

SCHEMA DEL CONTRATTO DI AFFITTO DELLA

MALGA "CALVO - LAGHETTO"

COMUNE DI VIONE

Provincia di Brescia

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 "CALVO - LAGHETTO" STIPULATO A MEZZO DI ACCORDO

AI SENSI DELL'ART. 45 LEGGE N. 203/1982.

Con la presente scrittura privata, oggi _____, presso la sede del Municipio di Vione

T R A

il Comune di Vione - codice fiscale n. 00837510171, nella persona del Sig. _____ in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo, a questo atto espressamente autorizzato con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____, con l'assistenza del Sig. _____ della _____ in rappresentanza della parte proprietaria;

E

il Sig. _____ nato a _____ () il _____ e residente a _____ (), _____ n. _____, in qualità di _____ dell'Azienda Agricola " _____ " - codice fiscale _____ - con sede in _____ (), _____ n. _____, con l'assistenza del Sig. _____ in rappresentanza della _____ ;

P R E M E S S O C H E:

- il Comune di Vione, di seguito denominato proprietà, in data _____

ha esperito la _____ per selezionare l'impresa agricola cui

concedere in affitto la propria malga denominata "Calvo - Laghetto";

- l'Azienda Agricola " _____", di seguito denominata affittuario o

conduttore, è risultata assegnataria della malga, così come risulta dalla

Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo n. ___ del

_____;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 (*Oggetto del contratto*)

Il Comune di Vione concede in affitto all'Azienda Agricola " _____", che

accetta, la malga "Calvo - Laghetto", i cui terreni sono contraddistinti dai

mappali n. 42-43-44-45 foglio n. 34 e dai mappali n. 1-3-4-5-6-7-9-10-11-12

foglio n. 38, ed i fabbricati di pertinenza identificati:

➤ con il mappale n. 64 sub. 1 (cat. A/6) e sub. 2 (cat. C/6) foglio n. 34 del

Comune censuario di Vione siti in località Monte Calvo;

➤ con il mappale n. 22 (cat. A/6) foglio n. 38 del Comune censuario di Vione

sito in località Laghetti;

riportati in colore giallo (per la porzione di malga in località Monte Calvo) ed in

colore verde (per la porzione di malga in località Laghetti) nella mappa

catastale allegata (ALLEGATO 1), parte integrante del presente contratto.

Più precisamente la superficie complessiva di ha 333,8999 è così suddivisa:

• pascoli nudi (ha 49,2418);

• pascoli cespugliati (ha 32,6530);

• pascoli arborati (ha 105,5842);

• incolti produttivi (ha 29,8200);

- boschi (ha 116,6009).

La malga ha in dotazione n. 4 fabbricati, dotati di impianti ed attrezzature, che verranno più dettagliatamente elencati, unitamente alla viabilità di servizio, in apposito verbale di consegna.

Il patrimonio di cui sopra risulta descritto nei relativi elaborati grafici (ALLEGATO 2), parte integrante del presente contratto; nel medesimo allegato è indicato in colore giallo la porzione di fabbricato, ubicato in località Laghetti, concessa in affitto all'Azienda Agricola " _____", mentre la restante porzione è adibita a bivacco pubblico.

L'affittuario è autorizzato ad esercitare le attività di pascolamento dell'alpe e di trasformazione del latte prodotto, purché in regola con i permessi e le autorizzazioni previsti di competenza dell'affittuario.

I Pascoli si intendono concessi a corpo e non a misura secondo i confini sempre osservati e riconosciuti; di conseguenza la proprietà viene sollevata da ogni responsabilità qualora le superfici risultassero inferiori a quelle indicate.

Per l'arredo dei fabbricati e per le attrezzature necessarie all'esercizio delle varie attività vi dovrà provvedere l'affittuario a sua cura e spese.

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 del contratto di affitto è di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula del contratto (_____) e termine il 11/11/2030. L'affitto cesserà senza necessità di disdetta il 11/11/2030, 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.

In deroga a quanto sopra, qualora nel periodo di affitto siano stati rispettati gli impegni stabiliti dal Capitolato e vi sia stata una partecipazione attiva alla gestione, con il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Capitolato, l'affitto potrà essere rinnovato per ulteriori anni 6 (sei) previa richiesta scritta da parte dell'affittuario da inoltrare alla proprietà almeno tre mesi prima della scadenza del contratto. Il rinnovo fa salvo il diritto di ridefinire i termini contrattuali.

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 dalla proprietà tenendo conto:

- delle caratteristiche dei pascoli, del periodo di monticazione, dello stato conservativo e funzionale dei fabbricati, della presenza di servizi, dell'accessibilità e della viabilità di servizio della malga;
- beneficio che l'esercizio dell'alpeggio può comportare in termini di conservazione e tutela ambientale.

Il canone di affitto per ciascuna annata agraria, determinato in € _____ con la procedura di assegnazione degli alpeggi, a partire dal secondo anno verrà automaticamente aggiornato annualmente del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il canone, opportunamente aggiornato come sopra, potrà essere ulteriormente aumentato a seguito di sostanziali miglioramenti alle strutture ed al cotico pascolivo che la proprietà effettuerà nel corso dell'affitto, come stabilito nel Capitolato d'affitto, di cui al successivo art. 9.

Il canone potrà essere ridotto, per un importo da concordare tra le parti,

qualora l'affittuario apporti miglioramenti strutturali ed infrastrutturali oppure adotti ed attui un piano di gestione dell'alpeggio 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 novembre di ciascuna annata agraria.

Il pagamento andrà effettuato mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, 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 dell'affittuario.

ARTICOLO 5 *(Garanzie)*

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'affittuario ha effettuato il deposito cauzionale di € _____ mediante _____ rilasciata dalla _____ in data _____.

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 dell'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 della proprietà.

ARTICOLO 6 *(Responsabilità)*

L'affittuario è ritenuto responsabile dei danni che si dovessero arrecare a terzi nell'utilizzo dei pascoli, 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 dell'affittuario, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito.

L'affittuario, a tal fine, ha attivato la polizza assicurativa n. _____ emessa dalla Società _____ in data _____ per:

- la responsabilità civile verso terzi che partecipano all'attività dell'alpeggio per un massimale di € _____, con l'espressa rinuncia, da parte della Compagnia Assicuratrice, ad ogni azione di rivalsa nei confronti del Comune di Vione e dei propri dipendenti;
- la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili di proprietà del Comune di Vione, con massimale pari ad € _____.

Le quietanze di pagamento del premio annuale relative alla predetta polizza 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, nel 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 contratto e dal Capitolato d'affitto;
- d) la mancata monticazione della malga anche per una sola annata agraria.

Nel caso in cui si verificassero le condizioni di cui alle lettere b), c) e d), 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 malghe e pascoli di proprietà del Comune di Vione.

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 o posta elettronica certificata, 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 o posta elettronica certificata, 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, sono dettagliatamente 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'art. 46 della Legge 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. La registrazione del

presente contratto è a cura dell'affittuario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per l'Ente Proprietario: il Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo

Per l'Affittuario: Azienda Agricola " _____ "

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 " _____ "

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.

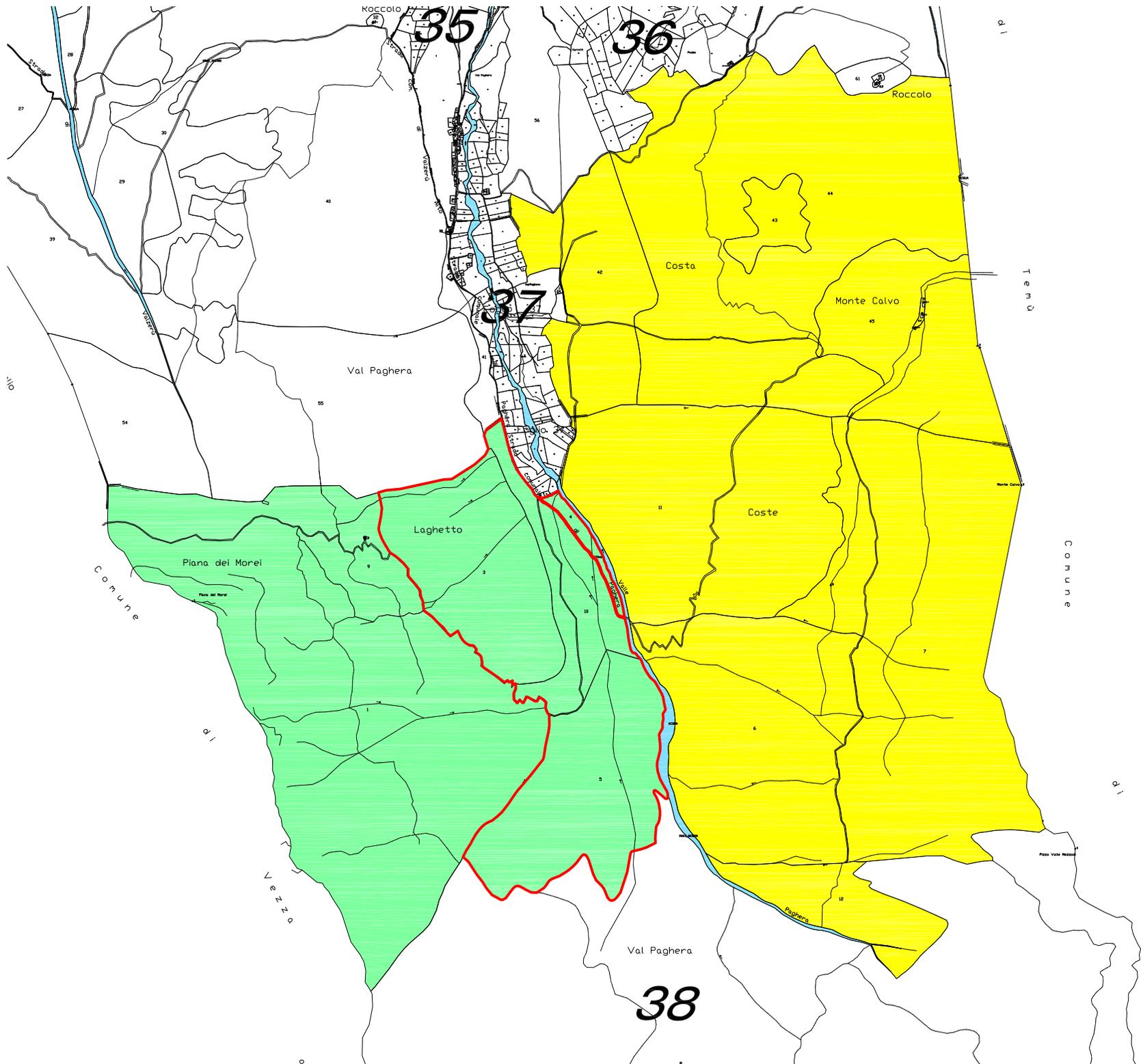
L' Affittuario: Azienda Agricola " _____ "

Per l'Ente Proprietario: il Responsabile del Servizio Tecnico e Manutentivo

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

Il Rappresentante della _____

Il Rappresentante della _____



35

36

37

38

Val Paghera

Laghetto

Piana dei Morei

Costa

Monte Calvo

Coste

Roccolo

Comune di

Vezza

Temù

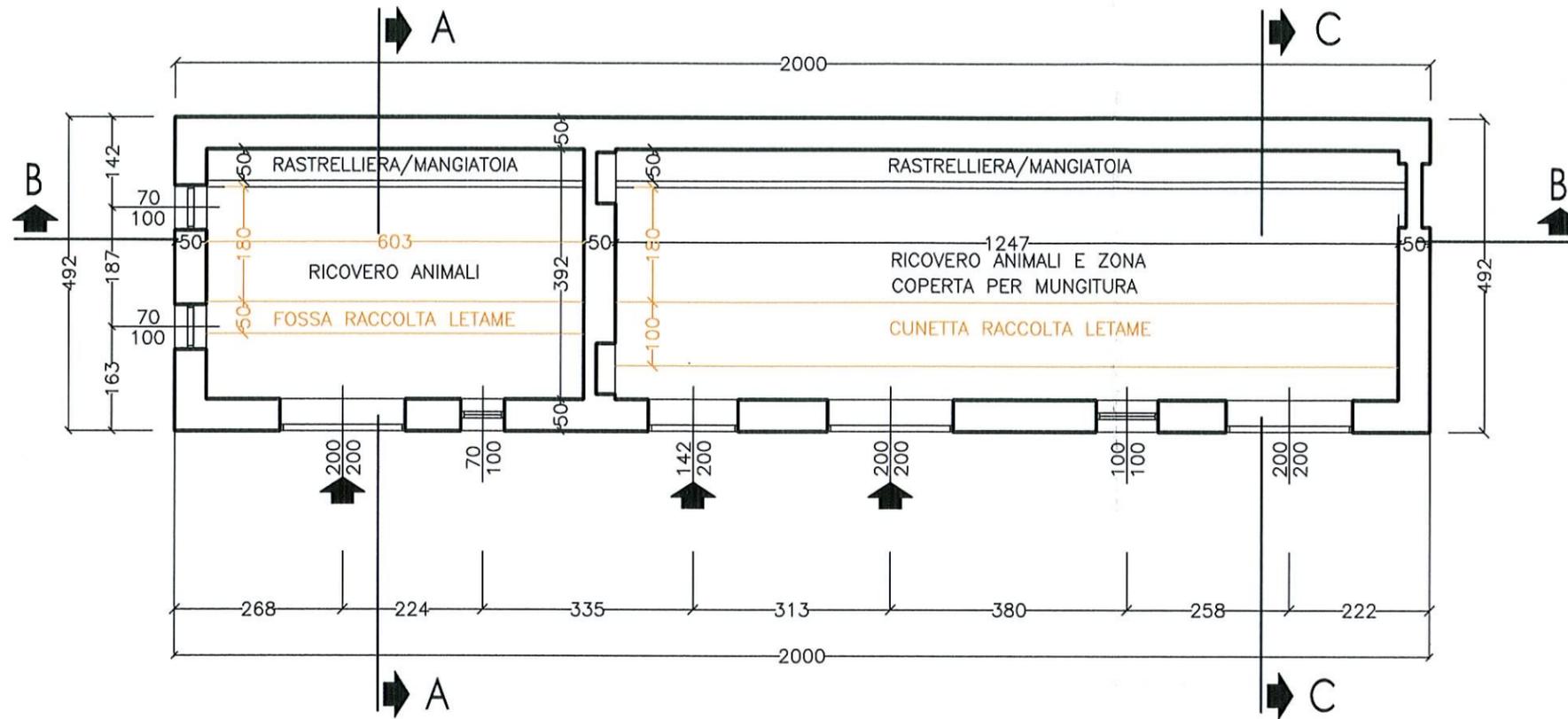
Comune di

Val Paghera

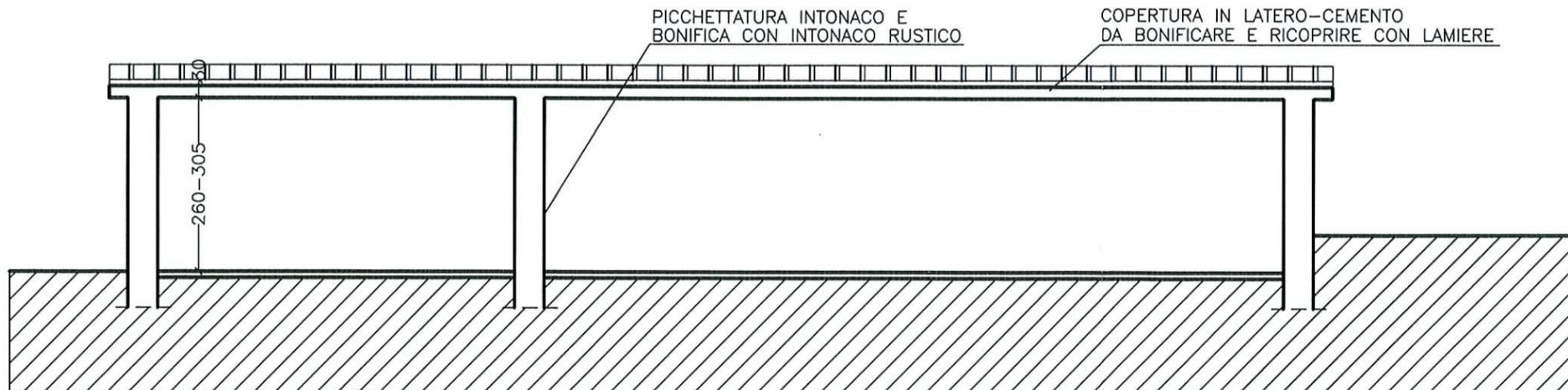
Pizzo Valle Resina

Paghera

PIANTA PIANO TERRA (SCALA 1:100)

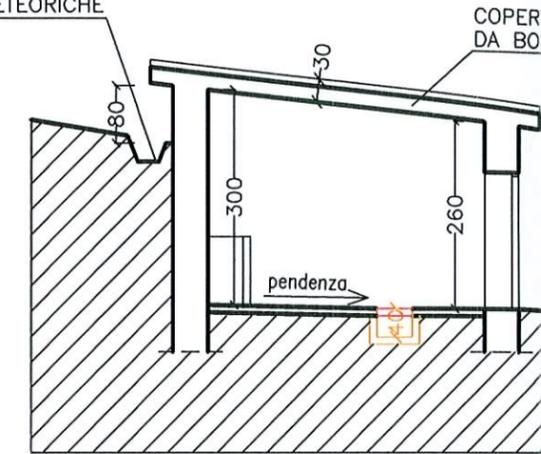


SEZIONE B-B (SCALA 1:100)



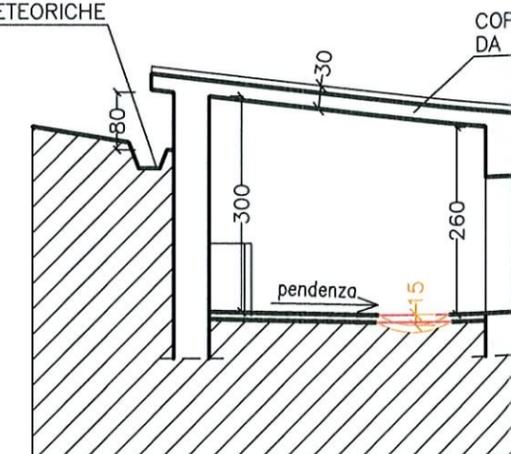
SEZIONE A-A (SCALA 1:100)

DRENAGGIO CON CANALETTA DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE



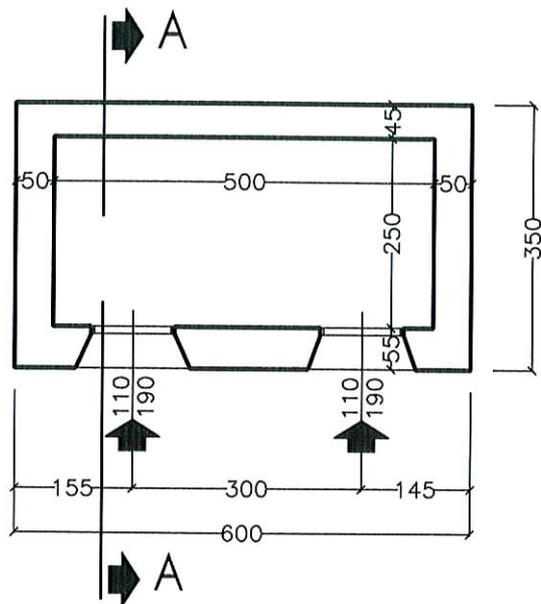
SEZIONE C-C (SCALA 1:100)

DRENAGGIO CON CANALETTA DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE

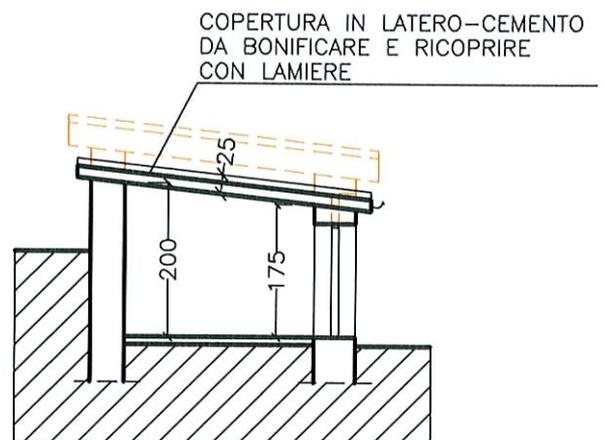


CORPO C

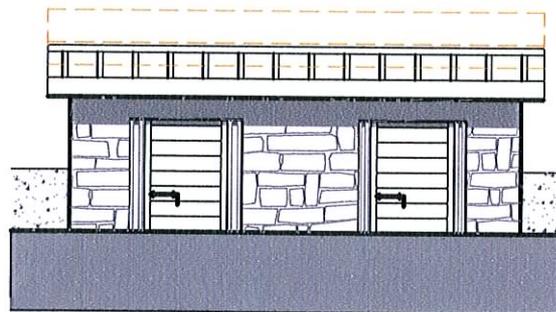
PIANTA (SCALA 1:100)



SEZIONE A-A (SCALA 1:100)



PROSPETTO NORD-OVEST (SCALA 1:100)



PROSPETTO NORD-EST (SCALA 1:100)

