

**Comunità Montana Valle Seriana
Via Dante Alighieri, 1 – Clusone (BG)**

CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO

Stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203
Esente da imposta di bollo prevista dall'art. 25 D.P.R. 642/72 come introdotto dall'art. 28 D.P.R. 955/82

Premesso che

- La Comunità Montana Valle Seriana, di seguito denominata stazione appaltante, in data - _____ ha esperito asta pubblica per selezionare l'impresa agricola cui concedere in affitto l'Alpe Montagnina per il periodo decorrente dal 2022 al 2027;
- Con determinazione n. _____ del _____ è stata affidata al Signor _____, titolare dell'azienda agricola _____ con sede a _____ in via _____, l'affittanza dell'Alpe Montagnina per il periodo 01.05.2022 – 30.11.2027;
- per la stipula del presente atto la parte aggiudicataria ha richiesto l'assistenza della _____ alla quale è associata e nella quale si riconosce;

L'anno 2022 il giorno ____ del mese di ____ presso la Sede della Comunità Montana Valle Seriana

Tra:

- Comunità Montana Valle Seriana con sede in Clusone via Dante Alighieri, 1 – codice fiscale 90029440162 – P. IVA 03607580168, rappresentata dal Responsabile del Servizio Agricoltura, Forestazione e Ambiente Dottor Dimitri Stabilini nato a Clusone il 11.08.1990 codice fiscale STBDTR90M11C800X.
- L'impresa _____ denominata _____ con _____ sede _____ in _____ via _____ partita IVA _____ rappresentata legalmente dal Signor _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ Assistito da _____ in rappresentanza _____

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1

Con la sottoscrizione del presente accordo, stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della L. 203/82 e con l'assistenza del rappresentante di categoria dell'imprenditore agricolo che ha partecipato alla fase preparatoria diretta al raggiungimento dell'accordo stesso, la parte proprietaria, Comunità Montana Valle Seriana come sopra rappresentata, concede in affitto alla parte conduttrice _____ che accetta l'Alpe Montagnina sita in Comune di Gandino come identificata nell'allegato "Capitolato d'appalto tecnico amministrativo 2022-2027 per l'affittanza dell'Alpe Montagnina (di seguito Capitolato) che viene sottoscritto in ogni sua pagina dai contraenti. Per l'identificazione e la quantificazione delle diverse qualità di coltura delle superfici dell'alpe si utilizzano anche i dati e le informazioni contenute nel Sistema Informativo Regionale SisCO Lombardia e nel Sistema Informativo Agricolo della Regione Lombardia.

Il pascolo si intende concesso a corpo e non a misura secondo i confini sempre osservati e riconosciuti; di conseguenza la stazione appaltante 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.

L'affittuario è autorizzato ad esercitare nell'alpeggio di cui al presente contratto, le attività di pascolamento dell'alpe e di trasformazione del latte prodotto secondo gli obblighi e le prescrizioni contenuti nel Capitolato allegato.

Articolo 2

In applicazione della L. 203/82, "Norme sui contratti agrari", il canone annuo è stato determinato dalla Comunità Montana Valle Seriana tenendo conto: delle caratteristiche del pascolo, del periodo di monticazione, dello stato conservativo e funzionale dei fabbricati, della presenza di servizi, dell'accessibilità e della viabilità di servizio della malga, del beneficio che l'esercizio dell'alpeggio può comportare in termini di conservazione e tutela ambientale.

Il canone annuo di affitto è determinato in € _____ (Euro _____/____) annui complessivi: il canone resta fisso per l'intera durata dell'affitto senza alcun adeguamento.

Il pagamento sarà effettuato in due rate di pari importo scadenti il 10 maggio ed il 10 settembre di ogni anno.

Il pagamento andrà effettuato tramite bonifico bancario intestato a "Comunità Montana Valle Seriana IBAN: IT64 Y052 1653 9400 0000 0102 125 CREDITO VALTELLINESE – AGENZIA DI PEDRENGO (BG) con indicazione della causale "Pagamento prima/seconda rata affitto Alpe Montagnina".

Per il pagamento in ritardo, a seguito di sollecito, sulle scadenze fissate, verranno applicati gli interessi di mora nella misura del 2,5%.

Articolo 3

In deroga agli articoli 1 e 2 ed ai sensi dell'art. 52 della L. 203/82 le parti convengono espressamente ed inequivocabilmente che la decorrenza del presente accordo, non tacitamente rinnovabile, va dal 01.05.2022 al 30.11.2027.

Come indicato già all'art. 2 sezione 1 (utilizzo dell'alpe) del Capitolato i beni vengono concessi per il periodo denominato "stagione d'alpeggio" decorrente ogni anno per i soli fabbricati dal 15 maggio al 15 novembre e per i terreni e le restanti infrastrutture dal 1 giugno al 31 ottobre. Tali date sono da intendersi già definite e accettate ora e per allora, con espressa rinuncia a ogni qualsiasi proroga o estensione di durata da parte dell'affittuario. Con la sola eccezione legata alla stagionalità che potrebbe comportare variazioni alle date sopracitate. Tali variazioni andranno sempre concordate con l'Ente proprietario.

