

Repertorio n.

CONTRATTO DI AFFITTO DELLA MALGA DI PROPRIETA'

PUBBLICA "ZUMELLA"

(contratto di concessione agraria stipulato ai sensi dell'art. 45

Legge n. 203/1982 esente da bollo ai fini della registrazione, ai

sensi dell'art. 25 - tabella "B" del D.P.R. n. 955/1982 a

integrazione del D.P.R. n. 642/1972)

Premesso:

- che il Comune di Borno, in qualità di proprietario, ha esperito la procedura aperta per selezionare il soggetto cui affittare la malga

"Zumella" per n. 06 (sei) anni;

- che è risultata aggiudicataria della malga "Zumella", così come risulta dalla determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n.

... del .../.../...;

- che con la presente scrittura privata indicata anche come "concessione" e/o "contratto", le parti intendono disciplinare i rispettivi rapporti nonché gli obblighi ed adempimenti a carico dell'affittuario;

- che per la stipula del presente contratto le parti vengono assistite ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge n. 203/1982 rispettivamente come segue:

- il Comune di Borno non intende avvalersi di alcuna assistenza;

- l'Azienda Agricola ... non intende avvalersi di alcuna assistenza.

L'anno ... il giorno ... del mese di ... presso la sede del Comune di Borno sita in Piazza Giovanni Paolo II n. 1

TRA

IL COMUNE DI BORNO, con sede a Borno (BS) in Piazza Giovanni Paolo II n. 1 - C.F. 00701670176 - P.I. 00575440987 rappresentato dall'Arch. Francesco Nicolini, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, a questo atto espressamente autorizzato con Decreto Sindacale n. 52 del 01.12.2021, così come rettificato con Decreto Sindacale n. 54 del 06.12.2021, di seguito denominato "locatore".

E

L'AGGIUDICATARIO in qualità di legale rappresentante dell'Azienda Agricola ... - C.F., con sede a ... in Via ... di seguito denominato "affittuario".

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il presente affitto ha per oggetto la custodia, la conservazione e la conduzione/gestione della malga denominata "**ZUMELLA**" **BENE PUBBLICO** di proprietà del Comune di Borno.

Il Comune di Borno affida in affitto all'Azienda Agricola ...che accetta la malga sopra citata comprendente i seguenti terreni:

- Comune Censuario di Borno – foglio logico n. 1 - Mappale: 97p AA sup: 00.81.79 e Mappale: 97p AB sup: 00.00.49 Superficie totale 00.82.28 ha (vedasi cartografia allegata);

- Comune Censuario di Borno – foglio logico n. 1 - Mappale: 96 sup: 01.73.10 ha (vedasi cartografia allegata);

in particolare la malga ha in dotazione n. 02 fabbricati d'alpe censiti, dotati di impianti ed attrezzature. Non si garantisce la regolare e

continua fornitura d'acqua.

Gli immobili di cui sopra sono individuabili nella cartografia che si allega al presente atto sotto la lettera "A" quale parte integrante e sostanziale.

Quanto sopra verrà più dettagliatamente elencato, unitamente ad impianti, attrezzature e viabilità di accesso e servizio, nello stato di consistenza che costituirà parte integrante del verbale di consegna.

Il pascolo si intende concesso a corpo e non a misura secondo i confini sempre osservati e riconosciuti; di conseguenza la proprietà viene sollevata da ogni responsabilità qualora la superficie risultasse inferiore a quella indicata.

Gli immobili sono concessi nel loro normale stato d'uso e manutenzione, a norma dell'art. 1575 del Codice Civile constatato a seguito del sopralluogo effettuato prima dell'offerta ed accettato nella stessa.

Il fabbricato ad uso abitativo viene concesso a norma per ciò che concerne gli impianti esistenti.

Per tutti gli arredi, attrezzature e strumentazione di qualsiasi natura, necessari per la conduzione dell'alpeggio, nonché per le attività previste nella proposta di gestione, dovrà provvedere il concessionario a sua cura e spese senza nulla chiedere alla proprietà.

