

COMUNE DI INCUDINE

Provincia di Brescia

N. di Rep. 265

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 della Tabella All. B prevista dall'art. 28 del D.P.R. 995/1982.

**CONTRATTO DI AFFITTO DELLA MALGA DI PROPRIETA' COMUNALE
DENOMINATA "SALINA" STIPULATO A MEZZO DI ACCORDO AI SENSI
DELL'ART. 45 LEGGE N. 203/1982.**

Con la presente scrittura privata, oggi **26 marzo 2012** presso la sede del Municipio di Incudine

T R A

il **Comune di Incudine - codice fiscale n. 00963460175**, nella persona del sig. **Serini Bruno**, nato a Burzago (Argentina) il 21.03.1960, Sindaco Responsabile del Servizio Patrimonio, a questo atto espressamente autorizzato con Delibera di Giunta Comunale n. 43 del 28/11/2011;

E

il sig. **Boldini Ferruccio** nato a Breno (BS) il 18.11.1973 e residente a Braone (BS), Via Brendibusio n. 10, in qualità di titolare dell'**Azienda Agricola "Boldini Ferruccio" - codice fiscale BLDFRC73S18B149H** - con sede in Braone (BS), Via Brendibusio n. 10, con l'assistenza del P.A. Giovanni Nulli Segretario del Sindacato impresa familiare coltivatrice di Brescia dell'Unione Provinciale Agricoltori;

PREMESSO CHE

- il Comune di Incudine, di seguito denominato proprietà, con contratto in data 27/03/2006 Rep. 240 ha concesso in affitto la propria malga denominata "Salina" all'Azienda Agricola "Boldini Ferruccio" per 6 annate

agrarie (2006-2011);

- l'Azienda Agricola "Boldini Ferruccio" con nota in data 02/11/2011 prot. 2447 ha richiesto il rinnovo del predetto contratto d'affitto per ulteriori 6 anni;

- con delibera della Giunta Comunale n. 43 del 28/11/2011 è stato concesso il rinnovo dell'affittanza a favore dell'Azienda Agricola "Boldini Ferruccio", di seguito denominata affittuario o conduttore, per ulteriori 6 anni;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 *(Oggetto del contratto)*

Il Comune di Incudine, di seguito denominato proprietà, concede in affitto all'Azienda Agricola "Boldini Ferruccio" (di seguito denominata affittuario/conduttore), che accetta, la malga "Salina", i cui terreni sono contraddistinti dai mappali n. 2, n. 3, n. 4, n. 7, n. 9, n. 10, n. 11 del foglio n. 1 e dai mappali n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 7, n. 8, n. 11, n. 13, n. 17, n. 18 e n. 26 del foglio n. 2, del Comune censuario di Incudine, riportati nell'elaborato grafico allegato (ALLEGATO 1), mentre gli immobili sono contraddistinti dal mappale n. 8 sub. 1, 2, 3 e sub. 4 (corte), del Comune censuario di Incudine, riportati nella mappa catastale allegata (ALLEGATO 2), parte integrante del presente contratto.

Più precisamente la superficie complessiva di circa 353 ettari.

La malga ha in dotazione i fabbricati riportati nella denuncia catastale allegata (ALLEGATO 3) parte integrante del presente contratto, dotati di impianti ed attrezzature che verranno più dettagliatamente elencati unitamente alla viabilità di servizio in apposito 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.

Per l'arredo dei fabbricati vi dovrà provvedere l'affittuario a sua cura e spese.

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.

ARTICOLO 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 minima dell'affitto è di 6 annate agrarie, ovvero per il periodo 01/04/2012 - 10/11/2017. L'affitto cesserà senza necessità di disdetta il 10/11/2017 giorno entro il quale gli immobili oggetto di concessione dovranno essere riconsegnati alla proprietà liberi da persone, animali e cose; tale data è da intendersi già definita ed accettata ora e per allora, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi proroga od estensione di durata da parte dell'affittuario.

ARTICOLO 3 *(Canone di affitto)*

In applicazione della legge 3 maggio 1982, n. 203, "Norme sui contratti agrari", ed in particolare dell'articolo 43, il canone annuo minimo 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 di affitto per ciascuna annata agraria, è determinato in Euro

4.000,00 con la procedura di rinnovo del contratto.

Il canone potrà essere ridotto per un importo da concordare tra le parti, qualora l'affittuario apporti miglioramenti strutturali ed infrastrutturali oppure adottati ed attui un piano di gestione della malga (alpeggio) da concordare e condividere tra le parti.

ARTICOLO 4 *(Pagamento del canone)*

Il pagamento del canone di locazione annuale dovrà avvenire in un'unica rata entro il 10 luglio di ciascuna annata agraria.

Il pagamento andrà effettuato mediante versamento presso la Tesoreria Comunale Banca di Valle Camonica Agenzia di Edolo previo ricevimento della relativa reversale d'incasso.

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.

