

Allegato C

COMUNE DI PAISCO LOVENO PROVINCIA DI BRESCIA

**CONTRATTO DI AFFITTO DELLA MALGA DI PROPRIETA'
COMUNALE DENOMINATA VAL DI SCALA, AI SENSI
DELL'ARTICOLO 45 DELLA L. NR. 203/82.**

SCRITTURA PRIVATA

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ alle ore
____.____ in Paisco Loveno

TRA

_____, nato a _____ il _____, nella qualità di
Sindaco e Responsabile del Servizio 'servizi generali' del Comune di
Paisco Loveno, C.F. nr. 00589400175, domiciliato per la carica presso la
sede comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e
nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta con l'assistenza del Sig.
_____ in qualità di segretario del Sindacato Provinciale
_____, in rappresentanza della parte proprietaria, da una parte;

ED

_____, nato a _____ il _____ ed ivi residente in
Via _____ in qualità di rappresentante della ditta _____, con
sede in _____ in via _____ C.F. _____ e P. IVA
_____, con l'assistenza del Sig. _____ in
rappresentanza del Sindacato Provinciale degli Affittuari, anch'esso
costituito in seno alla _____, dall'altra;

Premesso che:

Il Comune di Paisco Loveno, di seguito denominato proprietà, ha proceduto ad affittare la propria malga denominata Val di Scala mediante _____
svoltasi in data _____;

la ditta _____, di seguito denominata affittuario, é risultata assegnataria della malga _____ giusta determinazione del Responsabile del servizio nr. _____ in data _____;

si stipula e si conviene quanto segue:

Art. 1 (Oggetto del contratto)

Il Comune di Paisco Loveno dà e concede in affitto alla ditta _____ che, in persona del rappresentante legale, a tale titolo li accetta, la malga di proprietà comunale denominata Val di Scala costituita da terreni e fabbricati contraddistinti rispettivamente come segue:

- **Terreni** censiti nel Catasto Terreni del Comune Censuario di Paisco Loveno al fg. 17 mappali 1, 2, 3,5, 33 ,34, 35/p 38, 40 ; al fg. 16 mappale nr. 31, e al fg. 1 mappali nr. 1, 2, 4, 5, 11, 13/p per una superficie totale di ha 501,2766, riportati nella mappa catastale allegata (allegato 1) e facente parte integrante del presente contratto.

- **Fabbricati** censiti nel Catasto Fabbricati al Fg. 17 Mappale 5 Sub. 1,2,3,4,5; ; FG 17 Particella 16, al FG. 1 mappale 5 Sub. 1,2,3,4,.5,6.

Per l'identificazione e la quantificazione delle diverse qualità di coltura delle superfici della malga si utilizzano anche i dati e le informazioni contenute nel Sistema Informativo degli Alpeggi della Regione Lombardia.

Più precisamente la superficie complessiva è così suddivisa:

pascoli nudi (ha 419,6066);

pascoli arborati (ha 2,9260);

incolti produttivi (ha 78,7440)

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. L'identificazione e la delimitazione dei confini dell'alpeggio si avvale anche dei dati e delle informazioni contenute nel Sistema Informativo degli Alpeggi della Regione Lombardia.

Per l'arredo dei fabbricati vi dovrà provvedere l'affittuario a sua cura e spese ed al termine del contratto gli arredi o quant'altro sia legato agli arredi rimarranno in dotazione alla Malga senza corresponsione di alcun indennizzo per l'affittuario.

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, nonché quelle complementari (es. agriturismo e turismo), purché in regola con i permessi e le autorizzazioni previsti di competenza dell'affittuario.

Art. 2 (Durata del contratto d'affitto)

In applicazione della legge 3 maggio 1982, n. 203, "Norme sui contratti agrari", ed in particolare dell'articolo 43, la durata del contratto di affitto è di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula del contratto (-----) e termine il (_____). L'affitto cesserà in deroga senza

necessita di disdetta il _____, giorno entro il quale gli immobili oggetto di concessione dovranno essere riconsegnati alla proprietà liberi da persone, animali e cose; tale data é da intendersi già definita ed accettata ora e per allora, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi proroga od estensione di durata da parte del affittuario.

