

COMUNE DI FERRARA DI MONTE BALDO

PROVINCIA DI VERONA

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio N. xxx

**OGGETTO: CONTRATTO DI CONCESSIONE-AFFITTANZA
DELLA MALGA COMUNALE ALBARE'.**

Premesso che:

- il Comune di Ferrara di Monte Baldo di seguito denominato proprietà, ha proceduto alla concessione della propria Malga "Albarè" con asta pubblica mediante procedura ufficiosa con presentazione di proposta di gestione, svoltasi in data

- l'impresa agricola "....." con sede, cap, C.F. iscrizione alla CCIAA di n., REA nr. seguito denominata concessionario, è risultata assegnataria della malga, così come risulta dalla determina del Responsabile del servizio n., in data il giorno xx/xx/xx, presso la sede della proprietà, il Comune di Ferrara di Monte Baldo nella persona del Sig. nato a, il, quale Responsabile di Servizio, in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. del, che agisce in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del Comune di Ferrara di Monte Baldo (CF), ed il Sig., nato a (...), il in qualità di legale rappresentante dell'impresa "....." (C.F.), si sono trovati per redigere e sottoscrivere il presente

contratto-concessione, successivamente per brevità indicato semplicemente come "contratto" che impegna le parti a mantenere ed a utilizzare nel migliore modo possibile il patrimonio mobile ed immobile afferente alla Malga Albarè.

Art. 1 (Identificazione e descrizione delle malghe)

I terreni e gli immobili di pertinenza della Malga Albarè, sono rispettivamente contraddistinti;

Foglio 6, mapp.le n. 118 e 117

Foglio 10, mapp.le n. 2, 3, 7, 14, 43 e 47/parte

Per un totale di complessivi mq. 293.104 = ha 29.31.04

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 il concessionario a sua cura e spese. Il concessionario 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 del concessionario.

Art. 2 (Durata del contratto - concessione)

In applicazione della legge 3 maggio 1982, n. 203, "Norme sui contratti agrari", ed in particolare dell'articolo 43, la durata minima della concessione è di anni 6, decorrenti dall'_____ al _____.

La concessione cesserà senza necessità di disdetta il _____, giorno entro il quale gli immobili oggetto di concessione dovranno essere

ricsegnati 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 del concessionario. In deroga a quanto sopra, qualora nel periodo di concessione non vi siano state registrate gravi inadempienze formalmente contestate da parte del concessionario, la concessione potrà essere rinnovata per ulteriori 6 anni, previa richiesta scritta da parte del concessionario da inoltrare all'Ente proprietario delle malghe sei mesi prima della scadenza, con riserva per la proprietà di ridefinire i termini contrattuali.

Art. 3 (Canone di concessione)

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.

Il canone annuo di concessione, viene determinato in € (diconsi euro) annui. 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 della concessione, come stabilito dal successivo art. 9.

Il canone potrà essere ridotto per un importo da concordare tra le parti, qualora il concessionario apporti miglioramenti strutturali ed infrastrutturali oppure adotti ed attui un piano di gestione dell'alpeggio, ritenuto, ad insindacabile giudizio del Comune, meritevole della presente agevolazione.

Art. 4 (Pagamento del canone)

Il pagamento del canone di locazione annuale dovrà avvenire in due rate di pari importo, la prima entro il 31 maggio e la seconda entro il 10 novembre. Il pagamento andrà effettuato secondo le modalità che fisserà il Comune. Per il pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate, e comunque non oltre 60 giorni, verranno applicati gli interessi di mora nella misura del 6% annui, come pure, produrranno "ipso iure" la decadenza della concessione per fatto e colpa del concessionario .

Art. 5 (Garanzie)

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, viene fissata una cauzione, il cui ammontare è pari ad una annualità del canone di concessione, anche sotto forma di fidejussione bancaria, riscuotibile a semplice richiesta della proprietà, o libretto al portatore, o altra forma ritenuta idonea dalla proprietà. La cauzione dovrà espressamente prevedere:

- la durata pari a quella del contratto di concessione;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione da parte del concessionario;
- la riscuotibilità entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta della proprietà.

