

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE AGRARIA

DELL'ALPEGGIO DI TORCOLA VAGA

Contratto d'affitto stipulato ai sensi dell'art. 45 Legge 203 del 3.5.82 (esente da bollo ai fini della registrazione, ai sensi dell'art. 25 tab. B del D.P.R. 30/12/82 n. 955 a integrazione del D.P.R. 26.10.72 n.642)

Premesso che:

- il Comune di PIAZZATORRE in qualità di proprietario, ha esperito la procedura aperta per selezionare l'impresa agricola cui affittare l'ALPEGGIO DI TORCOLA VAGA per il periodo 2026-2031;

- l'Azienda agricola.....è risultata aggiudicataria dell'Alpeggio di Torcola Vaga, così come risulta dal verbale di aggiudicazione del approvato con Determinazione n°del.....;

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

- per la stipula del presente contratto le parti vengono assistite ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della legge 203/82 rispettivamente come segue:

il Comune di PIAZZATORRE nella persona del sig..... in rappresentanza della Associazione di categoria

L'aggiudicatario nella persona del sig.....
..... in rappresentanza della Associazione di categoria

L'anno il giorno del mese di, presso il Comune di Piazzatorre

(Bg) in Piazza Avis Aido, 1

TRA

il Comune di Piazzatorre con sede in Piazza Avis Aido, 1; C.F. e P.I. 00675260160

rappresentato da.....in qualità di a que-

sto atto espressamente autorizzato con provvedimento n°....., del.....

di seguito denominato locatore

E

l'aggiudicatario Sig., in qualità di titolare dell'impresa agricola

.....(C.F.....) con sede

in....., di seguito denominato concessionario/affittuario

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 Oggetto del contratto

Il presente affitto ha per oggetto la custodia, la conservazione e la gestione di "Alpeggio Torcola Vaga" di proprietà del Comune di Piazzatorre (Bg).

Il Comune di Piazzatorre (di seguito denominato proprietà) concede in affitto all'azienda agricolache accetta il comparto pascolivo sopra citato comprendente i seguenti terreni e fabbricati tutti siti in comune di Piazzatorre:

Mappali 2707, 2704, 645, 656,718 Sup. Tot ha 62,33;

Fabbricati: - la cascina denominata Casera: locale per la lavorazione del latte (registrate/riconosciute), il locale "casera" per la stagionatura del formaggio e una penzana per il ricovero del bestiame;

- cascina denominata baita Mezzo e una penzana per il ricovero del bestiame;

- cascina denominata baita Pioda;

- cascina denominata baita Cima e una penzana per il ricovero del bestiame;

- cascina denominata baita Gremelli e una penzana per il ricovero del bestiame

bestiame.

Gli immobili di cui sopra sono individuabili nell'estratto catastale che si allega al presente atto sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale.

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

Il comparto pascolivo 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 e accettato nella stessa.

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

L'affittuario è autorizzato a esercitare nel comparto pascolivo 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, attività agrituristica, comprensiva di ristorazione e alloggio nel rispetto della normativa vigente.

L'affittuario si impegna a svolgere tali attività in conformità al Capitolato d'affitto di cui all'art. 9 e alla proposta di gestione (Offerta tecnica) presentata in sede di gara, che si allegano rispettivamente sotto le lettere B) C), quali parti integranti e sostanziali del presente atto.

Art. 2 Durata del contratto d'affitto, rinnovo e recesso

La durata dell'affitto è di anni 6 (sei) ovvero per le stagioni alpeggio 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 e 2031; l'affitto inizierà dalla data di firma del contratto e terminerà il 30 settembre 2031; tale data è da intendersi già definita e accettata ora e per allora.

In deroga a quanto sopra, qualora nel periodo d'affitto siano stati rispettati gli impegni stabiliti dal capitolato e vi sia stata una partecipazione attiva alla gestione con il raggiungimento di obiettivi di qualità previsti dal capitolato, l'affitto potrà essere rinnovato per ulteriori anni 6 (sei) previa richiesta scritta da parte dell'affittuario, con allegata proposta aggiornata dell'Offerta tecnica dell'alpe, da inoltrare alla proprietà della malga entro il mese di ottobre dell'anno di scadenza dell'affitto.

Il rinnovo dell'affitto potrà essere concesso a seguito di giudizio insindacabile del Comune di Piazzatorre, previa verifica del corretto utilizzo del bene e del rispetto degli impegni assunti. In ogni caso il rinnovo non costituisce obbligo per la proprietà e fa salvo il diritto di ridefinire i termini contrattuali dell'affitto per il periodo di rinnovo.

Eventuali finanziamenti previsti da normative regionali, statali e comunitarie ricevuti dall'affittuario su sua richiesta o su richiesta del proprietario, non daranno luogo agli effetti previsti dall'art. 17 della Legge 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 e il canone potrà essere ridotto su richiesta del concessionario/affittuario a discrezione della proprietà.

Art. 3 Risoluzione del contratto

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

a) 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 c.c.).

Oltre ai suddetti casi il contratto verrà automaticamente a risolversi:

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

Art. 4 Canone d'affitto

Il canone annuo d'affitto viene fissato in €00 (in lettere/00); 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 dell'affitto ammonta a €.....00.

Le parti stabiliscono che il canone potrà subire variazioni in aumento nel caso in cui la proprietà apporti migliorie ai beni oggetto d'affitto nel corso dell'affittanza, come stabilito nel capitolato d'affitto al successivo art. 9.

Art. 5 Modalità di pagamento del canone

Il pagamento del canone dovrà avvenire entro il 01 novembre di ogni anno d'affitto.

