

COPIA



## COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

### AREA AMMINISTRATIVA

Determinazione n. 7 del 04/04/2025

n. Reg. Gen. \_\_\_\_\_

**Oggetto: Approvazione dei bandi di gara tramite asta pubblica per l'affitto/concessione degli alpeggi Cadì, Mola e Stain di proprietà del Comune di Edolo ed allegati.**

#### Il Responsabile dell'Area Amministrativa

##### Premesso che:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 27/02/2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025-2027;
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 20/03/2025 i responsabili di Area sono stati autorizzati alla gestione del Piano esecutivo di Gestione (P.E.G.), per l'esercizio finanziario 2025;
- Con decreto sindacale n. 9 del 27/06/2024 la sottoscritta dott.ssa Stefania Pignanelli, è stata nominata Responsabile dell'area Amministrativa;
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 31/03/2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, è stato approvato idoneo "Atto d'indirizzo per l'affitto/concessione degli alpeggi Cadì, Mola e Stain", con essa determinando gli obiettivi generali e prioritari per la predisposizione dei bandi di gara;

**Visti** gli artt. 107 e 109 del D. Lgs. n.267 del 18/08/2000 che disciplinano gli adempimenti di competenza dei responsabili d'area e/o settore, nel limite delle attribuzioni delle unità organizzative a cui sono preposti, l'emanazione di tutti gli atti di gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;

##### Richiamati:

- la Deliberazione di giunta regionale n. XI/1209 del 04/02/2019 avente ad oggetto "Legge Regionale 5 dicembre 2008 n. 31 – art. 24 ter – Approvazione delle "Linee guida per la gestione delle malghe e l'esercizio dell'attività d'alpeggio" – (a seguito di parere della Commissione Consiliare)";
- il Decreto del Dirigente Direzione Generale Agricoltura, alimentazione e sistemi verdi, n. 3341 del 13/03/2019, avente ad oggetto "Approvazione della modulistica per la concessione / affitto delle alpi / malghe di proprietà pubblica";

##### Richiamati inoltre:

- l'art. 4-bis della Legge n. 203 del 03/05/1982, introdotto dal D. Lgs. n. 228 del 18/05/2001, avente ad oggetto il Diritto di prelazione in caso di nuovo affitto;
- l'art. 6, co. 1 del D. Lgs. n. 228 del 18/05/2001 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57.", il quale chiarisce l'applicabilità della disciplina sull'affitto dei fondi rustici di cui alle leggi n. 567/62, n. 11/71 e n. 203/82 anche ai terreni demaniali o soggetti al regime dei beni demaniali di qualsiasi natura o del patrimonio indisponibile appartenenti ad enti pubblici territoriali o non territoriali;
- l'art. 6, co. 4-bis del D. Lgs. n. 228 del 18/05/2001, così come introdotto dalla Legge n. 147 del 27/12/2013, e da ultimo aggiornato con D. L. n. 50 del 17/05/2022, che si riporta letteralmente:  
**"Fatto salvo il diritto di prelazione di cui all'articolo 4-bis della legge 3 maggio 1982, n. 203, qualora alla scadenza di cui al comma 4 del presente articolo abbiano manifestato interesse all'affitto o alla concessione amministrativa giovani imprenditori agricoli, di età compresa tra diciotto e quaranta anni, l'assegnazione dei terreni avviene al canone base indicato nell'avviso pubblico o nel bando di gara.**

*In caso di pluralità di richieste da parte dei predetti soggetti, fermo restando il canone base, si procede mediante sorteggio tra gli stessi';*

**Premesso che** il Comune di Edolo è proprietario di numerosi beni immobili, tra i quali si annoverano per quanto qui di interesse, quelli di seguito elencati:

**Alpe pascoliva Cadi:**

- aree di pascolo, individuate catastalmente nel NCT del Comune di Ponte di Legno:  
Foglio 40 mappali nn. 6, 18, 22, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 53, 56, 57, 60, 61, 62, 75, 78, 81, 84 e 93,  
Foglio 41 mappali nn. 1, 3, 4, 14, 22, 24 e 33,  
Foglio 52 mappali nn. 27, 28, 29, 33, 37, 38, 39 e 114,  
Per una superficie complessiva pari ad ha 86,1475, di cui superficie pascolabile complessiva pari ad ha 80,0416;
- fabbricati adibiti ad alloggio malgaro, deposito e ricovero animali, individuati catastalmente nel NCT del Comune di Ponte di Legno:  
Foglio 52 mappali nn. 213 e 215 sub. 1 e 2.

**Alpe pascoliva Mola:**

- aree di pascolo, individuate catastalmente nel NCT del Comune di Edolo:  
Foglio 8 mappali nn. 2, 3, 4, 5, 18, 24, 27e 33,  
Foglio 9 mappali nn. 1, 3, 7 e 8,  
Foglio 10 mappali nn. 64, 79, 104, 123 e 162,  
Foglio 11 mappali nn. 2, 6, 9, 11, 41, 46, 47, 52 e 74,  
Foglio 13 mappali nn. 15, 33, 46, 64, 88, 140 e 141,  
Per una superficie complessiva pari ad ha 456,0816, di cui superficie pascolabile complessiva pari ad ha 359,2764;
- fabbricati adibiti ad alloggio malgaro, deposito prodotti caseari, locale lavorazione latte e ricovero animali, individuati catastalmente nel NCT del Comune di Edolo:  
Foglio 8 mappali nn. 31 e 34.

**Alpe pascoliva Stain:**

- aree di pascolo, individuate catastalmente nel NCT del Comune di Edolo:  
Foglio 69 mappali nn. 8, 9, 10, 11 e 13,  
Per una superficie complessiva pari ad ha 158,0508, di cui superficie pascolabile complessiva pari ad ha 51,5797;

**Dato atto che** a seguito dell'istruttoria posta in essere dagli uffici comunali coadiuvati dall'Amministrazione Comunale, così come specificato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 31/03/2025, sono stati inseriti alcuni mappali ed è stato rimosso un mappale rispetto a quanto previsto negli ultimi contratti di affitto giunti a scadenza al 31/12/2024, nello specifico:

**per l'Alpe pascoliva Cadi,**

Sono stati inseriti:

- quali aree di pascolo, individuate catastalmente nel NCT del Comune di Ponte di Legno:  
Foglio 41 mappale n. 1,  
Con superficie totale pari ad ha 1,4375 di cui superficie pascolabile ha 1,3136,
- quale fabbricato individuato catastalmente nel NCT del Comune di Ponte di Legno:  
Foglio 52 mappali n. 215 sub. 2.

**per l'Alpe pascoliva Mola,**

Sono stati inseriti

- quali aree di pascolo, individuate catastalmente nel NCT del Comune di Edolo:  
Foglio 9 mappale n. 8,  
Foglio 10 mappali n. 162,  
Foglio 11 mappali nn. 2, 6, 9, 11, 41, 46, 47, 52 e 74,  
Foglio 13 mappali nn. 15, 33, 46, 64, 88, 140 e 141,  
Per una superficie complessiva pari ad ha 21,1394, di cui superficie pascolabile complessiva pari ad ha 9,2909;

È stata rimossa

quale area di pascolo non ricompresa nella malga individuata catastalmente nel NCT del Comune di Edolo:

Foglio 39 mappale n. 60 con superficie totale pari ad ha 0,9049 di cui superficie pascolabile ha 0,0801.

per l'**Alpe pascoliva Stain** non sono state effettuate variazioni.

**Valutato che** le modifiche intervenute sulle superfici messe a bando non incidono in misura significativa rispetto allo storico, nel dettaglio:

per l'**Alpe pascoliva Cadi**, la variazione in aumento della superficie pascolabile ricompresa nel presente bando rispetto al precedente contratto risulta +1,63%, mentre l'incremento totale di superficie lorda risulta +1,70%.

per l'**Alpe pascoliva Mola**, la variazione in aumento della superficie pascolabile ricompresa nel presente bando rispetto al precedente contratto risulta +2,65%, mentre l'incremento totale di superficie lorda risulta +4,86%.

