

**COMUNE DI VALNEGRA**

Provincia di Bergamo

Via Locatelli, 13 – 24010 Valnegrà – C.F./P.IVA 00649880168- Tel/ 034581084 Fax 0345/82721

e-mail info@comune.valnegrà.bg.it comune.valnegrà@pec.regione.lombardia.it

Prot. 1074

BANDO DI GARA TRAMITE ASTA PUBBLICA
PER AFFITTO MALGA DI PROPRIETÀ COMUNALE 2025/2031

(procedura: articolo 22 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni di cui alla legge 3 maggio 1982, n. 203 e all'articolo 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228)

Affitto della malga "CASERA TORAGELLA"

In esecuzione alla determinazione n. 64 del 02/05/2025 il giorno 09 del mese di MAGGIO alle ore 15,00 presso la sede Comune di Valnegrà in Via A. Locatelli 13 si procederà alla gara mediante asta pubblica per l'affitto per anni 5 ANNI (CINQUE) della malga CASERA TORAGELLA sita in località TORAGELLA sul territorio del Comune di Moio de Calvi, la cui consistenza è data da: ubicata in località 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 ²	Totale: 102 m ²	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 fabbricato è servito da energia elettrica e acqua che deve essere potabilizzata dall'affittuario.



COMUNE DI VALNEGRA

Provincia di Bergamo

Via Locatelli, 13 – 24010 Valnegra – C.F./P.IVA 00649880168- Tel/ 034581084 Fax 0345/82721
e-mail info@comune.valnegra.bg.it comune.valnegra@pec.regione.lombardia.it

L'impianto di raffreddamento e tutti i ripiani in legno del locale di stagionatura dei formaggi sono di proprietà del Comune. Tutti gli arredi e le attrezzature presenti sono di proprietà dell'attuale affittuario.

Durata e caratteristiche dell'affitto

- 1) Fermo restando che la natura e le caratteristiche dell'affitto sono descritti nell'apposito contratto e capitolato, per la durata dell'affitto e l'entità del canone si procede in deroga ai patti agrari.
- 2) La durata dell'affitto è stabilita in **anni 6**, con inizio dal 14/06/2025.
- 3) 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.
- 4) **Base economica di riferimento €. 5.000.00 (cinquemila/00) annuo con offerte in aumento.**
- 5) L'affittuario dovrà rimborsare al Comune le spese dell'energia elettrica pagando un acconto di € 600,00 entro il 30 giugno di ogni anno e saldo a consuntivo alla conclusione di ogni anno d'affitto;
- 6) L'affittuario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'arredo dei fabbricati dati in affitto.
- 7) L'affittuario avrà ottemperare ai seguenti obblighi:
 - ✓ 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

Prelazione

L'alpeggiatore uscente ha il diritto di prelazione da esercitare nelle forme di legge.

Norme per la partecipazione

Possono partecipare alla gara:

- le imprese agricole, e/o coltivatori diretti a titolo professionale
- associazioni temporanee di scopo di imprese agricole

Nel caso di associazione temporanea, i soggetti dell'associazione, prima della presentazione dell'offerta devono avere conferito mandato collettivo speciale di rappresentanza, risultante da scrittura privata autenticata, ad uno di essi qualificato come capofila e coincidente con il soggetto che gestirà la malga, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti. La durata dell'associazione di scopo dovrà essere almeno di anni cinque, ovvero pari al periodo di affitto della malga.

L'offerta dovrà essere redatta in carta semplice, e sottoscritta dal legale rappresentante.

Unitamente all'offerta economica annuale ritenuta congrua per il bene in affitto espressa in cifre e in lettere, il partecipante dovrà inoltre dichiarare, ai sensi del DPR 445/2000 e successive modificazioni ed integrazioni:

- 1) di aver preso visione del bando di gara, degli schemi di contratto e capitolato d'affitto delle malghe, di accettarli e di attuarli in ogni loro parte, in caso di aggiudicazione;



COMUNE DI VALNEGRA

Provincia di Bergamo

Via Locatelli, 13 – 24010 Valnegra – C.F./P.IVA 00649880168- Tel/ 034581084 Fax 0345/82721
e-mail info@comune.valnegra.bg.it comune.valnegra@pec.regione.lombardia.it

