



COMUNE DI **DERVIO**

PROVINCIA DI LECCO

P.zza IV Novembre, 3 - Cap. 23824 Dervio (Lc) – Tel 0341.806.426

PEC: comune.dervio@pec.regione.lombardia.it – Sito internet: www.comune.dervio.lc.it

C.F. – P.IVA00570640136

SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DELLE MALGHE DI PROPRIETA' PUBBLICA AFFITTO MALGA PRATOLUNGO

Premesso che:

- il Comune di Dervio di seguito denominato proprietà, in data ha esperito l'asta pubblica per selezionare l'impresa agricola cui concedere in affitto la propria malga Pratolungo;
- l'impresa/cooperativa agricola, di seguito denominata affittuario o conduttore, è risultata assegnataria della malga, così come risulta dal verbale di aggiudicazione approvato con determinazione n°, in data

L'anno il giorno del mese di, presso gli uffici del Comune di Dervio ubicati in piazza IV Novembre n° 3

TRA

il Comune di Dervio, C. F., nella persona di
Dirigente/Funziario, a questo atto espressamente autorizzato con provvedimento,

E

il Sig., in qualità di titolare/legale rappresentante dell'impresa
..... (C. F.) con sede in, via
..... n°

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 (Oggetto del contratto)

Il Comune di Dervio, di seguito denominato proprietà, concede in affitto all'impresa (di seguito denominata affittuario/conduttore), che accetta, la malga PRATOLUNGO i cui terreni e gli immobili di pertinenza sono contraddistinti dai mappali nn. 2006 – 1896, parte integrante del presente contratto.

Per l'identificazione e la quantificazione delle diverse qualità di coltura delle superfici della malga, si utilizzano anche i dati e le informazioni contenute nel Sistema Informativo degli Alpeggi della Regione Lombardia.

Più precisamente la superficie complessiva del pascolo è così indicativamente suddivisa in:

- pascoli nudi (ha 54);
- pascoli cespugliati (ha 5);

La malga ha in dotazione nn. 1 fabbricato.



COMUNE DI **DERVIO**

PROVINCIA DI LECCO

P.zza IV Novembre, 3 - Cap. 23824 Dervio (Lc) – Tel 0341.806.426

PEC: comune.dervio@pec.regione.lombardia.it – Sito internet: www.comune.dervio.lc.it

C.F. – P.IVA00570640136

Il patrimonio di cui sopra risulta indicativamente nei relativi elaborati grafici (allegato 2), parte integrante del presente contratto.

Il Pascolo si intende concesso a corpo e non a misura secondo i confini sempre osservati e riconosciuti; di conseguenza la proprietà viene sollevata da ogni responsabilità qualora la superficie risultasse inferiore a quella indicata.

L'identificazione, la delimitazione dei confini e la determinazione della superficie pascoliva della malga si avvale anche dei dati e delle informazioni contenute nel Sistema Informativo degli Alpeggi della Regione Lombardia.

Per l'arredo dei fabbricati vi dovrà provvedere l'affittuario a sua cura e spese.

L'affittuario è autorizzato ad esercitare nell'alpeggio di cui al presente contratto le attività di pascolamento dell'alpe e di trasformazione del latte prodotto, nonché quelle complementari (es. agriturismo e turismo), purché in regola con i permessi e le autorizzazioni previsti di competenza dell'affittuario.

Art. 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 minima dell'affitto è di n. 6 stagioni monticatorie, per il periodo 15/05/2025 – 10/11/2030.

L'affitto cesserà senza necessità di disdetta il 10/11/2030, 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 non vi siano state registrate gravi inadempienze formalmente contestate da parte del locatario, l'affitto potrà essere rinnovato per ulteriori 6 anni, prioritariamente a giovani imprenditori agricoli affittuari, previa richiesta scritta da parte dell'affittuario da inoltrare all'Ente proprietario della malga **SEI** mesi prima della scadenza, con riserva per la proprietà di ridefinire i termini contrattuali.

Il rinnovo della concessione/affitto potrà essere concesso a seguito di giudizio insindacabile dell'Ente previa verifica del corretto utilizzo del bene, del rispetto degli impegni assunti con la proposta di gestione, di quelli stabiliti dal capitolato.

In ogni caso il rinnovo non costituisce obbligo per la proprietà e fa salvo il diritto di ridefinire i termini contrattuali della concessione/affitto per il periodo di rinnovo.

Art. 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 dall'Ente proprietario tenendo conto:

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



COMUNE DI **DERVIO**

PROVINCIA DI LECCO

P.zza IV Novembre, 3 - Cap. 23824 Dervio (Lc) – Tel 0341.806.426

PEC: comune.dervio@pec.regione.lombardia.it – Sito internet: www.comune.dervio.lc.it

C.F. – P.IVA00570640136

Il canone annuo di affitto, determinato in € con le procedure di assegnazione dell'alpeggio, 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 della malga (alpeggio) da concordare e condividere tra le parti.

