

COMUNE DI CEVO

PROVINCIA DI BRESCIA

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n. ___/25

CONTRATTO DI AFFIDAMENTO IN REGIME DI AFFITTO DELLA

MALGA “ARET - DOS DEL CURÙ” ANNUALITÀ 2025-2030

L'anno duemilaventicinque, il giorno _____ del mese di _____, in Cevo (BS), presso la sede Municipale, avanti a me, **TONSI dott. MATTEO**, Segretario Generale del Comune di Cevo (BS), autorizzato per legge a ricevere il presente atto in forma pubblica amministrativa, in cui l'Ente è parte ai sensi del Part.97 del TUEL n.267/2000, sono comparsi i Signori:

- **Geom. Manolo Bosio**, nato a Breno (BS) il 09.01.1978, che dichiara di intervenire in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Cevo, C.F. 00959860172, P.IVA 00592090989, che qui rappresenta in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica in forza del Decreto Sindacale n.9/P del 29.01.2025, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente, in Cevo, Via Roma n.22 (di seguito denominato “Comune”, “Stazione Appaltante”);

- _____, C.F. _____, nato a _____ (___) il __.__.____, per conto e nell'interesse dell'Azienda _____ con sede in _____ (___), Via _____ n.____, C.F. _____ e P.IVA _____, che rappresenta nella sua qualità di Titolare della stessa (di seguito denominato anche “Affittuario”, “Aggiudicatario”);

Comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario comunale sono personalmente certo.

Di comune accordo le parti sopra nominate, in possesso dei requisiti di legge, rinunciano all'assistenza di testimoni con il mio consenso.

PREMESSO CHE

- con Delibera della Giunta Comunale n.25 del 11.03.2025 il Comune di Cevo determinava i criteri per l'affidamento in regime di affitto della malga comunemente denominata "Aret – Dos del Curù", a tal fine formulando specifico indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica in ordine all'indizione della relativa procedura ad evidenza pubblica;

- con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n.XX del __.__.2025 approvava il l'Avviso pubblico per l'affidamento in regime di affitto della malga comunemente denominata "Aret – Dos del Curù" sita in Comune censuario ed amministrativo di Cevo (BS), per un periodo di anni 6 (sei);

- presso il Comune di Cevo in data __.__.2025 è stata esperita la procedura ad evidenza pubblica per selezionare il soggetto cui concedere in locazione la malga predetta;

- sulla scorta di quanto risultante dal verbale di gara, con determinazione n.XX del __.__.2025 suddetta malga è stata formalmente affidata in locazione per n.6 anni all'Azienda agricola _____ con sede in _____ (___), Via _____ n.____;

- si rende pertanto necessario provvedere a disciplinare i rapporti tra le parti mediante stipula di apposito contratto;

Tutto ciò premesso, che costituisce espressa e concordata parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

ART. 1 (Oggetto del contratto)

Il Comune concede in regime di affitto all'Affittuario, che accetta, la malga di proprietà comunale denominata "Aret – Dos del Curù" sita in Comune censuario ed

amministrativo di Cevo (BS), nella consistenza dei beni come di seguito

dettagliatamente rappresentati:

- aree a pascolo: individuate catastalmente con i mappali nn. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9

– 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 (parte, circa

80%) – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 38 del Foglio 1 NCTR del Comune di

Cevo, per una superficie pascolabile complessiva di Ha 188.92.30;

- fabbricati adibiti ad alloggio malgaro, stallo, deposito prodotti caseari, locale lavora-

zione latte, depositi: individuati catastalmente con i mappali nn. 7 e 18 del foglio 1

NCTR del Comune di Cevo.

La superficie catastale dell'alpeggio non è probatoria dell'effettiva area computabile ai

fini di eventuali dichiarazioni o istanze rese dall'Affittuario, ma ha mero valore

ricognitivo e conoscitivo, utile alla definizione del carico ottimale.

La malga ha in dotazione dei fabbricati al cui arredo provvederà autonomamente

l'Affittuario a propria cura e spese. Eventuali ulteriori arredi, attrezzature, corredi di

qualsiasi natura o l'esecuzione di piccole opere edili ritenute utili o necessarie per

l'esercizio dell'attività d'alpeggio - come pure per eventuali attività complementari -

sono da intendersi ad esclusiva cura e spese dell'Affittuario, ciò non comportando

onere alcuno a carico del Comune.

I terreni oggetto di affitto si intendono affidati a corpo e non a misura, secondo i

confini sempre osservati e riconosciuti; di conseguenza il Proprietario viene sollevato da

ogni responsabilità qualora la superficie risultasse inferiore a quella indicata. I beni in

argomento saranno affidati nello stato di fatto in cui si trovano, ai sensi delle vigenti

leggi in materia, con la formula "*come visto e piaciuto*" per averne effettuata - in loco -

diretta constatazione e per la quale si formulerà opportuno verbale di consegna.

L'Affittuario è autorizzato ad esercitare nell'alpeggio oggetto del presente contratto le

attività di pascolamento dell'alpe e di trasformazione del latte prodotto, nonché quelle complementari (es. vendita), purché in regola con i permessi e le autorizzazioni previste, di esclusiva competenza del Comune.

ART. 2 (Durata del contratto)

La durata del contratto, in deroga ai patti agrari, è stabilita in anni 6 (sei), comprendenti sei stagioni di pascolo, per il periodo 2025-2030: l'affitto decorrerà dalla data della sottoscrizione del contratto e terminerà il 30 settembre 2030, data entro la quale gli immobili oggetto di affidamento dovranno essere riconsegnati al Comune 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.

In deroga a quanto sopra, qualora nel periodo d'affitto non siano state registrate gravi inadempienze formalmente contestate per scritto a carico dell'Affittuario, il presente contratto potrà essere rinnovato per ulteriori 6 anni, previa richiesta scritta da parte dell'Affittuario da inoltrare al Comune almeno sei mesi prima della scadenza, ovvero entro il . . , con riserva da parte di questo ultimo di ridefinire i termini contrattuali.

Alla scadenza del periodo di affitto, l'Affittuario rinuncia ora per allora ad esercitare il diritto di prelazione sui beni oggetto del presente contratto, accettando espressamente ora e per allora, la deroga di cui all'art. 4 bis della Legge 203/82 introdotto dal D.lgs. 228/01, relativa alla rinuncia del diritto di prelazione anzidetto.

ART. 3 (Canone di affitto)

L'importo del canone annuo d'affitto è determinato in € _____ e s'intende comprensivo degli oneri dovuti dall'Affittuario al Comune di Cevo a titolo della Tassa Rifiuti e Ruolo Acquedotto/Fognatura.

L'importo del canone annuo d'affitto è soggetto alla rivalutazione sulla base del 100%

dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dal secondo anno di validità del contratto.

ART. 4 (Pagamento del canone)

Il pagamento del canone annuale dovrà avvenire tassativamente, in un'unica soluzione, dovrà avvenire in unica soluzione per il primo anno antecedentemente alla stipula del contratto e, per gli anni successivi, entro e non oltre il 30 Aprile di ogni anno, da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale.

Il mancato pagamento del canone dovuto, per un periodo superiore a 30 giorno successivi al termine previsto, consente al Comune di avvalersi della facoltà di disporre la risoluzione del presente contratto.

ART. 5 (Garanzie)

A garanzia dell'esatta e puntuale esecuzione degli obblighi assunti, l'Affittuario ha depositato un deposito cauzionale d'importo pari ad € _____ (una volta e mezzo il valore del canone annuo oggetto di affidamento) riscuotibile a semplice richiesta del Comune.

Qualora l'Affittuario non provvedesse al versamento del canone annuo entro i termini previsti all'art.4, il Comune potrà provvedere direttamente a riscuotere il suddetto importo, la cui misura di riduzione dovrà essere reintegrata, nelle medesime forme, dall'Affittuario entro e non oltre 30 giorni dalla data di comunicazione da parte del Comune; in caso di mancato adempimento nei suddetti termini, il presente contratto si ritiene ipso iure risolto.

La cauzione sarà restituita/svincolata solo dopo 4 mesi dalla naturale scadenza dell'affitto e/o, in caso di recesso o di risoluzione anticipata, dopo la riconsegna dei beni mobili ed immobili e la verifica del rispetto degli oneri contrattuali da parte dell'affittuario.

ART. 6 (Polizze)

L'Affittuario ha depositato, come da nota acclarata al protocollo n. _____ del _____, la polizza per Responsabilità Civile verso terzi n. _____ rilasciata da " _____ " – Agenzia di _____ in data _____ con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti del Comune di Cevo e dei suoi dipendenti.

