



COMUNE di CEVO

C.F. 00959860172 - P.IVA 00592090989
Via Roma n.22, 25040 - Cevo (BS) - tel.0364/634104 - fax 0364/634357
e-mail: info@comune.cevo.bs.it - www.comune.cevo.bs.it

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA DI SELEZIONE PER L’AFFIDAMENTO IN REGIME DI AFFITTO DELLA MALGA “CORTI” E ANNESSO FABBRICATO DA ADIBIRE AD AGRITURISMO O, IN ALTERNATIVA, A RIFUGIO ALPINISTICO - ANNUALITÀ 2025-2030

Termine di presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del giorno 05.04.2025

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.26 del 11.03.2025, dichiarata immediatamente eseguibile, e della determinazione del Responsabile dell’Area Tecnica n.56 del 21.03.2025, si rende noto che è indetto il presente Avviso, alle condizioni e caratteristiche di seguito dettagliatamente illustrate.

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione	Comune di Cevo
Sede	Cevo (BS), Via Roma n.22 - 25040
Telefono	0364/634104
Pec	protocollo@pec.comune.cevo.bs.it
Mail	info@comune.cevo.bs.it
Sito Internet	https://www.comune.cevo.bs.it
Mail responsabile procedimento	info@comune.cevo.bs.it

1. OBIETTIVI DELL’AFFIDAMENTO

Gli obiettivi che si intendono perseguire con l’affidamento della presente malga sono i seguenti:

1. governare il paesaggio degli alpeggi, armonizzando le sue trasformazioni;
2. conservare e valorizzare la biodiversità delle praterie pascolive;
3. promuovere le produzioni agro-zootecniche tipiche locali;
4. sviluppare un maggior legame con il territorio a presidio della montagna;
5. conservare e promuovere la cultura dell’alpeggio;
6. sostenere un percorso volontario di miglioramento gestionale;
7. valorizzare la multifunzionalità sostenibile dell’attività d’alpeggio;
8. incentivare l’imprenditoria giovanile;
9. sviluppare attività e modelli produttivi ambientalmente ed economicamente sostenibili;
10. assicurare la buona gestione delle aree pascolive per la conservazione del paesaggio e della biodiversità;
11. valorizzare le risorse foraggere;
12. monticazione di bestiame (tipologia, carico ecc. specificati ne seguenti articoli)
13. manutenzione ambientale;
14. collaborazioni e sinergie con enti territoriali, operatori culturali e turistici.

2. DEFINIZIONI

Alle seguenti parole sono attribuiti i significati letterali di seguito indicati:

Malga: insieme dei fattori produttivi fissi e mobili ove avviene l'attività di alpeggio: terreni, fabbricati, attrezzature, animali, produzioni.

Pascolo: terreno ricoperto da vegetazione erbacea perenne e spontanea (eventualmente con copertura anche di arbusti e/o alberi inferiore al 20%), periodicamente interessata dall'azione di brucamento degli animali domestici.

Capo malga/pastore: soggetto conduttore e responsabile della gestione dei fattori produttivi fissi e mobili della attività di alpeggio: terreni, fabbricati, attrezzature, animali, produzioni.

Commissione: organo che ha il compito di esaminare e valutare sulla base di parametri di valutazione indicati negli atti di gara, le offerte presentate e di proporre all'amministrazione, ai fini dell'aggiudicazione, i punteggi e i giudizi conclusivi per quanto concerne gli aspetti tecnici.

Offerta economicamente più vantaggiosa: criterio di aggiudicazione basato su un' idoneità tecnico-economica che deve essere rapportata alla natura ed all'importo della prestazione oggetto della gara, per cui la scelta dell'offerta non è affidata al mero aumento del prezzo, ma coinvolge la valutazione comparativa di altri elementi attinenti la gestione del patrimonio comunale, al merito tecnico, alla qualità ecc.

Offerta: l'insieme dei documenti da presentare per la partecipazione al presente bando di gara.

Impegni Gestionali: obblighi dell'affittuario derivanti dalla conduzione dei beni affidati.

Fascicolo aziendale: è il documento cartaceo ed elettronico in cui sono contenuti tutti i dati dichiarati dall'azienda, controllati ed accertati in modo univoco attraverso il Sistema Integrato di Gestione e Controllo (SIGG) elaborato dall'Organismo Pagatore

Affittuario: chi ha il diritto di fruire di un bene affidato con provvedimento amministrativo da una amministrazione pubblica

Giovani agricoltori: soggetti dall'età compresa tra i 18 anni compiuti e il quarantunesimo anno non compiuto.

Comune: Comune di Cevo.

3. OGGETTO DELL'AFFITTO

La presente procedura ha per oggetto l'affitto della malga denominata "Corti" e costituita dai seguenti beni (come dettagliatamente identificati negli Allegati A, B e C):

- a) aree a pascolo, individuate catastalmente ai mappali nn. 19 e 25 parte (circa 20%) del Foglio 1 e ai mappali nn. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 12, 17, 18, 31, 32 e 33 del Foglio 7 NCTR Cevo, per una superficie pascolabile di Ha 38.17.05;
- b) fabbricato adibito ad alloggio malgaro, individuato catastalmente al mappale n.7 del foglio 7 NCEU Cevo;
- c) fabbricato adibito a stallo, deposito prodotti caseari, locale lavorazione latte, depositi, individuato catastalmente con il mappale n. 7 del foglio 7 NCEU Cevo;
- d) fabbricato interrato di servizio contenente impianto di sanificazione acqua individuato catastalmente con il mappale n. 7 del foglio 7 NCEU Cevo;
- e) fabbricato da adibire ad agriturismo o, in alternativa, a rifugio alpinistico, individuato catastalmente con il mappale n. 7 del foglio 7 NCEU Cevo.

La superficie indicata a pascolo 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.

I fabbricati oggetto di disponibilità risultano a norma per ciò che concerne gli impianti termico, idrico sanitario ed elettrico e risulta completo di arredamenti ed attrezzature. 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, comprese le pratiche per l'acquisizione delle eventuali autorizzazioni necessarie, ciò non comportando onere alcuno a carico del Comune.

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.

4. CONDIZIONI DI AFFITTO

La malga ricade in un ambito di particolare rilevanza ambientale e pertanto, l'affittuario dovrà adeguare la sua attività agli indirizzi e alle norme che regolano tali aree.

Agli effetti della monticazione estiva del bestiame in relazione alle aree di pascolo assegnate **il carico ottimale è pari a 35 UBA complessive (di cui almeno almeno 10 UBA in lattazione) con una tolleranza di +/- il 20% dal carico ottimale prestabilito**, valori che l'Affittuario è obbligato a mantenere per l'intera durata del periodo di monticazione, fissato in giorni 90. La monticazione annuale è obbligatoria. **La provenienza del bestiame dovrà essere - per almeno il 60 % - di proprietà del Affittuario, a pena di esclusione dalla presente procedura.**

È fatto obbligo, altresì, all'affittuario di accettare e raccogliere tutti i capi bovini dei piccoli allevatori di Cevo e di provvedere al ritiro e alla lavorazione del latte degli stessi. Le quote per capo di bestiame (paga) da corrispondere ai conduttori, devono essere concordate con il Comune di Cevo.

La durata dell'affitto è stabilita in anni 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, con eventuale possibilità di rinnovo per ulteriori anni sei.

Con specifico riferimento al fabbricato da adibire ad **agriturismo o, in alternativa, a rifugio alpinistico**, si precisa che lo stesso potrà essere utilizzato dall'Affittuario (e/o eventuale sublocatario, come previsto dall'art.13 del presente Avviso), per le sole finalità qui previste.

L'attività e l'apertura al pubblico dell'agriturismo/rifugio alpinistico dovrà essere garantita per ognuna delle annualità oggetto di affidamento, ad esclusione del periodo intercorrente tra la caduta delle prime nevi invernali ed il loro scioglimento (periodo, generalmente, comprendente i mesi di novembre, dicembre, gennaio, febbraio, marzo e aprile) e, in ogni caso, obbligatoriamente per quello compreso fra il primo Luglio ed il quindici Settembre di ogni anno; il mancato rispetto di tali termini comporterà la risoluzione del contratto e l'incameramento della garanzia definitiva.

Il canone annuo di affitto posto a base d'asta è pari ad € 7.000,00 (settemila/00) soggetto alla rivalutazione sulla base del 100% dell'indice ISTAT FOI a partire dal secondo anno e dovrà essere versato in unica soluzione per il primo anno antecedentemente alla stipula del contratto, per gli anni successivi entro il 30 aprile. L'importo del canone annuo s'intende comprensivo degli oneri dovuti dall'Affittuario al Comune di Cevo a titolo della Tassa Rifiuti e Ruolo Acquedotto/Fognatura.

Considerato che il Comune ha attivato in contemporanea più bandi riguardanti le diverse malghe comunali, per consentire la più ampia partecipazione alle piccole aziende agricole locali, **ad ogni partecipante non potrà essere aggiudicata più di una malga.** In caso di più partecipazione a più bandi da parte del medesimo soggetto, lo stesso dovrà pertanto comunicare, in esito all'assegnazione, la malga preferita.

5. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA SELEZIONE

Possono partecipare alla presente procedura di aggiudicazione i soggetti in possesso dei seguenti requisiti, detenuti a pena di esclusione:

a) Impresa agricola individuale ad indirizzo zootecnico in possesso dei seguenti requisiti:

- essere titolare di partita IVA;
- iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio (sezione speciale "Imprenditori agricoli" o sezione "Coltivatori diretti");
- possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP), di cui al d.lgs. n. 99 del 29/03/2004 e s.m.i., rilasciato a norma di leggi e regolamenti regionali e comunali;
- regolarità contributiva comprovata da DURC (Documento Unico Regolarità Contributiva) in corso di validità.

b) Società agricola ad indirizzo zootecnico in possesso dei seguenti requisiti:

- titolare di partita IVA;
- iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio (sezione speciale "Imprese agricole");
- possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP), di cui al d.lgs. n. 99 del 29/03/2004 e s.m.i., rilasciato a norma di leggi e regolamenti regionali e comunali;
- regolarità contributiva comprovata da DURC (Documento Unico Regolarità Contributiva) in corso di validità.

c) Società cooperativa ad indirizzo zootecnico in possesso dei seguenti requisiti:

- titolare di partita IVA;
- iscritta all'albo delle società cooperative di lavoro agricolo, di trasformazione di prodotti agricoli e/o di allevamento propri o conferiti dai soci;
- possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP), di cui al d.lgs. n. 99 del 29/03/2004 e s.m.i., rilasciato a norma di leggi e regolamenti regionali e comunali;
- regolarità contributiva comprovata da DURC (Documento Unico Regolarità Contributiva) in corso di validità.

d) Associazione Temporanea di Imprese o Associazione Temporanea di Scopo (ATI/ATS) in possesso dei seguenti requisiti:

- Raggruppamento tra soggetti di cui sopra comprendente almeno un imprenditore agricolo con qualifica di IAP di cui al d.lgs. n. 99 del 29/03/2004 e s.m.i., rilasciato a norma di leggi e regolamenti regionali e comunali;
- regolarità contributiva comprovata da DURC (Documento Unico Regolarità Contributiva) in corso di validità.

N.B. In aggiunta ai predetti requisiti, tutti i soggetti partecipanti alla presente procedura dovranno essere obbligatoriamente in possesso dei seguenti ulteriori requisiti:

A. per affitto fabbricato da adibire ad agriturismo:

1. certificato di abilitazione per lo svolgimento dell'attività agrituristica (art.7 del Regolamento Regionale 06.05.2008 n.4);
2. impegno a richiedere, all'ente preposto, il rilascio del certificato che attesta la connessione dell'attività agrituristica rispetto a quella agricola (art.5 del Regolamento Regionale 06.05.2008 n. 4);
3. certificato di iscrizione all'elenco degli operatori agrituristici (art.6 del Regolamento Regionale 06.05.2008 n.4);
4. possesso dei requisiti morali e professionali per la somministrazione di alimenti e bevande;
5. impegno ad apporre, entro l'avvio dell'attività agrituristica, il marchio di riconoscimento regionale agrituristico, di cui all'art. 8 del Regolamento Regionale 06.05.2008 n.4.

Le certificazioni di cui ai punti 1 e 3 potranno essere sostituite da autocertificazione di impegno a richiederne il rilascio agli enti competenti, entro 30 giorni dall'aggiudicazione della gara. In tal caso si precisa che qualora entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva della gara non fossero rilasciate, per qualunque motivo, le certificazioni richieste, il Comune di Cevo revocherà l'aggiudicazione in danno all'appaltatore, incamerando la garanzia definitiva, versata ai sensi del successivo art.12.

Si precisa che sino al rilascio delle citate certificazioni, l'attività agrituristica non potrà essere avviata.

B. per affitto fabbricato da adibire a rifugio alpinistico (in alternativa alla precedente lettera A.)

1. Attestato di frequenza di corso di formazione realizzato da enti accreditati presso la Giunta Regionale;
2. In alternativa a quanto previsto al precedente punto 1:
 - autocertificazione di avere esercitato per almeno tre anni l'attività di gestore di un rifugio, oppure
 - diploma di istruzione professionale o di istruzione tecnica afferente la materia, oppure
 - diploma di qualifica di istruzione professionale afferente la materia unitamente allo svolgimento dell'attività di gestore di un rifugio per almeno un anno, oppure
 - abilitazione allo svolgimento delle attività professionali di aspirante guida alpina o guida alpina-maestro di alpinismo;
3. Possesso dei requisiti morali e professionali per la somministrazione di alimenti e bevande;
4. Impegno alla stipula, entro il termine di avvio dell'attività di rifugio, di una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti, commisurata alla capacità ricettiva (articolo 38, comma 10 della Legge Regionale 01.10.2015, n.27).
5. Impegno ad esporre, entro il termine di avvio dell'attività di rifugio, in modo ben visibile al pubblico all'esterno dell'ingresso principale un apposito contrassegno regionale al fine di identificare il tipo di struttura ricettiva (articolo 9 del Regolamento Regionale 05.08.2016, n.7). Il contrassegno deve rispettare i requisiti grafici e comunicativi previsti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 16.01.2017, n.10/6117).