Essendo i terreni della malga gravati da uso civico, Il Comune potrà recedere dal contratto d'affitto mediante preavviso non inferiore a sei mesi ai sensi dell'articolo 6 2 comma del D.LGS nr. 228/2001.

Art. 3 (Canone di affitto)

In deroga all'articolo 9 della legge 3 maggio 1982, n. 203, "Norme sui contratti agrari ", il canone annuo è stato determinato dall'Ente proprietario 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, determinato in € _____ (_____/00) con le procedure di assegnazione dell'alpeggio a partire dal secondo anno verrà automaticamente aggiornato annualmente sulla base del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per il periodo giugno-giugno dell'anno precedente .

Il canone, opportunamente aggiornato come sopra, potrà essere ulteriormente aumentato a seguito di sostanziali miglioramenti alle strutture

ed al cotico pascolivo che la proprietà effettuerà nel corso della affitto, come stabilito dal successivo art. 9.

Il canone potrà essere ridotto per un importo da concordare tra le parti, qualora l' affittuario apporti miglioramenti strutturali ed infrastrutturali oppure adotti ed attui un piano di gestione dell'alpeggio.

Art. 4 (Pagamento del canone)

Il pagamento del canone di locazione annuale dovrà avvenire in unica rata entro il 10 novembre di ciascun anno.

Il pagamento andrà effettuato presso la Tesoreria Comunale o , in alternativa tramite bollettino PAGO PA che verrà trasmesso dal Comune di Paisco Loveno.

Per il pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate, e comunque non oltre 60 giorni, verranno applicati gli interessi di mora nella misura del 2,5%, come pure, produrranno ipso iure la risoluzione del rapporto di affitto per fatto e colpa del affittuario.

Art. 5 (Garanzie)

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, viene fissata una cauzione,il cui ammontare e pari ad una annualità e mezza del canone di affitto, in contanti o anche sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa , riscuotibile a semplice richiesta della proprietà.

La cauzione espressamente prevede:

la durata pari a quella del contratto d'affitto;

la rinuncia al beneficio della preventiva escussione da parte dell'affittuario;

la riscuotibilità entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta della proprietà.

Tale cauzione sarà oggetto di aggiornamento alla scadenza del terzo anno dalla sottoscrizione del contratto.

Se l'affittuario non versa sul c/c di tesoreria intestato alla proprietà il corrispettivo delle penalità previste dal presente capitolato, entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione di pagamento, la proprietà potrà attingere al deposito cauzionale, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte dell'affittuario.

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

Con il ritiro della cauzione il affittuario rinuncia a qualsiasi pretesa od azione nei confronti del concedente. Si da atto che all'atto della sottoscrizione del contratto è stata presentata la cauzione di € _____ mediante fideiussione stipulata con _____

Art. 6 (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 sull'alpeggio, così 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.

La proprietà non risponderà, comunque, dei danni alle persone, alle cose e di quant'altro occorso nell'ambito dell'attività del affittuario, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito.

In particolare, il Comune di Paisco Loveno è sollevato 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 dei suoi dipendenti;
- rapporto lavorativo del personale incaricato dall'affittuario;
- sconfinamenti del bestiame monticato sulla malga/alpeggio affittato 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.

L' affittuario ha attivato una polizza assicurativa/fideiussione : _____, per la responsabilità civile verso terzi che partecipano all'attività dell'alpeggio, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario e dei propri dipendenti.

L' affittuario ha stipulato la polizza/fideiussione per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili comunali, con vincolo a favore dell'Ente proprietario: Polizza _____.

Copia delle polizze assicurative/fideiussioni bancarie per responsabilità civile verso terzi e per rischio locativo, i cui massimali non sono inferiori rispettivamente a € 1.500.000,00 ed € 400.000,00, sono state consegnate alla proprietà in sede di sottoscrizione del presente contratto; le quietanze di pagamento del premio annuale, dovranno essere trasmesse in copia alla

proprietà entro 30 giorni dal pagamento.