Il pagamento andrà effettuato tramite bonifico bancario da effettuarsi presso il seguente codice Iban IT16S050345333000000000390 specificando la causale del versamento.

Per il pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate, verranno applicati gli interessi di mora nella misura prevista ai sensi di legge.

Art. 6 Obblighi del concessionario/affittuario – clausola risolutiva espressa

Il concessionario/affittuario si obbliga:

- | |
|--|
| a) alla lavorazione giornaliera del latte in alpeggio nei locali adibiti; |
| b) al regolare pagamento del canone d' affitto entro le scadenze stabilite; |
| c) al rispetto delle norme e degli impegni stabiliti dal Capitolato d'affitto; |
| d) ad attuare gli impegni gestionali formulati nell'Offerta tecnica in sede di gara; |
| e) a munirsi a propria cura e spese delle apposite autorizzazioni comunali e sanitarie per l'esercizio delle attività previste dal capitolato; |
| f) a eseguire durante il periodo di concessione/affitto a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria; |
| g) a non apportare alcuna modifica ai beni dati in affitto nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto da parte della proprietà; |
| h) 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; |
| h) 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 dall'articolo. (Inadempienze e penalità) del capitolato di concessione/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 del concessionario/affittuario ai sensi dell'art.1456 c.c., 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 e il rimborso di ogni genere.

Art. 7 Garanzie

Si dà atto che a garanzia di tutti gli esatti e puntuali obblighi assunti con il presente contratto il concessionario/affittuario ha provveduto a fissare una cauzione per un ammontare di €/00 (... /00) pari a una annualità e mezza del canone offerto in sede di gara, stipulando in data con la Banca la fidejussione bancaria n°..... per la durata fino al (*tre mesi dopo la scadenza del contratto*)

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 del concessionario, 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 il concessionario/affittuario rinuncia a qualsiasi pretesa o azione nei confronti della proprietà.

Art. 8 Responsabilità

Il concessionario/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 e 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 e alle cose e per quant'altro occorso nell'ambito dell'attività in malga/alpe svolte dal concessionario/affittuario o dai suoi dipendenti;

- rapporto lavorativo del personale incaricato dal concessionario/affittuario;

- sconfinamenti del bestiame monticato sulla malga/alpe concessa come pure del bestiame proveniente da pascoli confinanti o limitrofi;

- mancato utilizzo della malga/alpe 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 il concessionario/affittuario in data ha provveduto ad attivare con la compagnia la polizza d'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 il

Art. 9 Capitolato d'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 d'affitto, allegato sotto la lettera B) che completa e costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 10 Norme finali

1. Il concessionario/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.

2. Il concessionario/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.

3. 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.

4. Tutte le spese derivanti dalla concessione, per bolli e registrazioni fiscali e delle copie, nonché le spese per le eventuali proroghe sono a totale carico del concessionario, a eccezione di quanto diversamente già normate.

Art. 11 Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra la proprietà e il concessionario/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 e il terzo, con funzione di presidente, di comune accordo fra le parti stesse, ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Bergamo.

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

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

..... Li.....letto e confermato

Per l'Ente concedente/locatore Sig

Il concessionario/affittuario Sig

Sottoscrizione clausole ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile

Il concessionario/affittuario ai sensi dell'art. 1341 e 1342 del Codice Civile, accetta in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata della concessione; 3) Risoluzione del contratto; 4) Canone di concessione; 5) Modalità di pagamento del canone; 6) Obblighi del concessionario – clausola risolutiva espressa; 7) Garanzie; 8) Responsabilità; 9) Capitolato di concessione/affitto; 11) Controversie.

Il Concessionario/affittuario

.....

Patti in deroga.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della legge 03/05/82, n° 203 il sottoscritto concessionario/affittuario approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata della concessione/affitto, rinnovo e recesso; 3); Risoluzione del contratto 4)

Canone di concessione; 5) Modalità di pagamento del canone; 6) Obblighi del concessionario – clausola risolutiva espressa; 9) Capitolato di concessione/affitto; 11) Norme finali.

Il Concessionario/Affittuario Sig.

Per l'Ente concedente/locatore Sig.

Si attesta che per la stipula del presente atto le parti sono state assistite rispettivamente come segue:

parte concedente dalla.....nella persona del Sig.....

parte concessionaria dalla.....nella persona del Sig.....

che, nella loro qualità anzidetta di rappresentanti di categoria dichiarano e si danno reciprocamente atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di potere sottoscrivere il presente contratto in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche delle Proprietà e dei concessionari/affittuari in conformità alle funzioni rappresentative che le sopracitate Associazioni di categoria assolvono statutariamente. Appongono pertanto le proprie firme alla presente scrittura che, ai sensi dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 e di cui all'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203, produce effetti derogativi alle norme di legge vigenti, avendo constatato che le rispettive categorie rappresentate hanno trovato nel contratto, così come stipulato, un loro adeguato equilibrio economico.

Il Rappresentante dell'Organizzazione Sindacale: Sig.

Il Rappresentante dell'Organizzazione Sindacale: Sig.

..... lì

Tutela della Privacy

Ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.e.i. 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 concedente/locatore 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 7 agosto 1990, n° 241 e successive modificazioni e integrazioni.

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

2. Il titolare del trattamento è il Comune di Piazzatorre nella persona del Sig. Bianchi Valeriano quale Sindaco/legale Rappresentante.

Visto quanto sopra si autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi e agli effetti della normativa sulla privacy di cui al D.Lgs. n. 196/2003.

Per il concessionario/affittuario

.....

ALLEGATI

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

allegato A: Estratto Catastale 1:15.000

allegato B: Capitolato d'affitto

allegato C: Offerta tecnica