Le certificazioni di cui ai punti 1 o, in alternativa, 2 potranno essere sostituite da autocertificazione di impegno a richiederne il rilascio agli enti competenti, entro 30 giorni dall'aggiudicazione della gara. In tal caso si precisa che qualora entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva della gara non fossero rilasciate, per qualunque motivo, le certificazioni richieste, il Comune di Cevo revocherà l'aggiudicazione in danno all'appaltatore, incamerando la garanzia definitiva, versata ai sensi del successivo art.12.

Si precisa che sino al rilascio delle citate certificazioni, l'attività rifugistica non potrà essere avviata.

In caso di **associazione temporanea costituenda**, i membri devono produrre dichiarazione di impegno a costituirsi in raggruppamento temporaneo e a conferire, in un unico atto, **mandato speciale con rappresentanza**, ai sensi della normativa in vigore, **al soggetto designato quale capofila** e coincidente con il soggetto che gestirà l'attività d'alpeggio in qualità di **Capo Malga**.

In caso di **associazione costituita**, andrà presentata copia autentica dell'atto costitutivo e del mandato speciale con rappresentanza conferito al soggetto capofila, contenente le prescrizioni previste dalla normativa vigente in tema di raggruppamenti temporanei.

Il soggetto capofila assume il ruolo di Capo Malga che dovrà coincidere con il soggetto che gestirà in prima persona l'attività d'alpeggio.

In caso di **recesso** di una o più imprese raggruppate per mere esigenze organizzative, le imprese rimanenti saranno tenute a continuare l'esecuzione del contratto, purché abbiano i requisiti adeguati a garantire il mantenimento degli impegni assunti. **Non sono consentite altre modifiche del raggruppamento in gara o in corso di esecuzione del rapporto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 97 del d.l.gs. 36/2023.**

Tutti i soggetti sopra indicati, indipendentemente dalla forma di partecipazione, dovranno essere in possesso, a pena di esclusione, degli ulteriori requisiti dichiarati, ai sensi del DPR 445/2000, tramite il modello di cui all'Allegato 2.

In ipotesi di ATI/ATS i sopradetti requisiti devono essere posseduti da **ciascuno** dei soggetti raggruppati.

Tutti i requisiti di ammissione dovranno essere mantenuti dall'aggiudicatario per l'intera durata dell'affitto.

6. CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La **Manifestazione di interesse** dovrà essere costituita dalla seguente **Documentazione Amministrativa**, da allegare unitamente al modello di cui all'**Allegato 1**:

A) **Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa**, ai sensi del DPR 445/2000, da parte del titolare/legale rappresentante/capofila/mandanti ATI/ATS debitamente sottoscritta (**Allegato 1**);

Alla domanda andrà **allegata**, pena esclusione, la seguente documentazione:

- **per ditta individuale:**
 - copia fotostatica non autenticata di un documento di identità (in corso di validità) del titolare;
- **per le società agricole:**
 - copia fotostatica non autenticata di un documento di identità (in corso di validità) del legale rappresentante;
 - elencazione dettagliata di ciascun associato (nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo);
 - copia dell'atto costitutivo dell'impresa agricola associata;
- **per le cooperative agricole:**
 - copia fotostatica non autenticata di un documento di identità (in corso di validità) del legale rappresentante;
 - atto costitutivo ed elenco soci;
- **per Associazioni Temporanee di Impresa o di Scopo già costituite:**
 - copia fotostatica non autenticata di un documento di identità (in corso di validità) del capofila;
 - copia di scrittura privata autenticata con conferimento mandato speciale di rappresentanza al capofila;
- **per Associazioni Temporanee di Impresa o di Scopo costituente:**
 - copia fotostatica non autenticata di un documento di identità (in corso di validità) del legale rappresentante di ciascun membro del Raggruppamento;
 - elencazione dettagliata di ciascun associato (nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo) di ciascun membro del Raggruppamento;
 - dichiarazione congiunta d'impegno a costituirsi in associazione temporanea e conferire, in un unico atto, **mandato speciale con rappresentanza** al soggetto designato capo fila, in caso di aggiudicazione;

B) **Fascicolo aziendale** completo e aggiornato dell'operatore richiedente e/o **di tutte le imprese** costituenti PATI/ATS;

C) **Certificato di attribuzione IAP**;

D) **DURC** (Documento Unico Regolarità Contributiva) in corso di validità, di tutte le imprese partecipanti.

7. MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La **Manifestazione d'interesse**, unitamente alla **Documentazione amministrativa**, dovrà essere inserita in una busta chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura – **a pena di esclusione**, riportante all'esterno la denominazione del concorrente e la dicitura **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**.