Art. 7 (Obblighi dell'affittuario)

L'affittuario si obbliga a pagare regolarmente il canone di affitto e rispettare quanto previsto dal capitolato d'affitto e quanto stabilito in sede di verbale di consegna e, eventualmente, del verbale di carico della malga.

Art. 8 (Risoluzione del contratto e recesso)

Durante il periodo dell'affitto, il contratto potrà essere risolto nel caso in cui vi sia un inadempimento dell'affittuario ad uno degli obblighi previsti dal successivo articolo 9.

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, la risoluzione si verifica di diritto quando l'Ente concedente dichiara all'affittuario che intende valersi della clausola risolutiva nei seguenti casi:

- la reiterata inadempienza in relazione agli obblighi di Avviso/Capitolato ed agli impegni gestionali, ove presenti, documentata da almeno tre diffide ad adempiere senza esito positivo o senza adeguate giustificazioni scritte nel termine indicato dalla diffida, comunque non inferiore a 15 giorni;
- il mancato pagamento, anche parziale, del canone di affitto entro 3 mesi dalla scadenza fissata.

Il contratto verrà inoltre risolto di diritto ed il Comune di Paisco Loveno, nella persona del rappresentante incaricato, potrà immettersi nel pieno possesso degli immobili, previo preavviso di dieci giorni notificato all'affittuario nelle forme di legge in caso di perdita dei requisiti di partecipazione (generali e/o speciali) alla procedura di selezione.

Oltre ai casi sopra previsti l'affitto verrà automaticamente a risolversi in caso di morte dell'affittuario quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi diretti.

È prevista la facoltà dell'affittuario di recedere dal contratto per:

- gravi e comprovati problemi di salute dello stesso o di uno dei suoi familiari. All'uopo l'affittuario dovrà comunicare al Comune di Paisco Lovenò, tramite raccomandata del servizio postale e/o pec, almeno sei mesi prima, la propria intenzione, allegando ogni documento utile per comprovare il motivo di tale decisione. In tal caso l'affittuario dovrà comunque pagare metà canone di locazione dell'anno in corso qualora non si riesca a riaffidare l'alpeggio;
- un qualsiasi motivo personale e/o societario; in tal caso, l'affittuario dovrà comunicare tale intenzione al Comune di Paisco Lovenò, tramite raccomandata del servizio postale e/o pec, almeno sei mesi prima. In questo caso, l'affittuario dovrà pagare l'intero canone di affitto dell'anno in corso a prescindere dalla data di cessazione del contratto stesso, oltre ad una penale pari al 20% del canone annuo.

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, dettagliatamente disciplinati con il capitolato d'affitto, che viene allegato al presente contratto (Allegato 2) e ne costituisce parte integrante.

Art. 10 (Controversie)

Le eventuali controversie che dovessero insorgere tra il locatore e l'

affittuario, qualora non si potessero risolvere direttamente, saranno disciplinate dagli articoli 46 e 47 della Legge 3.5.1982 nr. 203.

Art. 11 (Norma di rinvio)

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dagli atti ad esso allegati, vengono fatte salve le norme previste dalla legislazione vigente in materia di patti agrari.

Art. 12 (Spese contrattuali)

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, sono a totale carico dell'affittuario. La registrazione del contratto verrà fatta a cura dell'affittuario .

Art. 13 Tutela della privacy

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.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 dai regolamenti comunali in materia.

I sig.ri _____, nella qualità sopraddetta di rappresentanti dei rispettivi Sindacati Provinciali di categoria, che, a norma dell'articolo 45 della Legge nr. 203/82, hanno assistito le parti nella stipula del presente contratto, lo sottoscrivono in segno di previa accettazione ed approvazione essendovi, peraltro, contemplati rappresentanti e tutelati gli interessi delle parti, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati Sindacati assolvono.

Il Comune di Paisco Lovenò:

L'affittuario:

Il Rappresentante del Sindacato Provinciale della proprietà fondiaria:

Il Rappresentante del Sindacato Provinciale degli affittuari: