Protocollo n° 0002577

Data: 13/05/2024

CONTRATTO D'AFFITTO DELL'ALPEGGIO DELLA MALGA FOPPELLA

STIPULATO A MEZZO DI ACCORDO

ai sensi dell' Art. 45 della Legge n° 203 del 3 maggio 1982

esente da bollo ai sensi dell' Art. 25 - DPR n° 955/1982

PREMESSO CHE:

- la Comunità Montana del Sebino Bresciano, di seguito denominata Comunità Montana, è proprietaria della Malga "Foppella" e delle superfici agro-silvo-pastorali a questa pertinenti;

- la Giunta Esecutiva della Comunità Montana, con deliberazione n. 17, riunita in seduta in data 11/03/2024, ha deciso di avviare la procedura per l'approvazione del Bando di gara per la selezione del concessionario della Malga Foppella per il carico dell'alpeggio della durata di anni 6 (sei);

Oggi, tredici maggio duemilaventiquattro (13/05/2024) presso la sede della Comunità Montana del Sebino Bresciano, ubicata in comune di Sale Marasino (BS), in via Roma n°41;

- TRA -

La Comunità Montana del Sebino Bresciano, C.F. 80018850174 con sede in via Roma n°41 in comune di Sale Marasino (BS), nella persona del Sig. Marco Ghitti in qualità di Presidente e Legale Rappresentante;

- E -

l'Azienda Agricola Spandre Vittorio, C.F. SPNVTR70E31G710X e P.IVA 03528880176 con sede in via San Gerolamo in comune di Pisogne (Bs), nella persona del Sig. Spandre Vittorio in qualità di Titolare e Legale Rappresentante,

- SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE -

Art. 1 (Oggetto del contratto).

La Comunità Montana concede in affitto all'Azienda Agricola Spandre Vittorio, C.F. SPNVTR70E31G710X e P.IVA 03528880176 con sede in via San Gerolamo in Comune di

Pisogne (Bs), che accetta, la malga "Foppella" i cui terreni ed immobili di pertinenza sono contraddistinti dai mappali così identificati:

Catasto fabbricati:

Comune censuario	*fg.*	*mapp.*			
Pisogne	*9*	*2958*	*SUB. 1*	*CAT. D10*	*T-1*
Pisogne	*9*	*2958*	*SUB. 2*	*CAT. D10*	*T*

Catasto terreni:

Comune censuario	*fg.*	*mapp.*	*Sup.tot (ha)*	*Sup.pascolo(ha)*
Pisogne	1	1912	12.35.00	05.55.00
Pisogne	1	4415	10.73.40	04.60.00
Pisogne (sez. Toline)	9	1495	00.01.80	00.01.80
Pisogne (sez. Toline)	9	1587	19.71.00	04.90.00
Pisogne (sez. Toline)	9	1591	05.09.400	00.54.00
Pisogne (sez. Toline)	9	2958	00.60.30	00.37.00
Pisogne (sez. Toline)	9	2959	00.80.50	00.30.00
Pisogne (sez. Toline)	9	3323	03.98.00	02.84.09
Pisogne (sez. Toline)	9	3326	41.56.50	13.33.50
Tavernole s/Mella	1	1	00.77.70	00.68.74
Tavernole s/Mella	1	3	03.83.80	01.16.00
Tavernole s/Mella	1	4	00.34.50	00.33.00
Tavernole s/Mella	1	5	01.99.00	01.59.00

Con una superficie a pascolo di circa ha 36.22.13. Il pascolo si intende concesso a corpo e non a misura, secondo i confini sempre osservati e riconosciuti, di conseguenza la parte proprietaria viene sollevata da ogni responsabilità qualora la superficie risultasse inferiore a quella indicata.

Sono in dotazione alla malga n.5 fabbricati, con impianti ed attrezzature che verranno più

dettagliatamente elencati, unitamente alla viabilità di servizio, in apposito verbale di consegna.