La busta dovrà essere inserita in un unico e più grande plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura – **a pena di esclusione**, riportante all'esterno la denominazione del concorrente e la seguente descrizione ben evidenziata: **“MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'AFFITTO DELLA MALGA CORTI E ANNESSO FABBRICATO DA ADIBIRE AD AGRITURISMO O, IN ALTERNATIVA, A RIFUGIO ALPINISTICO”**.

Il plico andrà indirizzato a:

Comune di Cevo
Via Roma, 22
25040 - Cevo (BS)

a mezzo del servizio postale o a mezzo di corriere espresso; è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano, dalle ore 8:30 alle ore 12:30 dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:00, esclusivamente al protocollo dell'Ente in Cevo (BS), Via Roma, 22, che ne rilascerà apposita ricevuta. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il termine ultimo per la ricezione dei plichi contenenti l'offerta e la documentazione è fissato per le ore 12:00 del giorno 05 Aprile 2025.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante; tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

L'Ente non assume responsabilità per lo smarrimento di dei plichi causate da inesatte indicazioni del recapito o da disguidi postali. In particolare non farà fede la data del timbro postale e non sarà tenuta in alcun conto la dimostrazione di avvenuta spedizione entro il termine stabilito.

8. ESAME DELLE ISTANZE E FASI DELLA SELEZIONE

L'affidamento della malga e del fabbricato da adibire ad agriturismo o, in alternativa, a rifugio alpinistico, avverrà mediante una procedura ad evidenza pubblica avviata fra i soggetti aventi i requisiti richiesti e che hanno manifestato interesse alla conduzione.

La procedura di selezione si articolerà in **due FASI**: la prima fase, **necessaria**, con possibilità di affidamento diretto in regime di preferenza/precedenza secondo le fattispecie di legge; la seconda, **eventuale**, in regime di licitazione privata con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta migliore (prezzo più alto).

I FASE (Necessaria): Affidamento diretto in regime di preferenza/precedenza.

Nel caso in cui pervengano manifestazioni di interesse da parte di **“giovani imprenditori agricoli”** (**si precisa che è considerato giovane imprenditore agricolo l'imprenditore agricolo avente una età compresa tra i 18 anni e inferiore a 41 anni**) si procederà all'assegnazione secondo il seguente ordine di preferenza/precedenza:

1. **giovane imprenditore agricolo e conduttore uscente della malga**: in tal caso l'assegnazione avverrà al canone base indicato al punto 4), ai sensi dell'art.6. comma 4-bis del D.lgs. n. 228/2001 e s.m.i.;
2. **giovane imprenditore agricolo**: In tal caso l'assegnazione avverrà al canone base indicato al punto 4), ai sensi dell'art. 6, comma 4-bis, del D.lgs. n. 228/2001 e s.m.i.: in caso di pluralità di richieste da parte di giovani imprenditori agricoli, fermo restando l'assegnazione al canone posto a base di gara, si procederà all'assegnazione mediante sorteggio in seduta pubblica tra gli stessi, sempre ai sensi dell'art.6, comma 4-bis, del D.lgs. n. 228/2001 e s.m.i.;

3. **in caso di più richieste da parte di giovani imprenditori agricoli** si procederà a diverse operazioni di sorteggio in successione, al fine di collocare i soggetti titolati in un ordine graduale funzionale ad un eventuale scorrimento della graduatoria.

Nell'ambito di tale procedura al **Conduttore uscente** della malga verrà riconosciuto il **diritto di prelazione ex lege** previsto, ai sensi di quanto disposto dall'art.6, comma 4-bis, del D.Lgs. n.228 del 2001, come recentemente modificato dall'art.20, comma 2-bis, del D.L. n.50 del 2022. Il Comune, pertanto, ai sensi dell'art.4-bis della Legge n.203 del 1982, comunica al Conduttore uscente le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento; questo ultimo ha diritto di prelazione se, entro quarantacinque giorni dal ricevimento di detta comunicazione, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal Comune stesso.

II FASE (Eventuale): Affidamento in regime di licitazione privata.

Laddove non si dovesse procedere all'affidamento diretto come sopra e qualora si fosse in presenza di manifestazioni di interesse da parte di altri soggetti, si procederà mediante **licitazione privata** con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta migliore (prezzo più alto, al rialzo sul canone posto a base di gara). A tal fine l'Amministrazione procedente invierà ai soggetti interessati apposita **lettera di invito per una procedura competitiva riservata**.

Anche nell'ambito di tale procedura al **Conduttore uscente** della malga verrà riconosciuto il **diritto di prelazione ex lege** previsto, ai sensi di quanto disposto dall'art.6, comma 4-bis, del D.Lgs. n.228 del 2001, come recentemente modificato dall'art.20, comma 2-bis, del D.L. n.50 del 2022. Il Comune, pertanto, ai sensi dell'art.4-bis della Legge n.203 del 1982, comunica al Conduttore uscente le offerte ricevute, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento; questo ultimo ha diritto di prelazione se, entro quarantacinque giorni dal ricevimento di detta comunicazione, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal Comune stesso.

In ipotesi di *status* soggettivo idoneo a generare un regime di affidamento preferenziale (“giovane imprenditore agricolo”), la qualità personale deve essere posseduta da almeno la metà dei componenti l'ATI/ATS, diversamente risultando non rilevante ai fini dell'accesso al regime preferenziale.

In caso di persone giuridiche è necessario che le condizioni soggettive richieste siano soddisfatte dalle persone fisiche che esercitano un controllo effettivo e duraturo sulla persona giuridica per quanto riguarda le decisioni relative alla gestione, agli utili e ai rischi finanziari.

In caso di mancata assegnazione anche all'esito della FASE II, si procederà con l'indizione di un Bando pubblico.

9. DATA DALLA GARA E ESAME DELLE CANDIDATURE

La gara sarà esperita il **giorno 11 Aprile 2025 alle ore 10:00** presso la sede del Comune di Cevo – Ufficio Tecnico - con sede in Cevo (BS), Via Roma n.22.

Si procederà all'apertura dei plichi e delle buste contenenti la Documentazione amministrativa e a verificare la correttezza e completezza della documentazione prodotta, procedendo ad eventuali esclusioni di domande non in regola ed ammettendo le domande ritenute valide e complete.

Se ricorrono ipotesi di assegnazione preferenziale, si procederà alla proposta di aggiudicazione provvisoria della malga e/o al sorteggio tra gli aventi titolo nel caso di pluralità di candidature da parte di giovani imprenditori agricoli, nelle more dell'espletamento delle procedure volte ad indagare l'eventuale volontà del Conduttore uscente di esercitare il diritto di prelazione previsto dall'art.6, comma 4-bis, del D.Lgs. n.228 del 2001; in esito a tale indagine si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva della malga.

Si precisa che, in caso di più di due richieste da parte di giovani imprenditori agricoli si procederà a diverse operazioni di sorteggio in successione al fine di collocare i soggetti titolati in un ordine graduale al fine di un eventuale scorrimento.

Diversamente si darà seguito alla Fase II attraverso l'invio delle lettere di invito.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di assegnare la malga seguendo l'ordine decrescente dell'eventuale graduatoria e, in seguito, di indire una nuova procedura. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una singola offerta valida, fermo restando la facoltà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di non dar luogo alla aggiudicazione.

Solo dopo le necessarie verifiche circa il possesso dei requisiti dichiarati da parte del vincitore verrà disposta l'aggiudicazione.

I partecipanti alla procedura - inseriti in graduatoria e non risultanti aggiudicatari - sono vincolati alla propria offerta per 90 giorni dal termine ultimo di presentazione delle domande.

L'esito della procedura verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune e sarà comunicato a ciascun partecipante, a mezzo PEC, all'indirizzo fornito dall'operatore nella domanda.

10. ESCLUSIONI, VERIFICHE E SOCCORSO ISTRUTTORIO

Saranno esclusi in fase di ammissione alla gara, senza possibilità di ricorso al soccorso istruttorio:

- i plichi pervenuti oltre il termine fissato dal presente Avviso;
- i plichi non chiusi, non sigillati, non firmati sui lembi di chiusura o comunque che presentino segni di manomissione.

L'Amministrazione aggiudicatrice esclude i candidati nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza della domanda, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere ai concorrenti di fornire chiarimenti circa i documenti o le certificazioni presentate, fissando all'uopo un termine congruo, ai sensi dell'art.6 della Legge n. 241/1990.

11. OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

Sono posti a carico dell'Affittuario, senza onere alcuno per il Comune di Cevo, tutti gli obblighi previsti dal Capitolato d'affitto e, con particolare riferimento a quanto di seguito elencato:

1. La recinzione durante la monticazione con filo elettrico o similare dell'area intorno alle opere di presa dell'acquedotto comunale;
2. La sostituzione di lampade, apparecchi illuminanti o altre apparecchiature quali interruttori, perese, antenne ecc. danneggiate o comunque esaurite;
3. La sostituzione di apparecchiature di movimentazione dei serramenti quali cerniere, maniglie, serrature e vetri;
4. La pulizia dell'area circostante i fabbricati;
5. La sostituzione e la riparazione di steccati e recinzioni e cancelli di accesso in legno;
6. Piccole riparazioni alle coperture dei fabbricati;
7. Sistemazione intonaci interni eventualmente ammalorati, tinteggiatura pareti, parti lignee e verniciatura parti in ferro eventualmente arrugginite;
8. Riparazione dei mobili, scaffalature e l'acquisto di eventuali stoviglie, posate, bicchieri ecc;
9. Acquisto di eventuali stoviglie, posate, bicchieri, per l'attività di agriturismo/rifugio, che a termine del contratto rimarranno di proprietà dell'Affittuario;
10. La manutenzione ordinaria del tratto di strada "Plà Lonc – Malga Corti", con pulizia periodica delle canalette trasversali e mantenimento in buone condizioni del fondo stradale;
11. 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;
12. La riparazione dei danni agli impianti ed apparecchiature causati dal gelo dovuti a negligenza nelle operazioni di svuotamento;
13. La cura in esercizio e manutenzione dell'impianto idroelettrico e del gruppo elettrogeno a scoppio, per la produzione dell'energia elettrica, che saranno consegnati funzionanti a titolo di comodato d'uso gratuito con apposito verbale;
14. La riparazione dell'impianto idroelettrico e del gruppo elettrogeno a scoppio, successive alla loro consegna;
15. Ogni altro onere di manutenzione previsto dall'art.9 del Capitolato d'affitto.

12. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

Espletate le opportune verifiche, si procederà all'aggiudicazione definitiva ed alla sottoscrizione del Contratto con l'assistenza della Organizzazione sindacale di appartenenza dell'Affittuario, ai sensi dell'art. 45 della Legge 03.05.1982 n. 203.

Ove nel giorno stabilito l'aggiudicatario non si presentasse alla stipula del contratto, il Comune avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione e procedere all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

A garanzia degli impegni da assumere, prima della sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla costituzione del **deposito cauzionale** ed alla attivazione delle **polizze assicurative** per responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo, previsti nello Schema di Contratto e nel presente Avviso.

A garanzia degli impegni comunque assunti quale affittuario, il **deposito cauzionale**, d'importo pari a n.1,5 volte il canone annuo, dovrà essere presentato sotto forma di fidejussione bancaria di primario istituto esigibile a prima richiesta del Comune di Cevo o di versamento sul conto corrente bancario intestato al Comune di Cevo (Banca Popolare di Sondrio - Agenzia di Berzo Demo, IBAN: IT34N0569677170000006000X91), indicando la seguente causale: **"Affitto malga Corti e agriturismo/rifugio alpinistico 2025/2030"** e dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta da parte del Comune.

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.

Qualora l'aggiudicatario non provveda alla costituzione del deposito cauzionale definitivo **entro il termine di venti giorni naturali e consecutivi** decorrenti dal giorno della comunicazione di aggiudicazione, **decadrà automaticamente dall'aggiudicazione** senza bisogno di altre formalità.

Nell'ipotesi in cui si sia formato un ordine graduale, anche all'esito di plurime operazioni di sorteggio nel caso di pluralità di richieste da parte di giovani imprenditori agricoli, si procederà ad interpellare il secondo graduato, disponendo la proposta di aggiudicazione in suo favore (e così di seguito in ipotesi di decadenza anche del secondo all'esito delle verifiche di legge).

Diversamente, laddove non si dovesse procedere all'assegnazione diretta, anche per effetto dell'esperimento infruttuoso dell'interpello progressivo dei giovani imprenditori agricoli secondo l'ordine graduale formato all'esito delle operazioni di sorteggio, si procederà all'invio della lettera di invito per una procedura competitiva tra gli ulteriori soggetti che abbiano manifestato l'interesse a partecipare, secondo quanto disciplinato all'art.8, in mancanza dei quali si procederà alla pubblicazione di un Bando pubblico.

L'aggiudicatario è tenuto inoltre ad attivare una **polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi**, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti del Comune di Cevo e dei suoi dipendenti.

È a carico dell'aggiudicatario 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.

Copia delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo i cui importi di massimale non potranno essere inferiori, rispettivamente a € 1.500.000,00 ed € 500.000,00 dovranno essere consegnate in sede di sottoscrizione del contratto e del Capitolato, unitamente alle quietanze di pagamento del premio annuale, da trasmettere tutti gli anni.

Ove nel termine previsto - di giorni 30 dalla comunicazione di aggiudicazione - l'aggiudicatario non abbia provveduto alla stipula del contratto, il Comune di Cevo potrà dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione, procedendo all'applicazione delle sanzioni previste in danno secondo le normative vigenti. In tal caso il Comune procederà a scorrere, ove esistente, l'ordine graduale formato all'esito delle operazioni di sorteggio, all'invio della lettera di invito per una procedura competitiva tra gli ulteriori soggetti che abbiano manifestato interesse, secondo quanto disciplinato all'art.8, in mancanza dei quali si procederà alla pubblicazione di un bando pubblico.

Tutte le spese inerenti e conseguenti l'affitto, nessuna esclusa, saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

13. SUBLOCAZIONE

È tassativamente vietata la sublocazione dei beni inerenti la "Malga Corti", mentre è consentita la sublocazione del solo immobile da adibire ad agriturismo o, in alternativa, a rifugio alpinistico, previa presentazione al Comune di Cevo di specifica richiesta da parte dell'Affittuario e rilascio di dedicata formale autorizzazione, ad

inderogabile condizione che il sublocatario individuato risulti in possesso dei requisiti richiesti all'art.5 del presente Avviso per la sezione relativa all'attività di agriturismo o rifugio alpinistico, nessuno escluso.