Le parti stabiliscono che il canone potrà subire variazioni in aumento nel caso in cui la proprietà apporti migliorie ai beni oggetto di affitto nel corso dell'affitto, come stabilito nel capitolato di affitto.

Art. 4 Pagamento del canone

Il pagamento del canone di locazione annuale dovrà avvenire in unica rata entro il 1 AGOSTO di ogni anno di affitto.

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.

Il pagamento andrà effettuato tramite bonifico bancario intestato al Comune di Dervio.

Art. 5 Garanzie

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'affittuario ha effettuato il deposito cauzionale di €00 (...../00), mediante fidejussione n°..... rilasciata da in data

La cauzione sarà oggetto di rivalutazione in caso di rinnovo dell'affitto.

In caso d'inadempienze il corrispettivo delle penalità previste dal capitolato andrà versato alla proprietà entro 15 giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento.

Decorso tale termine la proprietà potrà attingere alla cauzione, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte del concessionario, in caso contrario resta salvo per l'Ente concedente l'espletamento di ogni altra azione a propria tutela.

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 o azione nei confronti della proprietà.

Art. 6 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.



COMUNE DI DERVIO

PROVINCIA DI LECCO

P.zza IV Novembre, 3 - Cap. 23824 Dervio (Lc) – Tel 0341.806.426

PEC: comune.dervio@pec.regione.lombardia.it – Sito internet: www.comune.dervio.lc.it

C.F. – P.IVA00570640136

In particolare, la proprietà è sollevata da ogni responsabilità civile, amministrativa, penale e da ogni azione sindacale, retributiva, previdenziale, fiscale inerente:

- danni alle persone ed alle cose e per quant'altro occorso nell'ambito dell'attività in malga/alpe svolte dal concessionario/affittuario o dai suoi dipendenti;
- rapporto lavorativo del personale incaricato dal concessionario/affittuario;
- sconfinamenti del bestiame monticato sulla malga/alpe concessa come pure del bestiame proveniente da pascoli confinanti o limitrofi;
- mancato utilizzo della malga/alpe per l'intera stagione o parte di essa per particolari eventi atmosferici o climatici, o qualora la produttività del fondo risulti compromessa o notevolmente diminuita, ovvero l'alpeggio venga vietato dalla competente autorità sanitaria per motivi di polizia veterinaria.

L'affittuario è tenuto pertanto ad attivare una polizza assicurativa, per la responsabilità civile verso terzi che partecipano all'attività dell'alpeggio, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario e dei propri dipendenti.

È a carico dell'affittuario la polizza per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili, con vincolo a favore dell'Ente proprietario.

Si dà atto che l'affittuario in data ha provveduto ad attivare con la compagnia la polizza d'assicurazione n° per la responsabilità civile verso terzi e per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili.

Copia delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per rischio locativo, i cui massimali non potranno essere inferiori rispettivamente a € 1.500.000,00 e € 500.000,00, vengono consegnate alla proprietà contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto; analogamente dicasi per le quietanze di pagamento del premio annuale, che 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.

Art. 7 Obblighi dell'affittuario

L'affittuario si obbliga:

- a) al regolare pagamento del canone di affitto entro le scadenze stabilite;
- b) al rispetto delle norme e degli impegni stabiliti dal Capitolato di affitto;
- c) ad attuare gli impegni gestionali formulati nella proposta di gestione in sede di offerta;
- d) a munirsi a propria cura e spese delle apposite autorizzazioni comunali e sanitarie per l'esercizio delle attività previste dal capitolato;
- e) ad eseguire durante il periodo di affitto a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria;
- f) a non apportare alcuna modifica ai beni dati in concessione/affitto nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto da parte della proprietà;



COMUNE DI DERVIO

PROVINCIA DI LECCO

P.zza IV Novembre, 3 - Cap. 23824 Dervio (Lc) – Tel 0341.806.426

PEC: comune.dervio@pec.regione.lombardia.it – Sito internet: www.comune.dervio.lc.it

C.F. – P.IVA00570640136

- g) a non attuare il subaffitto ovvero ogni altra forma di concessione dei fondi e degli immobili oggetto del presente atto, senza preventiva autorizzazione della proprietà.

La sostituzione del conduttore o dei suoi famigliari nella gestione dell'alpe con persona fisica o giuridica titolare di altra impresa agricola potrà essere considerata una forma di subaffitto.

