2026, e previa conclusione dei lavori essenziali, il Comitato di Gestione potrà formulare un piano più dettagliato dell'utilizzo della Baita e delle varie progettualità possibili.

L'Associazione Dragolago parteciperà attivamente a questo progetto di sviluppo di attività sia con proposte che con un'attività di ricerca fondi.

L'Associazione Dragolago si impegna a costituire un fondo dedicato all'interno della contabilità associativa, dedicato alla copertura dei costi ordinari e straordinari delle Baite. Eventuali donazioni, prestiti o altri contributi relativi alle Baite devono confluire in questo fondo e non sono utilizzabili per altre attività a meno che il Comitato di Gestione Baite si pronunci altrimenti. In ogni caso vanno assicurate le risorse necessarie a far fronte ai debiti relativi alla possessione della proprietà in modo responsabile e evitando rischi per l'Associazione e i soci.

Bolzano Novarese, 5 dicembre 2025

Le socie e i soci fondatori

Chiara Rovelli

Marco Mario Paolo Peduzzi

Mauro Giovanni Diluca

Constantin Harrer

Paola Beltrami

Per Associazione Dragolago

La vicepresidente

Anna Beltrami

Le consigliere

Maddalena Berliat

Paola Giroladini

Siria Moroso