Al termine di ogni stagione d'alpeggio l'affittuario si impegna alla ripulitura dei portici, delle stalle e di tutti i locali in genere. Il conduttore è inoltre obbligato ad effettuare tutte quelle operazioni necessarie alla prevenzione dei danni da gelo e neve; ossia lo svuotamento delle tubazioni dell'acquedotto e di scarico, l'eventuale puntellamento dei tetti dei fabbricati, la pulizia delle grondaie e dei pluviali, la chiusura di tutte le porte e finestre.

Eventuali finanziamenti previsti da leggi regionali, statali e comunitarie ricevuti dall'affittuario su sua richiesta o su richiesta della Comunità Montana, non daranno luogo agli effetti dell'art. 17 della L. 203/82 e successive modifiche, come pure non comporteranno alcun automatismo nella concessione di eventuali rinnovi e proroghe.

Articolo 4

Il contratto di affitto è regolato dalle norme indicate nel Capitolato di Appalto Tecnico Amministrativo 2022-2027 per l'affittanza dell'Alpe Montagnina e nei casi non espressamente regolati, dalle norme legislative in materia. Il Capitolato stesso è da considerarsi parte integrante del presente contratto.

Articolo 5

Il conduttore dichiara di aver verificato le condizioni del pascolo nonché lo stato di manutenzione dei fabbricati e delle infrastrutture facenti parte dell'Alpe Montagnina; l'affittuario infatti ha dichiarato con la presentazione dell'offerta di aver preso conoscenza dei luoghi, delle strutture e infrastrutture della stazione appaltante in affitto, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sul prezzo offerto per l'aggiudicazione dell'asta.

Articolo 6

Per quel che attiene all'attività di mungitura, lavorazione del latte e stagionatura dei formaggi dovranno essere rispettati gli obblighi e le prescrizioni previsti all'art. 6 del Capitolato.

Articolo 7

L'affittuario è tenuto a rispettare le modalità di gestione contenute nel Capitolato nonché gli obblighi previsti dal presente contratto e si obbliga in particolare:

- al regolare pagamento del canone d'affitto entro le scadenze stabilite;
- ad eseguire durante il periodo d'affitto a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria secondo quanto indicato all'art 3 del Capitolato;
- a non apportare alcuna modifica ai beni dati in affitto nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto da parte della stazione appaltante;
- a rispettare le prescrizioni e le regolamentazioni contenute nelle normative sanitarie vigenti, nonché denunciare eventuali malattie infettive e contagiose che si verificassero in alpe;
- a rispettare le direttive delle "Linee Guida di buone pratiche di igiene e di lavorazione in alpeggio" predisposte da ATS Bergamo - Servizio Igiene degli Allevamenti e delle Produzioni Zootecniche
- a richiedere alla stazione appaltante l'autorizzazione per l'eventuale presentazione di domande di contributi pubblici come indicato all'art. 2 sezione 5 del Capitolato;
- a non attuare il subaffitto;
- a non attuare ogni altra forma di concessione dei fondi e degli immobili oggetto del presente atto, senza preventiva autorizzazione della stazione appaltante;
- a rispettare i divieti indicati all'art. 3 sez. 7 e art. 5 sez. 5 del Capitolato;
- a risarcire la stazione appaltante 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.

Per quanto qui non espressamente citato si fa riferimento alle disposizioni di legge che regolamentano le materie forestali - ecologiche - sanitarie e giuridiche, relative all'affitto dei fondi rustici.

L'affittuario dovrà rendersi disponibile a partecipare ad iniziative e progetti che potranno essere promossi dalla proprietà e che vedano coinvolte le strutture e le aree dell'alpeggio, purché siano comunicate con almeno 15 giorni di anticipo e non vadano a compromettere l'attività d'alpeggio.

Articolo 8

La risoluzione del contratto potrà essere applicata secondo quanto indicato all'articolo 7 sezione 4 del Capitolato nonché ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente nei seguenti casi:

1. qualora l'affittuario venga colpito da provvedimenti di privazione della libertà personale o da sanzioni attinenti ad attività mafiosa o a spaccio di sostanze stupefacenti;
2. il mancato pagamento, anche parziale, del canone di affitto secondo quanto indicato all'art. 5 della Legge 208/82 (e successive modifiche e integrazioni);
3. per gravi carenze o comportamenti irregolari rispetto il normale e razionale utilizzo dei beni affittati, la mutata destinazione dell'uso dei locali, l'instaurazione di rapporti di subaffitto, l'inosservanza delle norme e delle condizioni stabilite dal presente contratto e dal capitolato;
4. per morte del conduttore quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi;
5. per fallimento dell'affittuario, sia esso una persona fisica o giuridica;
6. il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni previsti all'art. 7 sez. 1 del medesimo.

Nel caso in cui si verificassero le condizioni dei punti 2 e 3, l'affittuario è tenuto al risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.; il verificarsi delle condizioni di cui ai punti 1, 2 e 3 comporteranno l'esclusione da future assegnazioni di pascoli di proprietà o in comodato d'uso della Comunità Montana Valle Seriana.