- h) a risarcire la proprietà di tutte le spese giudiziali e stragiudiziali qualora questa, per costringerlo alla osservanza degli obblighi derivanti dal capitolato e dal presente contratto, fosse costretta a ricorrere alle vie legali.

La reiterata inadempienza alla suindicata disposizione costituisce “clausola risolutiva espressa” e la mancata osservanza determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese dell'affittuario ai sensi dell'art.1456 c.c., con conseguente incameramento del deposito cauzionale e pagamento di tutto quanto dovuto sino alla riconsegna dei beni alla proprietà, salva per l'Ente la rivalsa dei danni subiti ed il rimborso di ogni genere.

Art. 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 e dal contratto e dal capitolato d'affitto;
- d) qualora non venga rispettato il carico minimo stabilito nel capitolato d'affitto.

Nel caso in cui si verificassero le condizioni delle lettere b) e c), 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 pascoli di proprietà dell'Ente concedente.

Nessun'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;



COMUNE DI **DERVIO**

PROVINCIA DI LECCO

P.zza IV Novembre, 3 - Cap. 23824 Dervio (Lc) – Tel 0341.806.426

PEC: comune.dervio@pec.regione.lombardia.it – Sito internet: www.comune.dervio.lc.it

C.F. – P.IVA00570640136

- c) per le inadempienze agli impegni e gli oneri previsti nel capitolato d'affitto, di cui al successivo articolo 9.

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

Art. 9 Risoluzione del contratto

Il presente contratto si intenderà risolto di diritto, ex artt. 1454 e 1456 v.c.c., nei seguenti casi:

- a) violazione degli obblighi previsti dall'articolo 7 del presente contratto contestati tramite almeno tre diffide ad adempiere prive di riscontro o senza adeguate giustificazioni scritte nel termine indicato dalla diffida, comunque non inferiore a 15 giorni (art. 1454 c.c.);
- b) il mancato pagamento di una rata dell'affitto alla scadenza prevista con conseguente necessità per la proprietà di avvalersi della cauzione di cui al precedente art.5;
- c) il mancato reintegro della cauzione di cui si sia avvalsa la proprietà per il mancato pagamento del canone di affitto o per cause diverse dal mancato pagamento di una rata dell'affitto alla scadenza prevista.
- d) Per gravi carenze o comportamenti irregolari rispetto il normale e razionale utilizzo dei beni affittati, la mutata destinazione d'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.

Oltre ai suddetti casi il contratto verrà automaticamente a risolversi:

- per morte del concessionario/affittuario quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi;
- per fallimento del concessionario/affittuario, sia esso persona fisica o giuridica.

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, dettagliatamente sono disciplinati dal capitolato d'affitto, che completa e costituisce parte integrante del presente contratto.

Art. 11 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'articolo 46 della L.



COMUNE DI **DERVIO**

PROVINCIA DI LECCO

P.zza IV Novembre, 3 - Cap. 23824 Dervio (Lc) – Tel 0341.806.426

PEC: comune.dervio@pec.regione.lombardia.it – Sito internet: www.comune.dervio.lc.it

C.F. – P.IVA00570640136

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 Lecco.

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.

Art. 12 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. 13 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 contratto verrà fatta a cura dell'affittuario.

Dervio, lì

Per l'Ente proprietario:

Sig.

Per l'Affittuario:

Sig.

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; 5) Garanzie; 6) Responsabilità; 7) Obblighi dell'affittuario; 8) Rescissione del contratto; 9) Risoluzione del contratto 10) Capitolato d'affitto; 11) Controversie-clausola arbitrale.

L' AFFITTUARIO

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)



COMUNE DI
DERVIO

PROVINCIA DI LECCO

P.zza IV Novembre, 3 - Cap. 23824 Dervio (Lc) – Tel 0341.806.426

PEC: comune.dervio@pec.regione.lombardia.it – Sito internet: www.comune.dervio.lc.it

C.F. – P.IVA00570640136

Canone d'affitto; 2) Durata dell'affitto; 3) Canone d'affitto; 4) Pagamento del canone; 7) Obblighi dell'affittuario; 8) Rescissioni; 9) Risoluzione del contratto; 9) Capitolato d'affitto.

L' Affittuario: Sig.

Per l'Ente proprietario: Sig.

Si attesta che per la stipula del presente atto l'affittuario è stato assistito da:
in qualità di rappresentante di categoria Il quale, ai sensi e per gli
effetti dell'art. 23 della Legge 11 Febbraio 1971 n. 11 e di cui all'articolo 45 della Legge 3
Maggio 1982 n. 203 ha, alla e per la parte assistita, rappresentato ed esposto la relativa
posizione e situazioni contrattuali.

Il Rappresentante dell'Organizzazione Sindacale: Sig.