L'affittuario è autorizzato ad esercitare nel compendio della malga di cui al presente contratto l'attività d'alpeggio comprensiva di: trasformazione del latte in prodotti caseari di montagna, vendita

diretta dei prodotti dell'azienda, attività di educazione e didattica ambientale e agro-alimentare.

Le attività di cui sopra verranno attuate in conformità al capitolato di affitto di cui all'art. 9, e alla scheda riepilogativa della proposta di gestione presentata in sede di gara, che si allegano rispettivamente sotto le lettere "B" e "C", quali parti integranti e sostanziali del presente atto.

ART. 2 DURATA DEL CONTRATTO DI AFFITTO, RINNOVO E

RECESSO

La durata dell'affitto è di anni **06** (sei); l'affitto inizierà dalla data di firma del contratto e terminerà il 30/04/2029; tale data è da intendersi già definita ed accettata ora e per allora.

Non vi è possibilità o facoltà di rinnovo.

Eventuali finanziamenti previsti da normative regionali, statali e comunitarie ricevuti dall'affittuario su sua richiesta o su richiesta dell'Ente proprietario, non daranno luogo agli effetti previsti dall'art. 17 della Legge n. 203/1982 e successive modificazioni, come pure non comporteranno alcun automatismo nella concessione di eventuali rinnovi o proroghe.

L'affittuario può recedere dal contratto per qualsiasi motivo dandone un preavviso scritto tre mesi prima, da inoltrare, tramite raccomandata A/R presso la sede del concedente; l'esercizio del diritto di recesso non esonera l'affittuario dal pagamento del canone di affitto relativo all'anno in corso.

Nel caso di gravi e comprovati motivi di salute andrà dato tempestivo

preavviso scritto ed il canone potrà essere ridotto su richiesta dell'affittuario a discrezione della proprietà.

ART. 3 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto si intenderà risolto di diritto, ex art. 1454 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- violazione degli obblighi previsti dal successivo articolo 6 contestati tramite almeno tre diffide ad adempiere prive di riscontro o senza adeguate giustificazioni scritte nel termine indicato dalla diffida, comunque non inferiore a 15 giorni (art. 1454 Codice Civile);
- una valutazione annuale della gestione inferiore a 65 punti, rilevata per due anni anche non consecutivi.

Oltre ai suddetti casi il contratto verrà automaticamente a risolversi:

- per morte dell'affittuario quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi;
- per fallimento dell'affittuario, sia esso persona fisica o giuridica.

ART. 4 CANONE DI AFFITTO

Il canone annuo di affitto, viene fissato in **Euro** ... (Euro ...); lo stesso a partire dal secondo anno verrà automaticamente aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il canone complessivo per l'intera durata del rapporto di concessione ammonta ad Euro

Le parti stabiliscono che il canone potrà subire variazioni in aumento nel caso in cui la proprietà apporti migliorie ai beni oggetto di affitto nel corso dell'affitto, come stabilito nel capitolato di affitto al

successivo art. 9.

ART. 5 MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone dovrà avvenire entro il 30 settembre per ogni anno di affitto.

Il pagamento andrà effettuato tramite bonifico bancario da effettuarsi presso il seguente codice IBAN IT4400569654160000065010X58 specificando la causale del versamento.

Per il pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate, verranno applicati gli interessi di mora.

ART. 6 OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIO – CLAUSOLA

RISOLUTIVA ESPRESSA

L'affittuario si obbliga:

- al regolare pagamento del canone di affitto entro la scadenza stabilita;

- al rispetto delle norme e degli impegni stabiliti dal capitolato di affitto;

- ad attuare gli impegni gestionali formulati nella proposta di gestione in sede di gara;

- a munirsi a propria cura e spese delle apposite autorizzazioni comunali e sanitarie per l'esercizio delle attività previste dal capitolato;

- ad eseguire durante il periodo di affitto a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria;

- a non apportare alcuna modifica ai beni dati in affitto nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto da parte della

proprietà;

- a non attuare il subaffitto ovvero ogni altra forma di concessione dei fondi e degli immobili oggetto del presente atto, senza preventiva autorizzazione della proprietà. La sostituzione del conduttore o dei suoi famigliari nella gestione dell'alpe con persona fisica o giuridica titolare di altra impresa agricola potrà essere considerata una forma di subaffitto;

- a risarcire la proprietà di tutte le spese giudiziali e stragiudiziali qualora questa, per costringerlo alla osservanza degli obblighi derivanti dal capitolato e dal presente contratto, fosse costretta a ricorrere alle vie legali.