**Richiamato** il principio giurisprudenziale consolidato: "*La variazione non sostanziale della consistenza del fondo oggetto di vendita rispetto a quello condotto in affitto dal coltivatore diretto non esclude il diritto di prelazione, qualora l'identità sostanziale dell'oggetto sia preservata.*" — Cass. Civ. Sez. III, sentenza n. 1136/2016, ritenuto applicabile anche al caso di specie;

**Dato atto**, inoltre, che i terreni inseriti in aggiunta sono comunque sempre stati pascolati nel periodo di monticazione delle malghe/alpeggi di cui trattasi;

**Ritenuto** conseguentemente che tali variazioni trascurabili non possano in alcun modo far venir meno il diritto di prelazione applicabile ai sensi dell'art. 4-bis della Legge n. 203 del 3 maggio 1982;

**Dato atto** infine che, a seguito di ulteriore istruttoria posta in essere dagli uffici, è risultata la presenza di terreni gravati da uso civico sia per l'Alpe Pascoliva Mola, sia per l'Alpe Pascoliva Stain, nel dettaglio:

per l'**Alpe pascoliva Mola**,

rispetto alla superficie totale pascolabile, il 68,77% dei mappali risulta gravato da uso civico mentre il 31,23% non è gravato da uso civico;

rispetto alla superficie totale lorda, il 67,97% dei mappali risulta gravato da uso civico mentre il 32,03% non è gravato da uso civico;

per l'**Alpe pascoliva Stain**,

rispetto alla superficie totale pascolabile, l'84,35% dei mappali risulta gravato da uso civico mentre il 15,65% non è gravato da uso civico;

rispetto alla superficie totale lorda, il 79,90% dei mappali risulta gravato da uso civico mentre il 20,10% non è gravato da uso civico;

per l'Alpe pascoliva **Cadi** non è stato possibile procedere con tale rilevazione.

**Rilevato** conseguentemente che sia per l'Alpe pascoliva Mola che per l'Alpe pascoliva Stain vi è una prevalenza di terreni gravati da uso civico;

**Richiamate** quindi normativa, giurisprudenza e dottrina in materia di usi civici:

- Con la Legge n. 1766 del 16 giugno 1927 sul «riordinamento degli usi civici nel Regno», il legislatore aveva inteso disciplinare la liquidazione degli usi civici e la conservazione dei beni di proprietà civica sottratti alla liquidazione;
- Il legislatore del 1927 ha chiarito il parere che **il regime giuridico dei beni di uso civico può essere assimilato a quello dei beni demaniali**, ed ancora, che **la legittimazione dell'avvenuta occupazione di terre di demanio civico può essere equiparata ad una concessione amministrativa** rimessa all'ampio potere discrezionale dell'autorità, la quale deve tenere in considerazione preminente gli interessi pubblici sottesi;
- Gli usi civici hanno assunto, progressivamente, rilevanza sotto i profili paesaggistico-ambientale e di assetto territoriale; La rilevanza ambientale e paesaggistica delle proprietà collettive, infatti, è stata espressamente riconosciuta a partire dalla legge n. 431 del 1985, che all'art. 1 ha sottoposto a vincolo paesistico «le zone gravate da usi civici.».
- Il vincolo paesaggistico è stato, poi, ribadito dal d.lgs. n. 490 del 1999, ed è oggi confermato dall'art. 142, lett. h), del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, il quale stabilisce che "1. **Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo [...]** h) le aree assegnate alle università agrarie e **le zone gravate da usi civici**";
- La Legge n. 168 del 20 novembre 2017 "Norme in materia di domini collettivi" ha posto in essere un'inversione di interpretazione dell'uso civico, il cui scopo diviene quello di mantenimento dell'ambiente

naturale del bene per l'intera collettività, la collettività non è più la cittadinanza del singolo Comune ma l'intera popolazione, all'art. 3 "Beni collettivi" letteralmente specifica:

- Co. 6. *Con l'imposizione del **vincolo paesaggistico** sulle zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordinamento giuridico **garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio**. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici.*

**Ritenuto** in conclusione di definire gli affidamenti delle Alpi Pascolive Mola e Stain quali "concessioni" anziché "affitti", senza ulteriore previsione nei bandi di gara di vincoli legati alla sussistenza degli usi civici, in quanto ad oggi ciò che rileva è la tutela ambientale e paesaggistica, obiettivo già previsto all'interno dei bandi;