Nessun'azione contro la stazione appaltante potrà essere intentata dall'affittuario moroso.

E' prevista altresì la facoltà dell'affittuario di rescindere anticipatamente il contratto per:

- a) gravi e comprovati problemi di salute dello stesso o di uno dei suoi familiari comunicando alla stazione appaltante, tramite raccomandata del servizio postale o PEC, possibilmente tre mesi prima dell'inizio della stagione di monticazione, la propria intenzione, allegando ogni documentazione utile per comprovare il motivo di tale decisione. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto prevista da questa lettera, l'affittuario, a prescindere dalla data di rescissione del contratto stesso, dovrà comunque pagare metà canone di locazione dell'anno in corso, qualora non si riesca ad affittare la malga;
- b) qualsiasi altro motivo personale, comunicando tale intenzione alla stazione appaltante, tramite raccomandata del servizio postale o PEC almeno nove mesi prima l'inizio della stagione di monticazione.

Articolo 9

L'applicazione di penali per il mancato rispetto delle condizioni di gestione previste dal Capitolato sono riassunte nella tabella riportata all'articolo 7 sezione 1 del Capitolato medesimo.

Articolo 10

Il concessionario/affittuario è ritenuto responsabile dei danni che dovessero occorrere a terzi nell'utilizzo del pascolo, dei fabbricati, delle infrastrutture e delle attrezzature presenti sulla malga, come pure per le attività ivi svolte e/o promosse ed imputabili a colpa del proprio personale o derivanti da irregolarità o carenze nelle prestazioni (vedi anche art. 4 del Capitolato). In particolare la stazione appaltante 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/alpe svolte dall'affittuario o dai suoi dipendenti;

- rapporto lavorativo del personale incaricato dall'affittuario;
- sconfinamenti del bestiame monticato sulla malga/alpeggio concesso 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.

Articolo 11

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra la Comunità Montana 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 Capitolato d'appalto e, quindi, dirimere la controversia nei limiti della volontà stessa delle parti nel presente contratto e nel Capitolato. 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 competenza. Il collegio arbitrale deciderà 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 e rinunciando alla controversia legale.

Articolo 12

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, sono per il 50% a carico del concessionario e per il restante 50% a carico della Comunità Montana Valle Seriana.

Articolo 13

Sottoscrive il presente accordo il rappresentante di _____ riconoscendo di aver partecipato alla fase preventiva e dinamica per il raggiungimento del presente accordo.

Articolo 14

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, viene fissato un deposito cauzionale, il cui ammontare è pari al canone d'affitto annuo (Euro _____); tale cauzione potrà essere preferibilmente costituita mediante versamento presso la Tesoreria dell'Ente (Credito Valtellinese - Filiale di Clusone, allegando copia del versamento) ovvero polizza fideiussoria o fidejussione emessa da istituto di credito autorizzato da Banca d'Italia o ente assicurativo (con rating non inferiore a BBB) (vedi art. 3 sezione 6 del Capitolato).

La cauzione dovrà espressamente prevedere:

- la durata fino al 31.12.2027;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione da parte dell'affittuario;
- la riscuotibilità entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La stazione appaltante potrà rivalersi sul deposito cauzionale, incamerando parte o la totalità del medesimo, in caso di mancato pagamento di eventuali penali secondo quanto indicato all'art. 7 del Capitolato e, in caso di danni secondo quanto indicato all'art. 3 del medesimo.

La cauzione sarà restituita (salvo eventuali riscossioni sopra indicate) 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 od azione nei confronti del concedente.

Articolo. 15

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla attivazione delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo (importi di massimale non inferiori a € 1.500.000,00 per la prima e ad € 500.000,00 per la seconda).

Copia delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo, dovranno essere consegnate alla Comunità Montana Valle Seriana in sede di sottoscrizione del contratto e del capitolato di concessione unitamente alle quietanze di pagamento del premio annuale.

Clusone, li

L'Affittuario: _____

Per la Comunità Montana Valle Seriana: _____

Il Rappresentante della Organizzazione Sindacale: _____

Sottoscrizione clausole onerose

L'affittuario ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, accetta in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto: articolo 2 riguardante il canone d'affitto, articolo 3 riguardante la durata dell'affitto, articolo 4 riguardante i contenuti del Capitolato d'appalto tecnico amministrativo, articolo 7 riguardante gli obblighi, articolo 9 riguardante le penali, articolo 10 riguardante la responsabilità, articolo 13 riguardante le spese di registrazione, articolo 14 riguardante il deposito cauzionale e articolo 15 riguardante le polizze assicurative.

L'Affittuario: _____

Ai sensi e per gli effetti della L. 203/82, il sottoscritto affittuario approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: articolo 2 riguardante il canone d'affitto, articolo 3 riguardante la durata dell'affitto, articolo 4 riguardante i contenuti del Capitolato d'appalto tecnico amministrativo, articolo 7 riguardante gli obblighi, articolo 9 riguardante le penali, articolo 10 riguardante la responsabilità, articolo 13 riguardante le spese di registrazione, articolo 14 riguardante il deposito cauzionale e articolo 15 riguardante le polizze assicurative.

L'Affittuario: _____