La malga viene concessa in affitto a prevalente uso agricolo, zootecnico e pastorale, il conduttore è autorizzato ad esercitare nell'alpeggio le seguenti attività:

a) pascolamento dell'alpe e trasformazione del latte per la produzione casearia;

b) gestione dell'attività agri-turistica e della relativa recettività, purchè in regola con le norme vigenti ed in possesso dei permessi e delle autorizzazioni previste. L'esercizio di tale attività è limitato esclusivamente ai locali riattati dalla Comunità Montana ed adibiti a tale funzione, corrispondenti all'ex sala mungitura ed al piazzale antistante.

Rimane tassativamente esclusa ogni concessione di godimento a terzi, sia con rapporto di comodato che in qualsiasi altra forma.

Restano escluse dall'affittanza tutte le piante di alto fusto e cedue, i cui frutti resteranno ad esclusivo godimento della proprietà, che ne potrà liberamente disporre anche procedendo all'utilizzazione.

In deroga a quanto sopra, si concede il diritto alla parte conduttrice o ai suoi aventi causa di procedere al taglio ed all'utilizzo della legna cedua strettamente necessaria per l'esercizio della malga, che sarà assegnata a cura della Comunità Montana per ciascuna stagione pascoliva e nella quantità definita dal Capitolato d'affitto.

Art. 2 (Durata del contratto d'affitto).

In deroga alla Legge n. 203 del 3 maggio 1982 "Norme sui contratti agrari" e s.m.i., la durata dell'affitto viene concordemente stabilita ed accettata dalle parti in anni 6 (sei), ovvero dalla data di stipula del presente contratto e sino al 10/11/2029.

Con specifico riferimento all'annuale periodo di monticazione ed alle attività in alpe così come definite al punto a) e b) del precedente art. 1, i periodi di utilizzo delle strutture e dei locali vengono di seguito definiti:

a. locali di malga, comprese strutture ed attrezzature connesse ed a servizio dell'attività

d'alpeggio e casearia - dal 01 giugno al 30 settembre di ogni anno, a partire dall'anno 2024 e a concludersi con l'anno 2029 compreso;

b. locali ed attrezzature connesse all'attività e recettività agrituristica - dal 15 maggio al 15 ottobre di ogni anno, a partire dall'anno 2024 e a concludersi con l'anno 2029 compreso.

L'affitto cesserà senza neccessità di disdetta il 10/11/2029, a far fede da tale data la parte conduttrice si impegna per sé, successori ed aventi causa, a porre nella piena e completa disponibilità della Comunità Montana, libero da persone e cose sue e/o di terzi, il fondo in oggetto, ovviamente senza alcun indennizzo.

Art. 3 (Canone d'affitto e pagamento del canone).

Il canone annuo di affitto è offerto in sede di gara è di **€. 9.510,00 (euro novemilecinquecentodieci/00)**, a partire dal secondo anno verrà automaticamente aggiornato annualmente del 75% dell'indice ISTAT del costo della vita. Tale canone, oltre all'aggiornamento annuo, potrà subire variazioni a seguito di sostanziali miglioramenti alle strutture ed al cotico, realizzate nel periodo di validità del contratto, direttamente dalla proprietà o dalla parte conduttrice.

Il pagamento di quanto dovuto dovrà essere effettuato alla Comunità Montana del Sebino Bresciano ogni anno, in due rate di pari importo liquidate entro le scadenze del 01 giugno e del 30 settembre di ogni anno.

Art. 4 (Garanzie).

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, il conduttore ha effettuato un deposito cauzionale complessivo di 2950,00 € (duemilanovecentocinquanta), accertati dal Responsabile Sevcizi finanziari dell'Ente, mediante bonifico bancario senza vincoli per l'eventuale riscossione.

Tale cauzione sarà restituita soltanto alla scadenza dell'affitto, dopo la riconsegna degli immobili e la risoluzione del rapporto contrattuale.

Art. 5 (Responsabilità).

La parte conduttrice è ritenuta responsabile dei danni che si dovessero arrecare a terzi nell'utilizzo del pascolo, dei fabbricati, delle infrastrutture e delle attrezzature presenti nella malga e nell'agriturismo, 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 Comunità Montana non risponderà di danni a persone o cose e di quant'altro occorso nell'ambito dell'attività esercitata in malga dal conduttore o dai suoi dipendenti, è altresì sollevata da ogni responsabilità civile, amministrativa e penale inerente e conseguente, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito. Il conduttore è tenuto pertanto ad attivare polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, anche partecipanti alle attività dell'alpeggio, con espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti del proprietario. È a carico del conduttore la polizza per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili, con vincolo a favore della Comunità Montana.

Copia delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per rischio locativo, i cui massimali non potranno essere inferiori rispettivamente a 1.500.000,00 € e 500.000,00 €, dovranno essere consegnate alla Comunità Montana in sede di sottoscrizione del contratto; analogamente dicasi per le quietanze di pagamento del premio annuale, che dovranno essere trasmesse in copia alla Comunità Montana.

Art. 6 (Obblighi dell'affittuario).

La parte conduttrice si obbliga:

- al regolare pagamento del canone di affitto entro le scadenze stabilite;
- a rispettare quanto previsto dal Capitolato d'affitto;
- ad attuare gli impegni gestionali formulati nella proposta di gestione in sede di gara;
- ad attuare gli impegni stabiliti in sede di verbale di consegna ed eventualmente dal

verbale di carico della malga.

La violazione degli obblighi sopra descritti determinerà l'applicazione delle penali previste dall'articolo 12 "Inadempienze e penalità" del capitolato di affitto, allegato al presente contratto quale sua parte integrante.

Art. 7 (Rescissione del contratto).

Durante il periodo dell'affitto, anche prima della scadenza, la Comunità Montana ha facoltà di rescindere il contratto qualora vi sia un giustificato motivo e nel caso in cui il conduttore, 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 al conduttore nelle forme di legge, il contratto viene sciolto di diritto e la proprietà riprenderà il pieno possesso degli immobili, eseguendo l'inventario delle attrezzature e scorte presenti.

Il contratto viene sciolto di diritto nei seguenti casi:

a) qualora il conduttore venga colpito da provvedimenti di privazione della libertà personale o da sanzioni attinenti all'attività mafiosa o spaccio di sostanze stupefacenti;

b) a seguito di mancato pagamento, anche parziale, del canone di affitto;

c) per gravi carenze o comportamenti irregolari rispetto al 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 d'affitto;

Nel caso in cui si verificassero le condizioni alle lettere b) e c), il conduttore è tenuto al risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile. Nessuna azione contro la proprietà potrà essere intentata dal conduttore moroso.

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

a) per morte del conduttore, quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi;

b) per fallimento del conduttore, sia esso persona fisica o giuridica;

c) per le inadempienze agli impegni e gli oneri previsti nel Capitolato d'Affitto, di cui al successivo articolo 8.

È prevista altresì la facoltà per il conduttore di rescindere anticipatamente il contratto per:

a) gravi e comprovati problemi di salute dello stesso o di uno dei suoi famigliari, comunicando alla Comunità Montana tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, possibilmente tre mesi prima dell'inizio della stagione di monticazione, la propria intenzione ed allegando ogni documentazione utile per comprovare il motivo di tale decisione. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto prevista da questa lettera, il conduttore 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 Comunità Montana tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno nove mesi prima dell'inizio della stagione di monticazione.

Art. 8 (Capitolato d'affitto).

Gli aspetti gestionali, tecnico-operativi e quelli relativi agli oneri e agli impegni delle parti nonché le penalità per le eventuali inadempienze, sono disciplinati dettagliatamente dal Capitolato d'Affitto, che completa e costituisce parte integrante del presente contratto.

Art. 9 (Controversie – Mediazione e Clausula arbitrale).

Le eventuali controversie che dovessero insorgere la Comunità Montana ed il conduttore dovranno essere risolte con obbligo di ricorso a procedimento di mediazione per la conciliazione delle controversie civili ed industriali, in base a quanto previsto dal D.Lgs n.28 del 4 marzo 2010, in attuazione dell'art.60 della Legge n.69 del 18 giugno 2009.

Qualora non fosse possibile ricomporre il contenzioso tramite il ricorso alla mediazione, le istanze delle parti saranno deferite ad un collegio arbitrale, definito nel numero e nella

composizione dal Presidente del Tribunale di Brescia. Le parti dichiarano sin d'ora di accettare e voler applicare il verdetto del collegio, rinunciando ad ogni controversia legale.