L'Affittuario ha altresì depositato, come da nota acclarata al protocollo n. _____ del _____, la polizza per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili demaniali e per le attività svolte in collaborazione con soggetti terzi indicati negli impegni di gestione, con vincolo a favore del Comune di Cevo, n. _____ rilasciata da " _____ " – Agenzia di _____ in data _____

ART. 7 (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 risponde, comunque, dei danni alle persone.

Ogni anno alla fine del periodo di monticazione il messo comunale o persona delegata dall'Amministrazione Comunale verificherà la situazione dell'utilizzo del pascolo, dei fabbricati, delle infrastrutture e delle attrezzature presenti sulla malga, alle cose e di quant'altro occorso nell'ambito dell'attività dell'Affittuario, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito. 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.

ART. 8 (Obblighi dell'Affittuario)

L'Affittuario si obbliga a mantenere puliti e in decoro le corti attigue alla struttura

d'alpe per la promozione e la valorizzazione delle strutture della malga. Sono posti a

carico dell'Affittuario, senza onere alcuno per il Comune di Cevo, tutti gli obblighi pre-

visti dal Capitolato d'affitto e, con particolare riferimento a quanto di seguito elencato:

- La recinzione durante la monticazione con filo elettrico o similare dell'area intorno alle opere di presa dell'acquedotto comunale;

- La sostituzione di lampade, apparecchi illuminanti o altre apparecchiature quali interruttori, perese, antenne ecc. danneggiate o comunque esaurite;

- La sostituzione di apparecchiature di movimentazione dei serramenti quali cerniere, maniglie, serrature e vetri;

- La pulizia dell'area circostante i fabbricati;

- La sostituzione e la riparazione di steccati e recinzioni e cancelli di accesso in legno;

- Piccole riparazioni alle coperture dei fabbricati;

- Sistemazione intonaci interni eventualmente ammalorati, tinteggiatura pareti, parti lignee e verniciatura parti in ferro eventualmente arrugginite.

- Riparazione dei mobili, scaffalature ecc.

- La manutenzione ordinaria del tratto di strada "Musna – Malga Aret – Malga Dos del Curù", con pulizia periodica e mantenimento in buone condizioni;

- La gestione della rete di adduzione dell'acquedotto della malga, con pulizia pozzetti, riparazioni a seguito di eventuali perdite alla rete, immissione dell'acqua durante la stagione e svuotamento totale degli impianti prima della stagione autunnale/invernale;

- Ogni altro onere di manutenzione previsto dall'art.8 del Capitolato d'affitto.

L'Affittuario si obbliga, altresì, a rispettare quanto previsto dal Capitolato d'affitto e quanto stabilito in sede di verbale di consegna ed, eventualmente, del verbale di carico della malga.

ART. 9 (Scioglimento del contratto)

Durante il periodo di esecuzione del contratto, anche prima della scadenza, la Proprietà ha facoltà di sciogliere lo stesso, nel caso si realizzasse 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 presente contratto viene sciolto di diritto nei seguenti casi:

- 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;
- per mancato pagamento, anche parziale, del canone di affitto dovuto entro la data di scadenza;
- per gravi carenze o comportamenti irregolari rispetto il normale e razionale utilizzo dei beni affidati, per la mutata destinazione dell’uso dei locali, per l’instaurazione di rapporti di subaffitto, per l’inosservanza delle norme e delle condizioni stabilite dal presente e dal contratto e dal capitolato d’affitto;
- qualora non venga rispettato il carico minimo stabilito e la durata di monticazione previsti nell’Avviso e nel Capitolato d’affitto.

Nel caso in cui si verificassero le suddette condizioni, l’Affittuario è tenuto al risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell’art. 1456 del C. C., e sarà altresì escluso da future assegnazioni di pascoli di proprietà dell’Ente con-

cedente; nessuna azione contro la Proprietà potrà essere intentata dall’Affittuario moroso.

Oltre ai suddetti casi, il Comune può disporre la risoluzione del contratto, con incameramento della garanzia definitiva prestata, nei seguenti casi:

- in caso di ritardo nel pagamento del canone di affitto annuale, superiore a trenta giorni;
- in caso di gravi e persistenti violazioni degli obblighi derivanti dall’affidamento stesso da parte dell’Affittuario;
- qualora entro il 15 giugno il conduttore non abbia avviato la monticazione dell’alpeggio con almeno 120 capi UBA;
- qualora sia accertato, a seguito di contraddittorio con l’Affittuario, il mancato assolvimento degli obblighi di cui all’allegato Capitolato;
- qualora l’affittuario perda i requisiti morali e/o professionali necessari per lo svolgimento dell’attività agricola.

All’affittuario è riconosciuta la facoltà - dandone congrua comunicazione al Comune di Cevo, con preavviso di almeno 6 mesi rispetto alla data di monticazione di ogni stagione (15 giugno) - di recedere anticipatamente dal contratto:

- per gravi e comprovati problemi di salute dello stesso o di uno dei suoi familiari comunicando tale intenzione al Comune, tramite raccomandata del servizio postale, allegando ogni documentazione utile per comprovare il motivo di tale decisione. In tal caso, l’Affittuario, a prescindere dalla data di scioglimento del contratto, dovrà comunque pagare l’intero canone di locazione dell’anno in corso e gli altri oneri dovuti sino all’insediamento di altro operatore;
- per qualsiasi altro motivo personale, che l’Ente proprietario si riserva di valutare, comunicando tale intenzione alla Proprietà, tramite raccomandata del servizio po-

stale, almeno nove mesi prima l'inizio della stagione di monticazione.

ART.10 (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 dettagliatamente disciplinati dal Capitolato d'affitto, allegato al presente contratto a costituirne parte integrante e sostanziale.

ART. 11 (Controversie)

Per qualsiasi controversia non risolta derivante dall'esecuzione del presente contratto, la competenza esclusiva sarà riconosciuta al Foro di Brescia. L'insorgere di qualsiasi controversia tra il Comune e l'Affittuario, non legittima quest'ultimo a sospendere il servizio in oggetto.

ART. 12 (Dati personali)

Tutti i dati personali comunicati da ciascuna parte sono lecitamente trattati sulla base del presupposto di liceità enunciato all'articolo 6 par. 1, lett. b) del Regolamento UE 679/2016. Con la sottoscrizione del presente Contratto, ciascuna Parte dichiara di essere informata e acconsente all'utilizzo dei propri dati personali funzionali alla stipula ed alla esecuzione del rapporto contrattuale in essere tra le medesime Parti.

Tali dati potranno altresì essere comunicati a terzi in Italia e/o all'estero anche al di fuori dell'Unione Europea, qualora tale comunicazione sia necessaria in funzione degli adempimenti, diritti e obblighi, connessi all'esecuzione del presente Contratto. Le Parti prendono altresì atto dei diritti a loro riconosciuti dalla vigente normativa in materia.

ART. 13 (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. 14 (Spese contrattuali)

Tutte le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle relative alla registrazione e a carattere fiscale, sono a totale carico dell’Affittuario. Il presente contratto, quale disciplina pattizia per la locazione di fondo rustico, è esente da bollo, ai sensi dell’art. 25, All. B – Tabella, DPR n.642/72.

Cevo, lì

L’Affittuario, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1341 del Codice Civile, accetta in modo espresso i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata del contratto; 3) Canone di affitto; 4) Pagamento del canone; 8) Obblighi dell’Affittuario; 9) Scioglimento del contratto; 10) Capitolato d’affitto; 11) Controversie.

L’Affittuario:

Il Rappresentante dell’Organizzazione Sindacale:

L’Affittuario, ai sensi e per gli effetti dell’art.45 della Legge 3.5.1982, n.203, approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata del contratto; 3) Canone di affitto; 4) Pagamento del canone; 8) Obblighi dell’Affittuario; 9) Scioglimento del contratto; 10) Capitolato d’affitto; 11) Controversie.

L’Affittuario:

Il Rappresentante dell’Organizzazione Sindacale:

Del che io Segretario Comunale, su espressa richiesta delle parti, ho ricevuto e redatto il presente atto, composto di n. __ pagine. Di questo ho dato lettura alle parti che, a mia richiesta, l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà e pertanto lo hanno approvato e

confermato in ogni sua parte. I componenti sottoscrivono, quindi, con firma autografa.

Io Segretario chiudo il contratto con l'apposizione della mia firma.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Cevo

geom. Manolo Bosio

Per l'Azienda Agricola

Per l'Organizzazione Sindacale

L'Ufficiale Rogante

Tonsi Dott. Matteo