- 2) di impegnarsi a rispettare i seguenti obblighi:
 - ✓ 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
- 3) di aver preso conoscenza dei luoghi, delle strutture ed infrastrutture delle proprietà in affitto, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sul prezzo offerto per l'affitto della malga;
- 4) di essere consapevole che ogni errore e/o mancata od inesatta valutazione di calcolo, in cui possa essere incorso, nelle valutazioni di cui sopra, non lo esimerà dal rispettare gli impegni assunti;
- 5) di essere in possesso di struttura organizzativa adeguata alla buona gestione delle attività oggetto di gara;
- 6) di improntare l'attività ai principi della qualità, della professionalità e della correttezza;
- 7) che l'impresa individuale o collettiva, non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e non ha presentato domanda di concordato, ed inoltre che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente alla data della gara;
- 8) che l'impresa è in regola in materia di imposte, tasse ed i conseguenti adempimenti;
- 9) che l'interessato (sia individualmente che in qualità di legale rappresentante) non ha reso false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- 10) che non è mai stata pronunciata alcuna condanna con sentenza passata in giudicato, per un reato relativo alla condotta professionale dell'interessato, né a carico del legale rappresentante;
- 11) che non esistono violazioni del divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art.17 della Legge 19/03/1990 n°55;
- 12) che al momento della presentazione della offerta non sussiste alcun debito né alcun contenzioso in atto nei confronti dell'Ente locatore;
- 13) di non partecipare alla gara in più di una associazione temporanea e neppure in forma individuale (qualora abbia partecipato alla gara in associazione);
- 14) che l'impresa è esente dalle cause di esclusione dalla partecipazione alle gare d'appalto previste per chi si è reso responsabile di gravi violazioni dei doveri professionali e per chi si è reso colpevole di gravi inesattezze nel fornire informazioni esigibili;
- 15) di rinunciare alla richiesta di rimborso, per l'arredo fisso (da intendersi tutto ciò la cui eventuale asportazione comporta danno di qualsiasi entità ai beni immobili) che dovrà essere lasciato in proprietà al Comune, e per l'eventuale arredo mobile, attrezzatura e corredo che vorrà lasciare a propria discrezione in proprietà all'Ente, se ritenuta idonea dall'Ente stesso;
- 16) l'assenza di procedimento in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 1423/1956 e successive modificazioni ed integrazioni o di una



COMUNE DI VALNEGRA

Provincia di Bergamo

Via Locatelli, 13 – 24010 Valnegra – C.F./P.IVA 00649880168- Tel/ 034581084 Fax 0345/82721
e-mail info@comune.valnegra.bg.it comune.valnegra@pec.regione.lombardia.it

delle cause ostative previste dalla legge 575/1965 e successive integrazioni e modificazioni;

- 17) di essere disponibile a definire ulteriori accordi qualora l'Ente locatore manifesti la necessità di verificare aspetti tecnico-organizzativi relativi all'affitto.

La busta deve contenere i seguenti documenti:

1. **Domanda di partecipazione integrata da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (utilizzare l'ALLEGATO 1 da compilare e firmare)**
2. **Offerta economica (utilizzare l'ALLEGATO 2 da compilare e firmare e su cui apporre la marca da bolo da € 16,00)**
3. **per richiedente individuale** (imprenditore agricolo o coltivatore diretto)
 - copia della carta d'identità.**per associazioni temporanee di scopo**
 - copia carta d'identità del capofila;
 - copia di scrittura privata autenticata.

L'offerta, completa degli allegati sopra indicati, andrà inserita in busta, chiusa e sigillata, riportante all'esterno la scritta: "Asta pubblica per la selezione dell'affittuario della Malga CASERA TORAGELLA".

La busta sigillata contenente l'offerta andrà indirizzata a: COMUNE DI VALNEGRA, via A. Locatelli 13 cap 24010 VALNEGRA, e dovrà pervenire al protocollo dell'Ente **entro le ore 15.00 del giorno 09 maggio 2025**, sia a mezzo del servizio postale tramite raccomandata r.r., sia mediante diretta consegna mano.

L'Ente non assume responsabilità per lo smarrimento di offerte a causa di inesatte indicazioni del recapito o di disguidi postali.

Le offerte presentate in difformità a quanto sopra non saranno considerate valide.

Criteri di aggiudicazione

L'asta pubblica verrà esperita con il metodo delle offerte segrete con l'indicazione del prezzo offerto a rialzo rispetto al prezzo a base d'asta con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'offerta sia superiore o uguale al prezzo a base d'asta, di fronte ad un'apposita commissione riunitasi in seduta pubblica.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Il Presidente della Commissione, nel giorno e nel luogo sopra indicati per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte di gara, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando della domanda di partecipazione, e successivamente darà lettura del prezzo offerto.

Non appena concluse le operazioni di lettura delle offerte, la Commissione provvederà a stilare una graduatoria delle offerte pervenute e ritenute ammissibili in ordine decrescente di prezzo.

L'aggiudicazione avverrà a favore della ditta che avrà offerto il prezzo più alto.



COMUNE DI VALNEGRA

Provincia di Bergamo

Via Locatelli, 13 – 24010 Valnegra – C.F./P.IVA 00649880168- Tel/ 034581084 Fax 0345/82721
e-mail info@comune.valnegra.bg.it comune.valnegra@pec.regione.lombardia.it

In caso di offerte uguali si procederà alla gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo di € 100,00.

A tal fine TUTTI GLI OFFERENTI DOVRANNO ESSERE PRESENTI IL GIORNO E L'ORA STABILITI PER L'APERTURA DELLE BUSTE

Presentata l'offerta la stessa non potrà essere ritirata e, in caso di gara, se l'offerente non si presenterà l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta.

Concluse le operazioni di gara, il presidente, anche in qualità di Responsabile del Servizio competente, procederà a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore di colui che ha formulato l'offerta con il maggior rialzo.

Dello svolgimento e dell'esito della gara sarà redatto apposito verbale contenente anche la proclamazione da parte del Responsabile del Servizio competente dell'aggiudicazione provvisoria.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Ente proprietario si riserva la facoltà di assegnarlo seguendo l'ordine decrescente della graduatoria o di indire una nuova gara.

I partecipanti alla gara inseriti in graduatoria e non risultati aggiudicatari sono vincolati alla propria offerta per 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Mentre l'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, essa non costituisce la conclusione del contratto, che sarà stipulato solo dopo l'intervenuta approvazione del verbale di gara da parte dell'Ente concedente.

Contratto

Entro 15 giorni dall'approvazione del verbale di gara, verrà predisposto apposito contratto riguardante l'utilizzo degli immobili oggetto di affitto, ovvero pascolo e fabbricati.

Tale contratto andrà sottoscritto unitamente al capitolato di affitto, con l'assistenza della organizzazione sindacale di appartenenza dell'affittuario, ai sensi dell'art. 45 della L.3/5/82 n°203.

Ove, nel termine, previsto l'aggiudicatario non si sia presentato alla stipulazione del contratto nel giorno all'uopo stabilito, l'Ente concedente avrà la facoltà di ritenere come non avvenuta l'aggiudicazione e procedere all'applicazione delle sanzioni previste dalle normative vigenti.

Il contratto conterrà espressa rinuncia dell'aggiudicatario ad ogni indennizzo per l'arredamento o quant'altro sia legato all'affitto, nel senso che, alla scadenza dei suddetti cinque anni, l'aggiudicatario dovrà lasciare completamente libero quanto dato in affitto, consegnando le chiavi al responsabile dell'Ente proprietario.

Canone d'affitto

Il canone d'affitto, corrispondente a quello offerto dall'aggiudicatario, sarà soggetto alla rivalutazione sulla base del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita a partire dal secondo anno; dovrà essere pagato in unica rata, entro il 30 giugno di ogni anno, in via anticipata – prima rata prima della stipula contratto;

Deposito cauzionale

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'affittuario dovrà produrre, prima della stipula del contratto, una cauzione per un ammontare pari ad un'annualità del canone di affitto, sotto forma di versamento presso la tesoreria dell'Ente o di fidejussione bancaria o assicurativa,



COMUNE DI VALNEGRA

Provincia di Bergamo

Via Locatelli, 13 – 24010 Valnegra – C.F./P.IVA 00649880168- Tel/ 034581084 Fax 0345/82721
e-mail info@comune.valnegra.bg.it comune.valnegra@pec.regione.lombardia.it

esigibile a semplice richiesta dell'Ente proprietario, che dovrà espressamente prevedere: la rinuncia al beneficio alla preventiva escussione del debitore, la sua operatività entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta dell'Ente proprietario e la durata pari a quella della concessione maggiorata del lasso di tempo necessario al completamento delle operazioni di riconsegna della malga.