Tale cauzione sarà oggetto di aggiornamento alla scadenza del terzo anno dalla sottoscrizione del contratto. Se il concessionario non versa alla

proprietà il corrispettivo delle penalità previste dal presente contratto, entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione di pagamento, la proprietà potrà attingere al deposito cauzionale, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte del concessionario.

La cauzione sarà restituita soltanto alla scadenza della concessione, dopo la riconsegna degli immobili e la definizione dei rapporti contrattuali.

Con il ritiro della cauzione il concessionario rinuncia a qualsiasi pretesa od azione nei confronti del concedente.

Art. 6 (Responsabilità)

Il concessionario è ritenuto responsabile dei danni che si dovessero arrecare a terzi nell'utilizzo del pascolo, dei fabbricati delle infrastrutture e delle attrezzature presenti sull'alpeggio, 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 concessionario, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito.

Il concessionario 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 del concessionario la polizza per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili demaniali, con vincolo a favore dell'Ente proprietario.

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, dovranno essere consegnate alla proprietà in sede di sottoscrizione del contratto; analogamente dicasi per le quietanze di pagamento del premio annuale, che dovranno essere trasmesse in copia alla proprietà.

Art. 7 (Obblighi del concessionario)

Il concessionario si obbliga a pagare regolarmente il canone di concessione e rispettare quanto previsto dal capitolato di concessione e quanto stabilito in sede di verbale di consegna ed, eventualmente, del verbale di carico delle malghe.

Art. 8 (Decadenza della concessione)

Durante il periodo della concessione, anche prima della scadenza, la proprietà ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione, qualora vi sia un giustificato motivo, contestato per iscritto con assegnazione di un congruo termine per le controdeduzioni, e nel caso in cui il concessionario 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 al concessionario nelle forme di legge.

dichiarata decaduta la concessione, 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 del concessionario.

La concessione decade di diritto nei seguenti casi:

- a) qualora il concessionario 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 concessione 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 sub-concessione, l'inosservanza delle norme e delle condizioni stabilite dal presente e dal contratto e dal capitolato di concessione;
- d) qualora non venga rispettato il carico minimo stabilito nel capitolato di concessione con le condizioni ivi indicate.

Nel caso in cui si verificassero le condizioni delle lettere b) e c), il concessionario 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 del Comune di Ferrara di Monte Baldo.

Nessuna azione contro la proprietà potrà essere intentata dal concessionario moroso. Oltre ai suddetti casi il presente contratto decadrà automaticamente:

- a) per morte del concessionario quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi;
- b) per fallimento del concessionario, sia esso una persona fisica o giuridica;
- c) per le inadempienze di cui al successivo articolo 9.

E' prevista altresì la facoltà del concessionario di richiedere anticipatamente la cessazione del 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, il concessionario, 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 (Capitolato di concessione)

Gli aspetti gestionali, operativi e quelli relativi agli oneri e gli impegni delle parti, nonché le penalità per le eventuali inadempienze, sono dettagliatamente disciplinati con il capitolato di concessione, che completa il presente contratto e ne costituisce parte integrante.

Art. 10 (Controversie – Clausola arbitrale)

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra il concedente ed il concessionario, qualora non si potessero risolvere direttamente, saranno deferite ad un collegio di arbitri, che, nell'assolvimento del mandato ricevuto, dovrà interpretare la volontà espressa dalle parti nel

capitolato di concessione e, quindi, dirimere la controversia nei limiti della volontà stessa delle parti nel presente nel capitolato. 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 della Comunità Montana Baldo Garda o suo delegato. Il collegio 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 arbitrale rinunciando alla controversia legale.

Art. 11 (Norma di rinvio)

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto 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 conseguenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, sono a totale carico del concessionario. Il presente contratto è esente da bollo ai sensi dell'art. 25, tabella allegato B, al DPR . 642/72 e successive modifiche ed integrazioni.

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del concessionario.

Luogo e data

Per l'Ente proprietario

Il Concessionario

Il Rappresentante delle Organizzazioni Sindacali

