

**Contratto di Affitto Pluriennale
DELLE MALGHE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATE "ALPE MAGNOLTA", "ALPE MAGNOLA" E
"ALPE NEMBRA", POSTE SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI APRICA (SO)**

Contratto di affitto agrario stipulato ai sensi dell'art. 45 Legge n. 203/1982, in combinato disposto con l'art. 23, ultimo comma, della Legge n. 11/1971 (esente da bollo ai fini della registrazione, ai sensi dell'art. 25 tab. B del D.P.R. 30/12/82 n. 955 a integrazione del D.P.R. 26.10.72 n. 642).

L'anno 202_ il giorno [] del mese di [] presso gli uffici del Comune di [] [prov.]

TRA

Frigoli Lorenzo, nato in Aprica il 09.09.1969, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale interviene in questo atto in qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata – Urbanistica, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Aprica – codice fiscale 00110950144, autorizzato alla stipula del presente atto in esecuzione alla Delibera n° [] del [] [] 202_, di seguito indicato anche come **"Comune"** o **"Concedente"**

E

l'Azienda Agricola [] C.F. [] e P.IVA. [], con sede in Via [] a [] [prov.] - in persona del titolare/legale rappresentante Sig. [], di seguito indicato anche come **"Affittuario"**;

congiuntamente indicati come **"le Parti"**.

Premesso che:

- il Comune in data [] ha esperito la procedura ad evidenza pubblica per selezionare l'impresa agricola cui concedere in affitto l'alpe/malga [] per il periodo novembre 2026 31/10/2031
- l'Azienda Agricola [] è risultata aggiudicataria dell'alpe/malga in argomento come risulta dalla determinazione n. [] del [] di approvazione della proposta di aggiudicazione;
- con la presente scrittura privata, indicata anche come **"Affitto"** e/o **"Contratto"**, le parti intendono disciplinare i rispettivi rapporti nonché obblighi ed adempimenti a carico dell'affittuario;
- per la stipula del presente contratto la parte affittuaria viene assistita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82 in combinato disposto con l'art. 23, ultimo comma, della Legge n. 11/1971, dalla [OO.PP.] sede di [] nella persona del Sig. [].

Recepite le premesse, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Oggetto dell'affitto

1. Il Contratto di Affitto ha per oggetto la custodia, la conservazione e la conduzione e gestione estiva ed invernale dell'alpe/malga denominata "ALPE MAGNOLTA", "ALPE MAGNOLA" E "ALPE NEMBRA", POSTE SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI APRICA (SO)
2. Il Comune di Aprica (SO) affida in affitto alla Azienda Agricola [] che accetta la malga/alpe sopra citata, comprendente i seguenti terreni:

Comune	Foglio	Mappale
APRICA	24	10, 15, 16, 17
APRICA	25	2, 3, 6, 7, 8, 37, 39, 40, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22
APRICA	26	125, 126, 127, 128,
APRICA	27	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

Così distinti

malga “Alpe Magnolta”, superficie ha 52.48.46:
pascoli ha 17.38.74;
bosco alto fusto ha 12.57.66
incolto produttivo ha 22.37.70
Ente urbano ha 00.14.36

malga “Alpe Magnola”, superficie ha 269.98.10:
pascoli ha 133.00.70;
bosco alto fusto ha 106.17.90
incolto produttivo ha 00.15.40
bosco ceduo ha 30.64.10

malga “Alpe Nembra”, superficie ha 311.46.90:
pascoli ha 128.13.70
bosco alto fusto ha 40.06.50
incolto produttivo ha 24.43.70
bosco misto ha 6.29.60
Incolto sterile ha 112.53.40

e comprendente l’utilizzo dei seguenti fabbricati:

N° [] fabbricato denominato [] così contraddistinto:

Comune	Identificazione bene	Foglio	Mappale	Stato del bene
Aprica	baitina Magnolta	25	40	Agibile
Aprica	stallone Magnola	25	22	Non agibile

3. Gli immobili di cui sopra sono individuabili nella cartografia che si allega al presente atto sotto la **lettera a)** quale parte integrante e sostanziale. Quanto sopra verrà più dettagliatamente elencato, unitamente ad impianti, attrezzature e viabilità di accesso e servizio, nello stato di consistenza che costituirà parte integrante del verbale di consegna.

4. Il pascolo si intende affittato a corpo e non a misura secondo i confini sempre osservati e riconosciuti; di conseguenza il comune viene sollevata da ogni responsabilità qualora la superficie risultasse inferiore a quella indicata.

5. L'affittuario dichiara di aver visionato gli immobili oggetto di affitto, di averli trovati in uno stato manutentivo adatto all'uso convenuto e così di prenderli in consegna.

6. Per tutti gli arredi, attrezzature e strumentazione di qualsiasi natura, necessari per la conduzione dell'alpeggio, nonché per le attività che intende realizzare l'affittuario dovrà provvedere a sua cura e spese.

7. L'affittuario è autorizzato ad esercitare nel compendio della malga di cui al presente contratto l'attività di agriturismo sia nel periodo estivo sia nel periodo invernale

Art. 2 - Durata del Contratto di Affitto, rinnovo, risoluzione e recesso

La durata dell'affitto è di anni 6 (sei) ovvero per il periodo novembre 2026 – 31/10/2032

L'affitto cesserà di diritto e di fatto il 31/10/2032 senza bisogno di alcun preavviso o disdetta, e gli immobili oggetto di affitto dovranno essere riconsegnati alla proprietà liberi da persone, animali e cose.

In deroga a quanto sopra, qualora nel periodo di affitto siano stati rispettati gli impegni stabiliti dal Bando , dal Capitolato e, ove presente, dalla proposta gestionale, e vi sia stata una partecipazione attiva alla gestione con obiettivi di qualità previsti dal Capitolato, l'affitto potrà essere rinnovata per ulteriori anni 6 (sei) previa richiesta scritta da parte dell'affittuario, con allegata proposta aggiornata di gestione multifunzionale dell'alpe/malga, da inoltrare al comune almeno tre mesi prima della scadenza 31/10/2032.

Il rinnovo dell'affitto è subordinato a verifica da parte del comune del corretto utilizzo del bene, del rispetto degli impegni assunti con la precedente proposta di gestione, ove presente, di quelli stabiliti dal Capitolato e della partecipazione attiva alla gestione con obiettivi di qualità. In ogni caso il rinnovo non costituisce obbligo per il comune e fa salvo il diritto di ridefinire i termini contrattuali.

Alla medesime condizioni di cui sopra potrà essere concesso un ulteriore rinnovo di ulteriori 6 (SEI) anni

Risoluzione del contratto:

Durante il periodo di affitto, il contratto potrà essere risolto nel caso in cui vi sia un inadempimento dell'affittuario ad uno degli obblighi previsti dal successivo articolo 6.

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, la risoluzione si verifica di diritto quando il Comune di Aprica dichiara all'affittuario che intende valersi della clausola risolutiva nei seguenti casi:

- la reiterata inadempienza in relazione agli obblighi di Avviso/Capitolato ed agli impegni gestionali, ove presenti, documentata da almeno tre diffide ad adempiere senza esito

positivo o senza adeguate giustificazioni scritte nel termine indicato dalla diffida, comunque non inferiore a 15 giorni;

- una valutazione annuale inferiore a 65 punti rilevata per tre stagioni;
- il mancato pagamento, anche parziale, del canone di affitto entro 3 mesi dalla scadenza fissata.

Il contratto verrà inoltre risolto di diritto e il Comune, nella persona del rappresentante incaricato, potrà immettersi nel pieno possesso degli immobili, previo preavviso di dieci giorni notificato all'affittuario nelle forme di legge in caso di perdita dei requisiti di partecipazione (generali e/o speciali) alla procedura di selezione.

Oltre ai casi sopra previsti l'affitto verrà automaticamente a risolversi in caso di morte dell'affittuario quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi diretti.

Recesso:

È prevista la facoltà dell'affittuario di recedere dal contratto per:

- gravi e comprovati problemi di salute dello stesso o di uno dei suoi familiari. All'uopo l'affittuario dovrà comunicare al Comune, tramite raccomandata del servizio postale e/o PEC, almeno sei mesi prima, la propria intenzione, allegando ogni documento utile per comprovare il motivo di tale decisione. In tal caso l'affittuario dovrà comunque pagare metà canone di locazione dell'anno in corso qualora non si riesca a riaffidare la malga/alpe in oggetto;
- un qualsiasi motivo personale e/o societario; in tal caso, l'affittuario dovrà comunicare tale intenzione al comune, tramite raccomandata del servizio postale e/o pec, almeno sei mesi prima. In questo caso, l'affittuario dovrà pagare l'intero canone di affitto dell'anno in corso a prescindere dalla data di cessazione del contratto stesso, oltre ad una penale pari al 20% del canone annuo.

Art. 3 - Canone di affitto e modalità di pagamento

Il canone annuo di affitto è stabilito in € [] (diconsi € []/00) e verrà automaticamente aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT FOI.

Le parti stabiliscono che il canone potrà subire variazioni in aumento nel caso in cui il Comune di Aprica apporti migliorie ai beni oggetto di affitto.

Il pagamento andrà effettuato tramite bollettino Pago PA che verrà trasmesso dal competente Comune di Aprica **entro il 30 ottobre di ogni annualità.**

Per il pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate verranno applicati gli interessi di mora nella misura del 2,5%.

Art. 4 - Obblighi dell'affittuario e penali

1. L'affittuario si obbliga:

- a) al regolare e intero pagamento del canone di affitto entro le scadenze stabilite;

- b) al rispetto delle norme e degli impegni stabiliti dal Bando /Capitolato di Affitto e dalla proposta gestionale, ove presente;
- c) alla gestione ordinaria dell'alpeggio nella stagione estiva e gestione continuata della baitina Magnolta nella stagione invernale
- d) a munirsi a propria cura e spese delle apposite autorizzazioni comunali e sanitarie per l'esercizio delle attività di alpeggio e agrituristiche previste dal Capitolato;
- e) ad eseguire durante il periodo di affitto a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e di gestione (corrente elettrica, linea telefonica , acquedotto ecc) ;
- f) a non apportare alcuna modifica ai beni dati in affitto nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto da parte della proprietà;
- g) a non attuare ogni altra forma di affitto dei fondi e degli immobili oggetto del presente atto, senza preventiva autorizzazione della proprietà.
- h) Provvedere alla voltura a proprio nome delle utenze (acqua luce ecc...) esistenti c/o Baitina Magnolta

2. La violazione degli obblighi sopra descritti determinerà l'applicazione delle penali previste dall'articolo 11 (Inadempienze e penali) del Capitolato allegato al presente contratto quale sua parte integrante.

Art. 5 - Garanzie

Si dà atto che a garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti con il contratto, l'affittuario ha provveduto a costituire, secondo le previsioni di Avviso, una cauzione per un ammontare di € [] (diconsi € []/00) pari ad una annualità e mezza del canone offerto in sede di gara, stipulando in data con la Banca [] la fidejussione bancaria n° [] per la durata fino al [].

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

In caso d'inadempienze il corrispettivo delle penali previste dal Capitolato andrà versato al comune entro 15 giorni dall'intimazione di pagamento. Decorso tale termine il Comune di Aprica potrà escutere la cauzione, 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 del concedente.

Art.6 - Responsabilità

L'affittuario è ritenuto responsabile dei danni che dovessero occorrere a terzi nell'utilizzo del pascolo, dei fabbricati delle infrastrutture e delle attrezzature presenti sull'alpeggio 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.

In particolare, il Comune di Aprica è sollevato 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 dall'affittuario o dei suoi dipendenti;

- rapporto lavorativo del personale incaricato dall'affittuario;
- sconfinamenti del bestiame monticato sulla malga/alpe affittato come pure del bestiame proveniente da pascoli confinanti o limitrofi;
- mancato utilizzo della malga 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.

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 per un massimale non inferiore di € 3.000.000,00 e per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili e per le attività svolte in collaborazione con soggetti terzi indicati negli impegni di gestione per un valore assicurato non inferiore ad € 500.000,00.

Art. 7 - Capitolato generale e norme di rinvio

Gli aspetti gestionali, operativi e quelli relativi agli oneri e gli impegni delle parti, nonché le penalità per le eventuali inadempienze, sono disciplinati oltre che dal presente Contratto, dal Capitolato che si allega sotto la *lettera b)* e, ove presente, dalla Proposta gestionale allegata, quali parti integranti e sostanziali.

Art. 8 - Controversie

Per eventuali controversie che dovessero sorgere fra l'affittuario ed il Comune di Aprica circa l'esecuzione del presente contratto sarà competente esclusivamente il Foro di SONDRIO .

Art. 9 - Tutela della privacy

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i. i dati contenuti nel presente contratto saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalla legge e dai regolamenti comunali in materia.

Art. 10 - Spese contrattuali

Il presente contratto, stipulato sotto forma di scrittura privata è oggetto di registrazione fiscale presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio .

Le spese relative al presente affitto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, nonché le spese per la registrazione e le eventuali proroghe sono a carico dell'affittuario ad eccezione di quanto diversamente già normate.

Concedente

Affittuario

Approvazione espressa delle clausole ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

L'affittuario ai sensi dell'art. 1341 e 1342 del Codice Civile, approva in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto: **Art. 2 (Durata dell'affitto, rinnovo, risoluzione e recesso); Art. 3 (Canone di Affitto e modalità di pagamento); Art. 4 (Obblighi dell'affittuario e penali); Art. 5 (Garanzie); Art. 6 (Responsabilità); Art. 8 (Controversie).**

Affittuario

Patti in deroga

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge n. 203/1982, il sottoscritto affittuario / approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: Art. 2 (Durata dell'affitto, rinnovo, risoluzione e recesso); Art. 3 (Canone di affitto e modalità di pagamento); Art. 4 (Obblighi dell'affittuario e penali); Art. 5 (Garanzie); Art. 6 (Responsabilità); Art. 7 (Capitolato generale e norme di rinvio); Art. 8 (Controversie).

L'affittuario

Per il Comune di []

Si attesta che per la stipula del presente atto l'affittuario è stato assistito dal Sig. [] nella qualità di funzionario della [OO.PP.] il quale, ai sensi e per gli effetti dell'art.23 della Legge 11.2.1971 n. 11, così come modificato ed integrato dall'art.45 della Legge 3.5.1982 n.203, ha rappresentato ed esposto alla parte assistita la relativa posizione e situazioni contrattuali.

Il rappresentante dell'OO.PP. []

Li [], []

ALLEGATI

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- Allegato A: Cartografia delle aree pascolive affittate
- Allegato B: Capitolato di affitto
- Allegato C: Proposta gestionale
- (altra documentazione)