In caso di sublocazione del suddetto bene, le Parti potranno determinare un canone annuo il cui valore dovrà obbligatoriamente avere importo inferiore al valore del canone annuo posto a base di gara per la presente procedura, con obbligo dell'Affittuario di consegnare al Comune di Cevo una copia del relativo contratto.

In caso di sublocazione, tutti le obbligazioni disposte in capo all'Affittuario dal presente avviso, nel Capitolato d'affitto e nel relativo contratto saranno estesi in solido anche al sublocatario, rimanendo comunque in capo esclusivamente all'Affittuario l'espletamento di ogni adempimento dovuto nei confronti del Comune di Cevo.

14. INFORMATIVA PRIVACY AI SENSI DEL REGOLAMENTO N.679/2016/UE

Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, particolari e/o giudiziari) comunicati al Comune di Cevo saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento 679/2016/UE, General Data Protection Regulation (GDPR). Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici. L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento n.679/2016/UE.

L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento n.679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo <https://www.comune.cevo.bs.it>

Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è il seguente soggetto:

DPO	P.IVA	Via/Piazza	CAP	Comune	Nominativo DPO
LTA S.r.l.	14243311009	Via della Conciliazione, 10	00193	Roma	Ghirardini Daniela

15. DISPOSIZIONI FINALI

La partecipazione al presente avviso implica la piena accettazione di tutte le clausole previste.

Per quanto non specificatamente contenuto nel presente Avviso, si rinvia al Capitolato, al Contratto ed alle norme vigenti in materia. Il d.lgs 36/2023 si applica solo limitatamente alle parti espressamente richiamate.

La partecipazione alla procedura comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente Avviso, nel Capitolato e nello Schema di Contratto.

Risoluzione e Recesso:

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;
- in caso di mancato rispetto dei termini di attività ed apertura al pubblico annuale del fabbricato adibito ad agriturismo/rifugio alpinistico, come identificati all'art.8 del Capitolato d'affitto;
- qualora entro il 15 giugno il conduttore non abbia avviato la monticazione dell'alpeggio con il carico minimo pari a 28 UBA;
- qualora, per ogni anno e per l'intera stagione, non siano monticate almeno 10 UBA in lattazione;
- qualora sia accertato, a seguito di contraddittorio con l'Affittuario, il mancato assolvimento degli obblighi di cui a presente Avviso e/o all'allegato Capitolato di affitto;
- qualora l'Affittuario perda i requisiti morali e/o professionali necessari per lo svolgimento dell'attività agricola e/o agrituristica/di rifugio alpinistico.

L'Affittuario, oltre a rispondere dei danni causati dall'inadempimento, è tenuto a rimettere subito a disposizione del Comune di Cevo i beni necessari a garantire con continuità, efficacia ed efficienza la gestione dei beni affidati.

Il Affittuario che intende recedere anticipatamente dal contratto dovrà darne congrua comunicazione al Comune di Cevo, con preavviso di almeno 6 mesi rispetto alla data di monticazione di ogni stagione (15 giugno), onde consentire al Comune di individuare un nuovo affidatario, fatto salvo il pagamento del canone e degli altri oneri sino all'insediamento di altro operatore.

Controversie:

Qualora insorgano controversie, di natura sia tecnica sia giuridica, tra il Comune e l’Affittuario, ciascuna parte potrà notificare all’altra l’esistenza di tali contestazioni precisandone la natura e l’oggetto. Le parti si incontreranno per esaminare l’argomento e le motivazioni prodotte con il proposito di comporre amichevolmente la vertenza.

Nel caso in cui il tentativo di composizione amichevole non abbia esito positivo entro 30 giorni dalla data di notifica della prima contestazione via PEC, la parte che ne avrà interesse potrà rimettere la controversia alla cognizione esclusiva del Foro di Brescia.

16. RICHIESTE DI INFORMAZIONI

L’Avviso e relativi allegati, sono pubblicati, sul sito istituzionale e all’Albo pretorio online del Comune di Cevo, al seguente indirizzo: <https://www.comune.cevo.bs.it>

Eventuali **richieste di chiarimenti** relative alla presente procedura, sono da presentare **esclusivamente mezzo PEC** al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.cevo.bs.it **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29 Marzo 2025.**

Le FAQ che dovessero pervenire e le relative risposte saranno progressivamente pubblicate, in maniera anonima, sul sito istituzionale del Comune, a beneficio di tutti i potenziali partecipanti.

IL RESPONSABILE DELL’AREA TECNICA

Geom. Manolo Bosio

documento firmato digitalmente