**Dato atto che:**

- l'attività gestionale di detti beni da parte dell'Ente comprende anche il trasferimento temporaneo a terzi dell'uso degli stessi per finalità prevalentemente connesse con l'attività agro-silvo-pastorale;
- lo strumento giuridico idoneo al trasferimento temporaneo dell'uso dei beni del patrimonio disponibile del Comune è l'affidamento in affitto, mentre lo strumento giuridico idoneo al trasferimento temporaneo dell'uso dei beni del patrimonio indisponibile o del demanio del Comune è l'affidamento in concessione, il quale consente il permanere del potere autoritativo in capo alla Pubblica Amministrazione;

**Rilevato che** risultano giunti a scadenza il 31/12/2024 i contratti di affitto stipulati con i precedenti affittuari delle suddette alpi pascolive e, pertanto, al fine di garantire la continuità gestionale dei beni patrimoniali dell'Ente, si rende necessario affidare nuovamente in affitto/concessione il compendio di beni qui oggetto d'interesse, a tal proposito attivando le idonee procedure di selezione e/o individuazione dei soggetti in possesso dei requisiti a tal fine necessari;

**Dato atto che**, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia, il presente affidamento avviene mediante indicazione di idonea procedura di selezione tramite asta pubblica, la quale, una volta individuato il soggetto "aggiudicatario provvisorio" può portare ad una serie di esiti distinti, di seguito **elencati in funzione dell'ordine di applicazione dei medesimi:**

1. il soggetto "aggiudicatario provvisorio" è l'affittuario uscente, si procede all'aggiudicazione dell'affitto/concessione dell'alpe (ai sensi dell'art. 4-bis, L. n. 203/1982);
2. il soggetto "aggiudicatario provvisorio" non è l'affittuario uscente, quest'ultimo deve essere notiziato direttamente dal Comune di Edolo e potrà esercitare il diritto di prelazione nel corso dei successivi 45 giorni (ai sensi del co. 3, art. 4-bis, L. n. 203/1982), attraverso le modalità esplicitate negli allegati al presente atto;
3. il soggetto "aggiudicatario provvisorio" non è l'affittuario uscente e quest'ultimo dichiara di non avvalersi del diritto di prelazione, in tal caso, deve essere verificato se, tra i soggetti partecipanti all'asta pubblica, vi siano dei giovani imprenditori agricoli (ai sensi dell'art. 4-bis del D. Lgs. n. 228/2001) e qualora vi fossero, si procede ai sensi del co. 4-bis, art. 6 del D. Lgs. n. 228/2001:
  - 3a. se un unico giovane imprenditore agricolo ha presentato domanda, costui diviene aggiudicatario dell'affitto/concessione dell'alpe, al canone base indicato nel bando di gara;
  - 3b. se più giovani imprenditori agricoli hanno presentato domanda, fermo restando il canone base, si procede mediante sorteggio tra gli stessi;
4. infine, qualora il soggetto "aggiudicatario provvisorio" non è l'affittuario uscente e quest'ultimo dichiara di non avvalersi del diritto di prelazione e, tra i partecipanti all'asta non figurano giovani imprenditori agricoli, il soggetto "aggiudicatario provvisorio" diviene aggiudicatario dell'affitto/concessione dell'alpe;

Sarà poi cura dell'Amministrazione Comunale provvedere ad effettuare i successivi controlli circa la sussistenza dei requisiti da parte di ciascun aggiudicatario.

**Visti** gli allegati "SCHEMA DI BANDO TRAMITE ASTA PUBBLICA" comprensivi di allegati, parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

**Ritenuto:**

- procedersi con la pubblicazione degli allegati "SCHEMA DI BANDO TRAMITE ASTA PUBBLICA" comprensivi di allegati, sul sito istituzionale dell'Ente per dare avvio alla fase di presentazione delle domande di partecipazione;

- fissare la scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione, comprensive di tutta la documentazione richiesta, alle ore 12.00 del 22/04/2025;

**Dato atto** del proprio parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa espresso ai sensi dell'articolo 147-bis, primo comma, del D.Lgs 267/00 e s.m.i. e dell'articolo 7.4 del Regolamento del sistema dei controlli interni;

**Richiamati:**

- ⤴ il D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;
- ⤴ il vigente Regolamento per l'esecuzione di lavori, servizi e forniture in economia;
- ⤴ il vigente Regolamento comunale dell'Ordinamento degli Uffici e Servizi;
- ⤴ la vigente normativa in materia di patti agrari;

**DETERMINA**

1. **di approvare** i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. **di avviare** le procedure ad evidenza pubblica necessarie per l'individuazione dei soggetti ai quali affidare in regime di affitto/concessione gli alpeggi Cadi, Mola e Stain, per un periodo di 6 anni (2025-2030), in favore di soggetti in possesso dei requisiti stabiliti nella documentazione di gara, a tal fine approvandone la relativa documentazione di gara, contenuta nella documentazione allegata alla presente determinazione, a costituirne parte integrante e sostanziale;
3. **di approvare:**
  - l'allegato "SCHEMA DI BANDO DI GARA TRAMITE ASTA PUBBLICA con presentazione di proposta di gestione PER L'AFFITTO DELL'ALPE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI EDOLO DENOMINATA CADÌ" comprensivo di allegati;
  - l'allegato "SCHEMA DI BANDO DI GARA TRAMITE ASTA PUBBLICA con presentazione di proposta di gestione PER LA CONCESSIONE DELL'ALPE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI EDOLO DENOMINATA MOLA" comprensivo di allegati;
  - l'allegato "SCHEMA DI BANDO DI GARA TRAMITE ASTA PUBBLICA con presentazione di proposta di gestione PER LA CONCESSIONE DELL'ALPE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI EDOLO DENOMINATA STAIN" comprensivo di allegati;
4. **di procedere** alla pubblicazione dei bandi succitati e rispettivi allegati sul sito istituzionale del Comune di Edolo ed all'Albo pretorio del Comune di Edolo;
5. **di precisare**, ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 che:
  - il fine che si intende perseguire con i contratti qui oggetto d'interesse è quello di assegnare in affitto/concessione tre malghe di proprietà comunale affinché vengano utilizzate per la monticazione e, ove previsto, la produzione lattiero casearia, mantenendo le stesse;
  - l'oggetto dei contratti è rappresentato dall'affitto/concessione di pascoli di proprietà comunale con eventuali fabbricati annessi denominati alpeggi Cadi, Mola e Stain come meglio identificati nella documentazione di gara allegata alla presente determinazione;
  - la gara sarà aggiudicata secondo la procedura e le priorità di Legge indicate nelle premesse e negli schemi di bandi di gara tramite asta pubblica, allegati alla presente determinazione;
  - il contratto di affitto/concessione sarà stipulato/a ai sensi dell'art.45 Legge n.203/1982, in combinato disposto con l'art.23, ultimo comma, della Legge n.11/1971;
6. **di trasmetterne** copia al Sindaco, al Segretario Comunale, al Responsabile dell'Area Economico - Finanziaria;
7. **di trasmettere** gli allegati schemi di bando e rispettivi allegati richiedendone la pubblicazione:
  - all'Unione delle Alpi Orobie Bresciane;
  - alla Comunità Montana di Valle Camonica;
  - all'Associazione di Categoria "Coldiretti" chiedendo a quest'ultima la diffusione verso le altre Associazioni di Categoria;

8. **di precisare** di dare atto altresì, ai sensi dell'articolo 3 della legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo regionale (TAR)-Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni da quello di pubblicazione all'albo pretorio;
9. **di disporre** la pubblicazione del presente atto di determinazione all'albo on-line dell'Ente per quindi giorni consecutivi;

---

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, rilasciato ai sensi dell'articolo 147-bis, primo comma, del D.Lgs. 267/00 e s.m.i. e dell'articolo 7.4 del Regolamento del sistema di controlli interni comunale.

Addì, 04/04/2025

**F.TO** Il Responsabile dell'Area Amministrativa  
Dott.ssa Stefania Pignanelli

---

Addì, 04/04/2025

**F.TO** Il Responsabile dell'Area Amministrativa  
Dott.ssa Stefania Pignanelli

---

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente determinazione viene pubblicata in data odierna all'Albo online ove rimarrà esposta per 20 giorni consecutivi.

Addì,

L'Esecutore Amministrativo  
Clara Parolari