La cauzione sarà restituita soltanto alla scadenza dell'affitto, dopo la riconsegna degli immobili, la definizione e la verifica dei rapporti contrattuali.

Se l'affittuario non dovesse versare sul c/c iban IT74 U030 6953 3331 0000 0300 015 intestato al Comune di Valnegra, il corrispettivo delle penalità previste dal capitolato d'affitto, entro 15 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 (qualora il deposito cauzionale avverrà mediante fideiussione, il contratto di fideiussione dovrà fare esplicito riferimento a questa possibilità).

Garanzie

L'affittuario è tenuto 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 dell'Ente proprietario e dei propri dipendenti.

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

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 e € 500.000,00, dovranno essere consegnate all'Ente proprietario in sede di sottoscrizione del contratto; analogamente dicasi per le quietanze di pagamento del premio annuale.

Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti la formalizzazione del contratto d'affitto saranno a carico dell'aggiudicatario.

Disposizioni finali

Per quanto non specificatamente contenuto nel presente bando, si fa riferimento al contratto, capitolato d'affitto ed alle norme vigenti in materia.

La partecipazione alla gara d'appalto comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente bando, schema di contratto e capitolato allegati.

Controversie

È esclusa la competenza arbitrale. Eventuali controversie derivanti dal contratto saranno deferite all'Autorità giudiziaria del Foro di Bergamo.

Disposizioni in materia di trasparenza



COMUNE DI VALNEGRA

Provincia di Bergamo

Via Locatelli, 13 – 24010 Valnegrà – C.F./P.IVA 00649880168- Tel/ 034581084 Fax 0345/82721
e-mail info@comune.valnegrà.bg.it comune.valnegrà@pec.regione.lombardia.it

In adempimento agli obblighi di trasparenza previsti dal D. Lgs.36/2023 tutti gli atti relativi alla presente procedura di affidamento verranno pubblicati sul Portale <https://www.comune.valnegrà.bg.it/home/index.html>

Accesso agli atti

L'accesso agli atti è disciplinato dalla Legge 241/90 e ss.mm.ii.

Disposizioni varie

L'Ente concedente si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione della malga qualora ritenga, a proprio insindacabile giudizio, che nessuna offerta sia sufficientemente vantaggiosa per il pubblico interesse o per motivi sopravvenuti.

Si precisa infine che nulla è dovuto ai concorrenti partecipanti alla gara, neppure a titolo di rimborso spese, per la presentazione dell'offerta.

Per quanto non previsto nel presente avviso, si fa rinvio alle leggi ed ai regolamenti vigenti sulla materia.

Il riferimento operato nel presente avviso alle leggi deve intendersi effettuato al testo vigente, come modificato ed integrato dai successivi provvedimenti.

Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 Regolamento GDPR, si informa che i dati comunicati dai Concorrenti verranno utilizzati solo per le finalità connesse all'espletamento della procedura di gara.

Tutti coloro che hanno interesse diretto possono assistere all'apertura delle offerte.

Il bando di gara sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Valnegrà ed inoltre mediante ogni altra forma di pubblicità che si ritenga idonea a consentire la massima conoscenza della gara.

Per tutte le informazioni relative alla o asta pubblica e per ogni altra notizia connessa, è possibile rivolgersi agli Uffici dell'Ente proprietario - tel. 034581084 - ogni giorno feriale dalle ore 09.00 alle ore 12.00– e-mail info@comune.valnegrà.bg.it

Allegati:

- Capitolato d'affitto;
- Documentazione fotografica;
- Allegato_1_modulo_domanda_e_dichiarazioni
- Allegato_2_Offerta_Economica
- Schema di contratto

Valnegrà, 02/05/2025

La Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Carlo Fornoni