Art. 10 (Norma di rinvio).

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

Art. 11 (Spese Contrattuali).

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, sono a totale carico della parte conduttrice.

Le parti, nel concordare espressamente di rilasciare ampia ed incondizionata garanzia liberatoria nei confronti delle Organizzazioni Professionali di Categoria intervenute a prestare assistenza di legge nelle persone dalle stesse incaricate, si danno reciprocamente atto e convengono che il presente accordo è stipulato in deroga alle disposizioni di legge vigenti in materia di contratti di locazione dei fondi rustici ed ai sensi dell'art.45 della sopracitata Legge 203/82. In particolare, le parti, pienamente a conoscenza del disposto art.45 della Legge 203/82, reciprocamente riconoscono e dichiarano:

a) di essere state assistite dalle Organizzazioni Professionali di Categoria sin dall'inizio ed in ogni fase della formazione del presente accordo;

b) di considerare essenziale al contratto ogni suo patto ed in particolare le clausole relative alla sua durata e all'ammontare del canone;

c) che alla firma del presente accordo erano personalmente e contestualmente presenti le parti ed i rappresentanti delle Organizzazioni Professionali di Categoria, così come sopra individuati.

Sottoscrizione clausole onerose.

Ai sensi dell'art.1341 del C.C. la parte conduttrice accetta in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto: 3) Canone d'affitto e pagamento del canone; 4) Garanzie; 5)

Responsabilità; 6) Obblighi dell'affittuario; 7) Rescissione del contratto; 8) Capitolato d'affitto; 11) Spese contrattuali.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.45 della Legge n.203 del 3 maggio 1982 e sm.i, la parte conduttrice approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata dell'affitto;

3) Canone d'affitto e pagamento del canone; 6) Obblighi dell'affittuario; 7) Rescissione del contratto; 8) Capitolato d'affitto; 9) Controversie - clusola arbitrale.

per il conduttore

il Titolare ***Spandre Vittorio***

* * *

Sale Marasino, li 13/05/2024

per il conduttore

il Titolare ***Spandre Vittorio***

per la Comunità Montana

il Presidente e Legale Rappresentante ***Ghitti Marco***

per le Organizzazioni Professionali di Categoria

Il Rappresentante ***Costa Luca***

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- allegato B: capitolato di affitto
- allegato 2: scheda proposta di gestione presentata in sede di gara

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 13/05/2024 alle ore 17:30 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 24051317304139721 il file
BRCL24061_dcm.ccf
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : 03534090174
denominazione : IMPRESA VERDE BRESCIA S.R.L.

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 67,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 13/05/2024

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di BRENO
Codice Identificativo del contratto TMH24T001021000EE

In data 13/05/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 24051317304139721 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da SPNVTR70E31G710X e trasmessa da IMPRESA VERDE BRESCIA S.R.L.

Il contratto e' stato registrato il 13/05/2024 al n. 001021-serie 3T e codice identificativo TMH24T001021000EE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 1082426
Durata dal 13/05/2024 al 10/11/2029 Data di stipula 13/05/2024
Importo del canone 9.510,00 n.pagine 1 n.copie 1
Tipologia: Affitto fondo rustico
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	80018850174	A	001	SPNVTR70E31G710X	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 67,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. Rendita cat. 8,86
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di TAVERNOLE SUL MELLA Prov. BS
LOCALITA' N.A.
-N.progr. 002 Categoria cat. Rendita cat. 5,58
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di PISOGNE Prov. BS
LOCALITA' N.A.
-N.progr. 003 Categoria cat. Rendita cat. 4,26
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di TAVERNOLE SUL MELLA Prov. BS
LOCALITA' N.A.
-N.progr. 004 Categoria cat. Rendita cat. 36,25
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di PISOGNE Prov. BS
LOCALITA' N.A.
n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.

Li, 13/05/2024

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 24051317304139721

NOME DEL FILE : BRCL24061_dcm.ccf

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	SPNVTR70E31G710X	----------