ARTICOLO 5 *(Garanzie)*

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'affittuario ha effettuato il deposito cauzionale di Euro 4.000,00 mediante polizza fideiussoria bancaria n. 22/12, rilasciata dalla Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Agenzia di Leno (Bs) in data 15/02/2012, pervenuta al protocollo comunale in data 18/02/2012 al n. 307.

Se l'affittuario non versa il corrispettivo delle penalità previste dal capitolato d'affitto entro 20 giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento, la proprietà potrà attingere al deposito cauzionale, la cui riduzione dovrà essere

tempestivamente reintegrata da parte del affittuario.

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 od azione nei confronti del concedente.

ARTICOLO 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 sulla malga, 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.

L'affittuario è tenuto pertanto ad attivare una polizza assicurativa, 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.

Copia della polizza assicurativa per responsabilità civile dovrà essere consegnata alla proprietà in sede di sottoscrizione del contratto; analogamente dicasi per le quietanze di pagamento del premio annuale, che dovranno essere trasmesse in copia alla proprietà.

La proprietà è altresì sollevata da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale conseguente allo svolgimento delle attività in malga da parte dell'affittuario o dei suoi dipendenti.

ARTICOLO 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 ed, eventualmente, del verbale di carico della malga.

ARTICOLO 8 (*Rescissione del contratto*)

Durante il periodo dell'affitto, anche prima della scadenza, la proprietà ha facoltà di rescindere il contratto, qualora vi sia un giustificato motivo e nel caso in cui l'affittuario diffidato per iscritto ad adempiere un obbligo a lui facente capo non vi provveda nei tempi indicati nella diffida.

Con un preavviso di almeno 10 giorni, notificato all'affittuario nelle forme di legge, il contratto viene sciolto di diritto e la proprietà riprende il pieno possesso degli immobili, eseguendo l'inventario delle attrezzature e scorte presenti. La presa di possesso può avvenire anche mediante sfondamento delle porte, alla presenza di agenti di polizia, con spese a carico dell'affittuario.

Il contratto viene sciolto di diritto nei seguenti casi:

- a) 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;
- b) il mancato pagamento, anche parziale, del canone di affitto entro le date ultime di scadenza;
- c) per gravi carenze o comportamenti irregolari rispetto il normale e razionale utilizzo dei beni concessi/affittati, la mutata destinazione dell'uso dei locali, l'instaurazione di rapporti di subaffitto, l'inosservanza delle norme e delle condizioni stabilite dal presente e dal contratto e dal capitolato d'affitto;
- d) qualora non venga rispettato il carico minimo stabilito nel capitolato

d'affitto.

Nel caso in cui si verificassero le condizioni delle lettere b) e c), l'affittuario è tenuto al risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., nonché l'esclusione da future assegnazioni di pascoli di proprietà dell'Ente concedente.

Nessuna azione contro la proprietà potrà essere intentata dall'affittuario moroso.

Oltre ai suddetti casi, il presente contratto verrà automaticamente a risolversi:

- a) per morte dell'affittuario, quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi;
- b) per fallimento dell'affittuario, sia esso una persona fisica o giuridica;
- c) per le inadempienze agli impegni e gli oneri previsti nel capitolato d'affitto, di cui al successivo articolo 9.

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 proprietà, tramite raccomandata del servizio postale, 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 proprietà, tramite raccomandata del servizio postale, almeno nove mesi prima l'inizio

della stagione di monticazione.

ARTICOLO 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 sono disciplinati dal capitolato d'affitto, che completa e costituisce parte integrante del presente contratto.

ARTICOLO 10 *(Controversie - Clausola arbitrale)*

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra la proprietà e l'affittuario, qualora non si potessero risolvere mediante tentativo di conciliazione ai sensi dell'articolo 46 della L. 203/82, 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 d'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. Le controversie potranno essere anche affrontate presso la camera arbitrale che ha sede nelle Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di ciascuna provincia. Il collegio o la camera 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 o della camera arbitrale rinunciando alla controversia legale.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 12 (*Spese contrattuali*)

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, sono a totale carico dell'affittuario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per l'Ente Proprietario: Il Sindaco - Responsabile del Servizio

Bruno Serini

Per l'Affittuario: Azienda Agricola "Boldini Ferruccio"

Boldini Ferruccio

Sottoscrizione clausole onerose

L'affittuario ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, accetta in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata dell'affitto; 3) Canone d'affitto; 4) Pagamento del canone; 7) Obblighi dell'affittuario; 8) Rescissione del contratto; 10) Controversie-clausola arbitrale.

L' Affittuario: Azienda Agricola "Boldini Ferruccio"

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 03/05/82, n° 203, il sottoscritto affittuario approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata dell'affitto; 3) Canone d' affitto; 4) Pagamento del canone; 7) Obblighi dell'affittuario; 8) Rescissione del contratto; 9) Capitolato d'affitto.

L' Affittuario: Azienda Agricola "Boldini Ferruccio"

Per l'Ente Proprietario: Il Sindaco - Responsabile del Servizio

Bruno Serini

Il Rappresentante del Sindacato impresa familiare coltivatrice di Brescia dell'Unione

Provinciale Agricoltori - P.A. Giovanni Nulli