La violazione degli obblighi sopra descritti determinerà l'applicazione delle penali previste dal capitolato di affitto, allegato al presente contratto quale sua parte integrante.

La reiterata inadempienza alla suindicata disposizione costituisce "clausola risolutiva espressa" e la mancata osservanza determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese dell'affittuario ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile, con conseguente incameramento del deposito cauzionale e pagamento di tutto quanto dovuto sino alla riconsegna dei beni alla proprietà, salva per l'Ente la rivalsa dei danni subiti ed il rimborso di ogni genere.

ART. 7 GARANZIE

Si da atto che a garanzia di tutti gli esatti e puntuali obblighi assunti con il presente contratto, l'affittuario ha provveduto a fissare una cauzione per un ammontare di Euro (Euro/00) pari ad una

annualità e mezza del canone offerto in sede di gara, mediante

garanzia fideiussoria n. 1/56764/96/187753596 rilascia da

Unipol Assicurazioni S.p.A. – Agenzia di Darfo B.T.

La cauzione sarà oggetto di rivalutazione in caso di rinnovo dell'affitto.

In caso d'inadempienze il corrispettivo delle penalità previste dal capitolato andrà versato alla proprietà entro 15 giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento. Decorso tale termine la proprietà potrà attingere alla cauzione, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte dell'affittuario, in caso contrario resta salvo per l'Ente concedente l'espletamento di ogni altra azione a propria tutela.

La cauzione sarà restituita soltanto alla scadenza dell'affitto, dopo la riconsegna degli immobili e la definizione dei rapporti contrattuali.

Con il ritiro della cauzione l'affittuario rinuncia a qualsiasi pretesa o azione nei confronti della proprietà.

ART. 8 RESPONSABILITÀ

L'affittuario è ritenuto responsabile dei danni che si dovessero arrecare a terzi nell'utilizzo del pascolo, dei fabbricati, delle infrastrutture e delle attrezzature presenti sulla malga, così come per le attività ivi svolte e/o promosse ed imputabili a colpa del proprio personale o derivanti da irregolarità o carenze nelle prestazioni.

In particolare la proprietà è sollevata da ogni responsabilità civile, amministrativa, penale e da ogni azione sindacale, retributiva, previdenziale, fiscale inerente:

- danni alle persone ed alle cose e per quant'altro occorso nell'ambito dell'attività in malga svolte dall'affittuario o dai suoi dipendenti;
- rapporto lavorativo del personale incaricato dall'affittuario;
- sconfinamenti del bestiame monticato sulla malga concessa come pure del bestiame proveniente da pascoli confinanti o limitrofi;
- mancato utilizzo della malga per l'intera stagione o parte di essa per particolari eventi atmosferici o climatici, o qualora la produttività del fondo risulti compromessa o notevolmente diminuita, ovvero l'alpeggio venga vietato dalla competente autorità sanitaria per motivi di polizia veterinaria.

Si dà atto che l'affittuario in data .../.../... ha provveduto ad attivare con la Compagnia ... la polizza di assicurazione n. ... per la responsabilità civile verso terzi e per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili e per le attività svolte in collaborazione con soggetti terzi indicati negli impegni di gestione. La scadenza della prima rata è stata il .../.../....

ART. 9 CAPITOLATO DI AFFITTO

Gli aspetti gestionali, operativi e quelli relativi agli oneri e gli impegni delle parti, nonché le penalità per le eventuali inadempienze, sono disciplinati oltre che dal presente contratto, dal capitolato di affitto (allegato "B") che completa e costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 10 NORME FINALI

L'affittuario si impegna a far visitare i locali concessi in uso a coloro che aspirano a prenderli in concessione, ogni giorno dell'ultimo

trimestre di scadenza della concessione previo appuntamento.

L'affittuario si impegna a risarcire la proprietà di tutte le spese giudiziali e stragiudiziali qualora questo, per costringerlo alla perfetta osservanza degli obblighi derivanti dal presente capitolato d'oneri, fosse costretta a ricorrere alle vie legali.

La proprietà è esente da ogni responsabilità civile e penale, da ogni azione sindacale, retributiva, previdenziale, fiscale, inerente al rapporto lavorativo verso il personale incaricato dal concessionario.

Tutte le spese derivanti dall'affitto, per bolli e registrazioni fiscali e delle copie, nonché le spese per le eventuali proroghe sono a totale carico dell'affittuario ad eccezione di quanto diversamente già normate.

ART. 11 CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra la proprietà e l'affittuario, qualora non si potessero risolvere direttamente, saranno deferite ad un collegio di arbitri, che, nell'assolvimento del mandato ricevuto, dovrà interpretare la volontà espressa dalle parti nel presente contratto e nel capitolato di affitto e, quindi, dirimere la controversia nei limiti della volontà stessa delle parti. Il collegio arbitrale sarà composto da tre membri nominati uno da ciascuna delle parti ed il terzo, con funzione di presidente, di comune accordo fra le parti stesse, ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Brescia.

Il collegio arbitrale deciderà informalmente in merito alla questione sottoposta al suo esame, anche in via transattiva, ed anche

relativamente alle spese della commissione medesima.

Le parti dichiarano sin d'ora di accettare e voler applicare il verdetto del collegio arbitrale rinunciando alla controversia legale.

A tutti gli effetti del presente atto, le parti eleggono quale domicilio la sede legale della proprietà.

ART. 12 NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dagli atti ad esso allegati, si fa rinvio alla vigente normativa in materia di patti agrari.

ART. 13 SPESE CONTRATTUALI

Il presente contratto, stipulato sotto forma di scrittura privata è oggetto di registrazione fiscale presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate.

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale e per la registrazione, sono a totale carico del concessionario ad eccezione di quanto diversamente già normato.

Letto, confermato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI BORNO _____

PER L'AFFITTUARIO _____

Sottoscrizione clausole ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.

1341 e 1342 del Codice Civile

L'affittuario ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, accetta in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata dell'affitto; 3) Risoluzione del contratto; 4) Canone di affitto; 5)

Modalità di pagamento del canone; 6) Obblighi dell'affittuario –
clausola risolutiva espressa; 7) Garanzie; 8) Responsabilità; 9)
Capitolato di affitto; 11) Controversie.

L’AFFITTUARIO _____

Patti in deroga

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 45 della Legge 03.05.1982 n. 203 il
sottoscritto affittuario approva espressamente i seguenti articoli del
presente contratto: 2) Durata dell’affitto, rinnovo e recesso; 3);
Risoluzione del contratto 4) Canone di affitto; 5) Modalità di
pagamento del canone; 6) Obblighi dell’affittuario – clausola
risolutiva espressa; 9) Capitolato di affitto; 10) Norme finali.

PER IL COMUNE DI BORNO _____

PER L’AFFITTUARIO _____

Tutela della Privacy

Ai sensi dell’art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 i dati contenuti nel
presente contratto saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento
delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalla legge e
da regolamenti comunali in materia anche successivamente allo
scadere del contratto.

I dati personali forniti, saranno raccolti presso l’Ente e potranno
essere oggetto di comunicazione:

- al personale dipendente o ai soggetti che ne facciano richiesta;
- a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della Legge n. 241/1990.

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici,
idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza.

Il titolare del trattamento è il Comune di Borno.

Visto quanto sopra si autorizza il trattamento dei dati personali.

PER L’AFFITTUARIO _____

ALLEGATI

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- allegato “A” planimetria delle particelle fondiarie dei locali

- allegato “B” capitolato di affitto

- allegato “C” scheda riepilogativa proposta di gestione