

|   |       |
|---|-------|
| <b>COMUNE DI VALNEGRA</b><br><br>Provincia di Bergamo | Prot. |
|---|-------|

### CONTRATTO DI AFFITTO MALGA CASERA TORAGELLA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ....., presso gli uffici del Comune di Valnegrà, ubicati in Valnegrà, Via A. Locatelli n. 13.

Tra i signori:

- ....., nato a ..... il ....., in qualità di legale rappresentante del Comune di Valnegrà, che dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Valnegrà - C. F. 00649880168.

- ....., nato a ..... il ..... residente a ..... in Via ..... n. ...., in qualità di legale rappresentante della ..... con sede in ..... in Via ..... n. .... C.F. .... e P.IVA .....

### PREMESSO CHE

- il Comune di Valnegrà, di seguito denominato proprietà, ha esperito l'asta pubblica per selezionare l'impresa agricola cui concedere in affitto la propria malga denominata "Casera Toragella";
- l'impresa ....., di seguito denominata affittuario o conduttore, è risultata assegnataria della malga, così come risulta dalla determina del Responsabile del Servizio Tecnico, n. .... del .....

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

#### Art. 1 Oggetto del contratto

Il Comune di Valnegrà, di seguito denominato proprietà, concede in affitto all'..... (di seguito denominata affittuario), che accetta, la malga Toragella, la cui consistenza è data da:

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |                            |            |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------------|------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale       | Rendita    |
| 1  |                     | 1      | 2063       |     |                     |            | C/2       | 1      | 83 m <sup>2</sup> | Totale: 102 m <sup>2</sup> | Euro 60,01 |

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                |       |            |            |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|------------|------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito    |            |
|    |                     |            |     |                  |                | ha are ca      |       | Dominicale | Agrario    |
| 1  | 9                   | 2062       |     | -                | PASCOLO U      | 7 36 32        |       | Euro 76,06 | Euro 45,63 |

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                |       |             |             |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|-------------|-------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito     |             |
|    |                     |            |     |                  |                | ha are ca      |       | Dominicale  | Agrario     |
| 1  | 9                   | 2064       |     | -                | PASCOLO U      | 23 53 42       |       | Euro 243,09 | Euro 145,85 |

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                |       |            |            |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|------------|------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito    |            |
|    |                     |            |     |                  |                | ha are ca      |       | Dominicale | Agrario    |
| 1  | 9                   | 1079       |     | AA               | PASCOLO U      | 6 66 00        |       | Euro 68,79 | Euro 41,28 |
|    |                     |            |     | AB               | INCOLT PROD U  | 1 00 00        |       | Euro 2,07  | Euro 1,03  |

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.

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 nel rispetto di tutto quanto previsto nel capitolato d'affitto e, in particolari, con i seguenti obblighi specifici:

- ✓ condurre il pascolo con vacche da latte obbligatorie per produrre il "FORMAI DE MUT"
- ✓ aderire al Consorzio dei Produttori per la Tutela e Valorizzazione del "FORMAI DE MUT"
- ✓ utilizzare il latte delle vacche in alpeggio per la produzione del "FORMAI DE MUT"
- ✓ produrre e stagionare il "FORMAI DE MUT" direttamente in malga, utilizzando le vacche in alpeggio

## **Art. 2 Durata del contratto d'affitto**

La durata dell'affitto è di anni sei, ovvero per il periodo 14/05/2025 – 13.05.2031. L'affitto cesserà senza necessità di disdetta il 13.03.2025, giorno entro il quale gli immobili oggetto di concessione dovranno essere riconsegnati alla proprietà liberi da persone, animali e cose.

L'affitto potrà essere rinnovato per ulteriori 6 anni, previa richiesta scritta da parte dell'affittuario (conduttore), da inoltrare alla proprietà sei mesi prima della scadenza, con riserva per l'Ente proprietario di ridefinire i termini contrattuali.

## **Art. 3 Canone di affitto**

Il canone annuo di affitto, determinato in €. .... come da esito dell'asta pubblica, 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, previo accordo tra le parti, a seguito di sostanziali miglioramenti alle strutture ed al cotico pascolivo che la proprietà effettuerà nel corso dell'affitto, come stabilito nell'art. 5 del capitolato d'affitto, di cui al successivo art. 9.

## **Art. 4 Pagamento del canone**

Il pagamento del canone di locazione annuale dovrà avvenire in un'unica rata entro il 30 giugno di ogni anno.

Il pagamento andrà effettuato sul c/c bancario della tesoreria comunale IBAN IT74 U030 6953 3331 0000 0300 015– Causale “Pagamento canone anno xxxx affitto alpeggio).

Per il pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate, e comunque non oltre 60 giorni, verranno applicati gli interessi di mora in vigore in tale periodo, come pure, produrranno ipso iure la risoluzione del rapporto di affitto per fatto e colpa del affittuario.

## **Art. 5 Garanzie**

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'affittuario dovrà effettuare deposito cauzionale di € 5.000,00 mediante fidejussione bancaria, riscuotibile a semplice richiesta della proprietà.

Se l'affittuario non versa sul conto corrente suindicato, intestato alla proprietà, il corrispettivo delle penalità previste dal capitolato d'affitto, entro 40 giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento, la proprietà potrà attingere al deposito cauzionale, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte del affittuario.

La cauzione sarà restituita/svincolata 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 del concedente.

#### **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.

La proprietà non risponderà, comunque, dei danni alle persone, alle cose e di quant'altro occorso nell'ambito dell'attività del affittuario, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito.

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.

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

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 pagare regolarmente il canone di affitto e rispettare quanto previsto dal capitolato d'affitto e quanto stabilito in sede di verbale di consegna e, eventualmente, del verbale di carico della malga.

## **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) qual ora 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;

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;
- 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, 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, qual ora non si riesca ad affittare la malga;
- b) qualsiasi altro motivo personale, comunicando tale intenzione alla proprietà, tramite PEC o raccomandata del servizio postale, almeno nove mesi prima l'inizio della stagione di monticazione.

#### **Art. 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, dettagliatamente sono disciplinati dal capitolato d'affitto che, firmato dalle parti e depositato agli atti, completa e costituisce parte integrante del presente contratto.

#### **Art. 10 Risoluzione delle controversie**

Eventuali controversie che dovesse insorgere tra le parti relativa all'interpretazione e all'applicazione del presente contratto, comprese quelle conseguenti al mancato raggiungimento dell'accordo bonario, saranno devolute all'autorità giudiziaria ordinaria del Foro di Bergamo.

#### **Art. 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.

**Art. 12 Spese contrattuali**

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, sono a totale carico dell'affittuario.

Per l'Ente proprietario

L'Affittuario: