

COMUNE DI DOSSENA

(Provincia di Bergamo)

Rif. xxx/2025/A

**OGGETTO: Affitto ad uso esclusivo di pascolo della Malga denominata “Ortighera”
sita in Comune di Dossena (BG), per sei periodi di monticazione.**

LOCATORE: COMUNE DI DOSSENA– C.F.: 85001850164

AFFITTUARIO: XX - C.F.: XX

DURATA: ANNI SEI, CON DECORRENZA DAL 16/06/2021 al 30/09/2030

CANONE ANNUO: € XX soggetto ad aggiornamento ISTAT (100% dell'indice di
variazione annua F.O.I. – mese di settembre)

L'anno duemilaventi, il giorno XX del mese XX in Dossena nel Municipio di Via Chiesa 6

TRA

1) Dott. Fabio Bonzi nato il 18/01/1983 a Milano e domiciliato per la carica presso
l'Amministrazione Comunale di Dossena (BG) in Via Chiesa, 6 che interviene a questo atto
nella sua veste di Responsabile del Servizio Tecnico Polizia Locale ed agisce esclusivamente
in nome e per conto del Comune di Dossena, che rappresenta in forza della deliberazione di
Giunta Comunale n. 1 del 26/06/2024 - da una parte -

2) Sig. XX, nato il XX a XX e residente a XX, in qualità di CONDUTTORE -
dall'altra parte -

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto del contratto

Il presente contratto di affitto ha per oggetto la custodia, la conservazione e la
conduzione/gestione della malga denominata “Ortighera” ubicata in località Monte Ortighera
nel Comune di Dossena (BG), ad una altitudine di circa 1.600 metri, la cui superficie
catastale complessiva risulta di circa 149,00 ha.

Il Comune di Dossena (di seguito denominato proprietà), affida in affitto all'impresa

agricola....., che accetta, la malga sopra citata **comprendente i**

seguenti terreni:

Foglio	Mappale	Superficie			Qualità di coltura catastale
		ha	are	ca	
9	3628	63	31	60	Pascolo
9	1125	14	81	00	Bosco ceduo
9	2338	16	69	60	Bosco ceduo
9	1130	54	55	40	Bosco ceduo
9	1148		1	10	Fabbricato rurale
9	2368			85	Fabbricato rurale

La Casera è destinata alla lavorazione e alla conservazione del latte e dormitorio degli alpeggiatori.

I beni in argomento saranno concessi nello stato di fatto in cui si trovano per l'esercizio delle attività di alpeggio ai sensi delle vigenti leggi in materia, con la formula "visti e piaciuti" per averne effettuata in loco diretta constatazione.

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.**

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'affitto della malga viene effettuato a corpo e non a misura, nelle condizioni in cui si trova e con esplicita rinuncia da parte dell'affittuario ad ogni pretesa in ordine a carenze in atto, o che sopravvenissero a seguito di nuove normative, salvo il diritto di recesso da comunicare nei termini e modi stabiliti nel contratto.

L'affittuario è autorizzato ad esercitare nel compendio della malga di cui al presente contratto l'attività d'alpeggio comprensiva di: trasformazione del latte in prodotti caseari di montagna, vendita diretta dei prodotti dell'azienda, attività di educazione e didattica

ambientale e agro-alimentare.

Le attività di cui sopra verranno **attuare in conformità al Capitolato e all'Offerta Tecnica**

presentata in sede di gara che si allegano quali parti integranti e sostanziali del presente atto.

Art. 2 Durata del contratto di affitto, rinnovo e recesso

La locazione oggetto del presente bando avrà la durata di anni sei, comprendenti n° 6 stagioni di pascolo, con decorrenza dal 30/06/2025 e con scadenza improrogabile in data 30/09/2030

2030 con possibilità di rinnovo, da richiedere almeno 6 mesi prima della scadenza, di ulteriori

6 anni, per una durata di affitto complessiva di 12 anni, ai sensi dell'art. 23 della L. 11/1971 e

dell'art. 45 della L. 203/1982 e delle Linee Guida Regionali approvate con Delib. G.R

1209/2019, salvo recesso o risoluzione anticipata da parte di entrambe le parti contraenti,

dietro preavviso di mesi sei mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Eventuali finanziamenti previsti da normative regionali, statali e comunitarie ricevuti dall'affittuario su sua richiesta o su richiesta dell'Ente proprietario, non daranno luogo agli

effetti previsti dall'art.17 della Legge 203/1982 e successive modificazioni, come pure non

comporteranno alcun automatismo nella concessione di eventuali rinnovi o proroghe.

L'affittuario può recedere dal contratto per qualsiasi motivo dandone un preavviso scritto tre

mesi prima, da inoltrare, tramite raccomandata a/R presso la sede del concedente; l'esercizio

del diritto di recesso non esonera l'affittuario dal pagamento del canone di affitto relativo

all'anno in corso.

Nel caso di gravi e comprovati motivi di salute andrà dato tempestivo preavviso scritto ed il

canone potrà essere ridotto su richiesta dell'affittuario a discrezione della proprietà.

Art. 3 Risoluzione del contratto

Il presente contratto si intenderà risolto di diritto, ex art. 1454 c.c., nei seguenti casi:

- violazione degli obblighi previsti dal successivo articolo 6 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.);

Oltre ai suddetti casi il contratto verrà automaticamente a risolversi:

- per morte dell'affittuario quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la

continuazione del rapporto con gli eredi;

- per fallimento del affittuario/affittuario, sia esso persona fisica o giuridica.

Art. 4 Canone di concessione

Il canone annuo di affitto, viene fissato in €00 (in lettere/00.

Il canone complessivo per l'intera durata del rapporto di concessione ammonta ad €.....00, soggetto ad aggiornamento ISTAT (100% dell'indice di variazione annua F.O.I. – mese di settembre).

Art. 5 Modalità di pagamento del canone

Il canone annuale dovrà essere corrisposto al Comune di Dossena mediante versamento alla Tesoreria Comunale per il primo anno al momento della stipula del contratto; dal secondo anno, in una unica rata, entro il 31 maggio di ogni anno.

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

Art. 6 Obblighi dell'affittuario – clausola risolutiva espressa

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) a munirsi a propria cura e spese delle apposite autorizzazioni comunali e sanitarie per l'esercizio delle attività previste dal capitolato;
- d) ad eseguire durante il periodo di affitto a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria;
- e) a non apportare alcuna modifica ai beni dati in affitto nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto da parte della proprietà;
- f) 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;

g) 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 violazione degli obblighi sopra descritti determinerà l'applicazione delle penali previste dall'Articolo 10 (Inadempienze e penalità) del capitolato di affitto, allegato al presente contratto quale sua parte integrante.

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/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. 7 Garanzie

Si da atto che a garanzia di tutti gli esatti e puntuali obblighi assunti con il presente contratto, l'affittuario ha provveduto a fissare una cauzione per un ammontare di € _____ (_____ /00) pari ad un'annualità e mezzo del canone di affitto, stipulando in data con la Banca/Assicurazione la fidejussione bancaria n°..... per la durata fino al (tre mesi dopo la scadenza del contratto).

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 dell'affittuario, 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 del contratto di affitto senza interessi e previa compilazione del verbale di consegna. Con il ritiro della cauzione l'affittuario rinuncia a qualsiasi pretesa o azione nei confronti della proprietà.

Art. 8 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

	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 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 dall'affittuario o dai suoi dipendenti;	
	- rapporto lavorativo del personale incaricato dall'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.	
	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 e per	
	le attività svolte in collaborazione con soggetti terzi indicati negli impegni di gestione; durata	
	fino al (<i>tre mesi dopo la scadenza del contratto</i>).	
	<u>Art. 9 Capitolato</u>	
	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 completa e costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.	
	<u>Art. 10 Norme finali</u>	
	1. L'affittuario si impegna a far visitare i locali concessi in uso a coloro che aspirano a	
	prenderli in concessione, ogni giorno dell'ultimo trimestre di scadenza del contratto di affitto	
	previo appuntamento.	
	2. L'affittuario si impegna a risarcire la proprietà di tutte le spese giudiziali e stragiudiziali	
	qualora questo, per costringerlo alla perfetta osservanza degli obblighi derivanti dal presente	
	capitolato d'oneri, fosse costretta a ricorrere alle vie legali.	

3. La proprietà è esente da ogni responsabilità civile e penale, da ogni azione sindacale, retributiva, previdenziale, fiscale, inerente al rapporto lavorativo verso il personale incaricato dall' affittuario.

4. Tutte le spese derivanti dalla concessione, per bolli e registrazioni fiscali e delle copie, nonché le spese per le eventuali proroghe sono a totale carico dell'affittuario ad eccezione di quanto diversamente già normate.

Art. 11 Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra la proprietà e l'affittuario, 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 presente contratto e nel capitolato di 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 Bergamo.

Il collegio arbitrale deciderà informalmente 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. A tutti gli effetti del presente atto, le parti eleggono quale domicilio la sede legale della proprietà.

Art. 12 Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dagli atti ad esso allegati, si fa rinvio alla vigente normativa in materia di patti agrari.

Art. 13 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

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, nonché le spese per la registrazione, sono a totale carico dell'affittuario ad eccezione

di quanto diversamente già normato.

Data e luogo,

Letto e confermato

Per l'Ente locatore Dott. Fabio Bonzi

L'affittuario Sig

Sottoscrizione 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, accetta in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto: 2); 3); 4; 5; 6); 7); 8); 9); 11).

L'affittuario

Sig

Patti in deroga

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 03/05/82 n° 203 il sottoscritto affittuario/affittuario approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: 2); 3); 4); 5); 6); 9); 10).

Per l'Ente locatore

Sig

L'affittuario

Sig

Si attesta che per la stipula del presente atto le parti sono state assistite rispettivamente come segue:

Parte locataria da *(inserire associazione di categoria)* nella persona di _____ ;

Parte affittuaria da _____ nella persona di _____ ;

che, nella loro qualità anzidetta di rappresentanti di categoria dichiarano e si danno reciprocamente atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di potere sottoscrivere il presente contratto in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche delle Proprietà e degli affittuari in conformità alle funzioni rappresentative che le sopracitate Associazioni di categoria assolvono statutariamente.

Appongono pertanto le proprie firme alla presente scrittura che, ai sensi dell'articolo 23 della Legge 11 Febbraio 1971 n. 11 e di cui all'articolo 45 della Legge 3 Maggio 1982 n. 203, produce effetti derogativi alle norme di Legge vigenti, avendo constatato che le rispettive

categorie rappresentate hanno trovato nel contratto, così come stipulato, un loro adeguato equilibrio economico.

Il Rappresentante dell'Organizzazione Sindacale: Sig.

Il Rappresentante dell'Organizzazione Sindacale: Sig.

Tutela della Privacy

Ai sensi dell'art.13 del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.e.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 da regolamenti comunali in materia anche successivamente allo scadere del contratto.

I dati personali forniti, saranno raccolti presso l'ente locatore e potranno essere oggetto di comunicazione:

- Al personale dipendente o ai soggetti che ne facciano richiesta
- A tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della legge 7 Agosto 1990, n° 241 e successive modificazioni ed integrazioni.

1. il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza.

2. Il titolare del trattamento è il Comune di Dossena nella persona del quale

Visto quanto sopra si autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi e agli effetti della legge sulla privacy 675/96.

L'affittuario

Sig

ALLEGATI

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- planimetria;

- capitolato.

Sig