

CONTRATTO DI CONCESSIONE PLURIENNALE DELLA MALGA "CAPPELLO" - COMUNE DI DELEBIO (SO)

Foresta demaniale Regionale VAL LESINA

Contratto di concessione agraria stipulato ai sensi dell'art.45 Legge 203 del 3.5.82 (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)

Premesso che

- ERSAF, in qualità di Ente gestore della proprietà silvo-pastorale della Regione Lombardia, in data ha esperito la trattativa privata previa gara ufficiosa per selezionare l'impresa agricola cui concedere l'alpe demaniale denominata CAPPELLO per il periodo 2022 – 2023;
- L'Azienda Agricola è risultata concessionaria dell'alpe in argomento come risulta dal decreto dirigenziale ERSAF n. di approvazione del verbale di aggiudicazione;
- con la presente scrittura privata, indicata anche come "Concessione" e/o "Contratto", le parti intendono disciplinare i rispettivi rapporti nonché obblighi ed adempimenti a carico del Concessionario;
- per la stipula del presente contratto la parte concessionaria viene assistita, ai sensi e per gli effetti dell'art.45 della legge 203/82, dalla Coldiretti nella persona del sig.;
- che ai sensi del Dlgs 159/2011 è stata acquisita l'informativa antimafia e che pertanto nulla osta alla stipula della concessione;

L'anno 2022 il giorno del mese di

Tra

ERSAF - Ente regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste, via Pola, 12 – 20124 MILANO, C.F. e P.I. 03609320969 nella persona del Dirigente della Struttura Sistemi Agroforestali Lombardia Ovest e Montagna, Dr. Luca Paolo Maria Grimaldi, **CONCEDENTE**

e

..... con sede in via, C.F. e P.IVA., nella persona del Legale Rappresentante sig., **CONCESSIONARIO**

si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1 Oggetto del contratto

La presente concessione ha per oggetto la custodia, la conservazione e la conduzione/gestione dell'alpe denominata "Cappello" **BENE PUBBLICO a valenza sociale** di proprietà della Regione Lombardia ubicata nel Comune di Delebio (SO) nella Foresta Regionale "VAL LESINA".

ERSAF, come sopra rappresentato, affida in concessione alla Azienda Agricola (di seguito denominata concessionario) che accetta, l'alpe sopra citata, **comprendente i seguenti terreni:**

Comune	Foglio	N. mappale	Altre colture ha	Pascolo ha
Delebio	24	22	40.00	21.52
Delebio	24	27	11.12	8.80
Delebio	24	29	3.00	0.70
Delebio	24	39	0.50	4.00
Delebio	24	30	0.50	2.50
TOTALE			55.12	37.52

e i seguenti fabbricati:

Nome fabbricato	Fg.	mappale	sub	Categoria	classe	Consistenza
Casera Cappello	24	23		A/11	1	n. 6 vani
Baitone Cappello	24	28	1	C/2	1	14,10 mq
Baitone Cappello	24	28	2	C/2	1	19,59 mq
Baitone Cappello	24	28	2	C/3	1	111,58 mq

Gli immobili di cui sopra sono individuabili nelle planimetrie che si allegano al presente atto sotto le lettere A1) - A2) - A3) quale parte integrante e sostanziale.

I vani della Casera Cappello, evidenziati in giallo nell'allegato A3, identificati al Fg.24 mappale 23, sono ad uso esclusivo dell'ERSAF per l'espletamento delle proprie attività istituzionali.

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 ERSAF viene sollevata da ogni responsabilità qualora la superficie risultasse inferiore a quella indicata.

Gli immobili sono concessi nel loro normale stato d'uso e manutenzione, a norma dell'art.1575 del Codice civile, ed accettato in sede di offerta.

Il fabbricato ad uso abitativo viene concesso a norma per ciò che concerne gli impianti esistenti.

Per tutti gli arredi, attrezzature e strumentazione di qualsiasi natura, necessari per la conduzione dell'alpeggio, nonché per le attività previste nell'offerta con qualificazione tecnico-gestionale, dovrà provvedere il concessionario a sua cura e spese senza nulla chiedere all'ERSAF.

Il concessionario è autorizzato ad esercitare nel compendio della malga l'attività d'alpeggio comprensiva della produzione e vendita diretta dei prodotti dell'azienda, di attività di educazione e didattica ambientale e agro-alimentare, ricreativa ecc. nel rispetto della normativa vigente.

Le attività sopra indicate dovranno essere realizzate in conformità alla scheda riepilogativa dell'offerta con qualificazione tecnico-gestionale presentata in sede di gara ed al capitolato generale di concessione, che si allegano rispettivamente sotto le lettere B) C), quali parti integranti e sostanziali del presente atto.

Art. 2 Durata della concessione

La durata della concessione è di anni 2 (DUE) ovvero per il periodo 2022-2023; **la concessione inizierà dalla data di firma del contratto e terminerà il 31 dicembre 2023**, giorno entro il quale gli immobili oggetto di concessione dovranno essere riconsegnati alla proprietà liberi da persone, animali e cose; tale data è da intendersi già definita ed accettata ora e per allora.

Eventuali finanziamenti previsti da leggi regionali, statali e comunitarie ricevuti dal concessionario su sua richiesta o su richiesta dell'ERSAF, 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.

Art.3) Rescissione del contratto

Durante il periodo della concessione, **ERSAF ha facoltà di rescindere il contratto qualora vi sia un giustificato motivo di interesse generale, nonché nel caso in cui vi sia un inadempimento del concessionario ad uno degli obblighi previsti dal successivo articolo 6** ed il concessionario, diffidato per iscritto ad adempiere tale obbligo, non vi provveda o non fornisca adeguate giustificazioni scritte nel termine indicato dalla diffida (comunque non inferiore a 15 giorni).

In particolare potranno costituire giusta causa per l'interruzione della concessione:

- Gravi carenze o comportamenti irregolari rispetto il normale e razionale utilizzo dei beni concessi;
- L'instaurazione di rapporti di sub-concessione;
- La reiterata inadempienza in relazione agli obblighi di capitolato ed agli impegni gestionali 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 (art. 1454 c.c.).
- Una valutazione annuale inferiore a 65 punti rilevata per tre anni.

Il contratto verrà inoltre sciolto di diritto e l'ERSAF, nella persona del rappresentante incaricato, potrà immettersi nel pieno possesso degli immobili, previo preavviso di dieci giorni notificato al concessionario nelle forme di legge nei seguenti casi:

- situazione di insolvenza del concessionario rilevabile dal bollettino ufficiale dei protesti, o da sentenza civile passata in giudicato, per mancato pagamento delle merci oggetto dell'attività;
- provvedimenti di privazione della libertà personale del concessionario o sanzioni attinenti ad attività mafiosa o a spaccio di sostanze stupefacenti;

- provvedimenti dell'Autorità competente a carico del concessionario che comportino la chiusura dell'esercizio per un periodo superiore ad un mese.

Oltre ai casi sopra previsti la concessione verrà automaticamente a risolversi:

- morte del concessionario quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi diretti;
- fallimento del concessionario, sia esso una persona fisica o una società;

E' prevista la facoltà del concessionario di risolvere anticipatamente il contratto per:

- **gravi e comprovati problemi di salute** dello stesso o di uno dei suoi familiari. All'uopo il concessionario dovrà **comunicare all'ERSAF**, tramite raccomandata del servizio postale, **almeno tre mesi prima**, la propria intenzione, allegando ogni documento utile per comprovare il motivo di tale decisione. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto prevista da questo comma, il concessionario, a prescindere dalla data di risoluzione del contratto stesso, dovrà comunque **pagare metà canone di locazione dell'anno in corso** qualora non si riesca ad affittare l'alpeggio;
- **un qualsiasi motivo personale e/o societario**, in tal caso, il concessionario dovrà **comunicare** tale intenzione **all'ERSAF**, tramite raccomandata del servizio postale, **almeno tre mesi prima**. In questo caso, il concessionario dovrà **pagare l'intero canone di concessione dell'anno in corso** a prescindere dalla data di rescissione del contratto stesso, **oltre ad una penale pari al 20% del canone annuo**.

Art.4) Canone di concessione

Il canone annuo di concessione viene stabilito per l'anno 2022 in €.
(...../00) e per gli anni successivi verrà aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita.

Le parti stabiliscono che il canone potrà subire variazioni in aumento nel caso in cui ERSAF apporti migliorie ai beni oggetti concessione

Art.5) Modalità di pagamento del canone

Il pagamento del canone dovrà avvenire entro il 11 novembre per ogni anno di concessione.

Il pagamento andrà effettuato tramite bollettino Pago PA che verrà trasmesso dall'ufficio ERSAF competente.

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

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di concessione entro 3 mesi dalla scadenza fissata produrrà *ipso iure* (legge 3.05.82 n. 203 art. 5), la risoluzione del rapporto di concessione per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

Nessuna azione contro ERSAF potrà essere intentata dal concessionario moroso.

Art. 6) Obblighi del concessionario, penali e clausola risolutiva espressa

Il concessionario si obbliga:

- a) al regolare pagamento del canone di concessione entro le scadenze stabilite;
- b) al rispetto delle norme e degli impegni stabiliti dal Capitolato di concessione;

- c) ad attuare gli impegni gestionali formulati nell'offerta con qualificazione tecnico-gestionale presentata in sede di gara la cui scheda riepilogativa è allegata quale parte integrante al presente atto sotto la lettera B);
- d) a munirsi a propria cura e spese delle apposite autorizzazioni comunali e sanitarie per l'esercizio delle attività previste dal capitolato ed in modo specifico per l'esercizio dell'attività agrituristica;
- e) ad eseguire durante il periodo di concessione a sua cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria;
- f) a non apportare alcuna modifica ai beni dati in concessione nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto da parte di ERSAF;
- g) a non attuare il subaffitto ovvero ogni altra forma di concessione dei fondi e degli immobili oggetto del presente atto, senza preventiva autorizzazione dell'ERSAF;
- h) a risarcire l'ERSAF di tutte le spese giudiziali e stragiudiziali qualora questa, per costringerlo alla osservanza degli obblighi derivanti dal capitolato di concessione e dal presente contratto, fosse costretta a ricorrere alle vie legali.

La suindicata disposizione costituisce "clausola risolutiva espressa" e la mancata osservanza determina *ipso jure* la risoluzione del contratto a danno e spese del concessionario ai sensi dell'art.1456 c.c.

La violazione degli obblighi sopra descritti determinerà l'applicazione delle penali previste dall'articolo 11 (Inadempienze e penalità) del capitolato generale per la gestione delle malghe di proprietà regionale, allegato al presente contratto quale sua parte integrante.

E' fatto obbligo al concessionario dell'Alpe Cappello, di consentire al concessionario dell'Alpe Luserna, il transito delle maestranze e della mandria per il raggiungimento dell'alpe, nonché se necessario di individuare lungo il tragitto, una zona per la sosta della mandria. I concessionari dovranno accordarsi sui tempi e modi di passaggio, e dovranno collaborare nella manutenzione del sentiero oggetto di transito.

Art.7) Garanzie

Si dà atto che a garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti con il contratto, il concessionario ha provveduto a fissare una cauzione per un ammontare di €.,00 (...../00) pari ad una annualità e mezza del canone offerto in sede di gara, stipulando in data con la, la fidejussione bancaria n°
per la durata fino al 30.04.2024

In caso d'inadempienze il corrispettivo delle penalità previste dal capitolato andrà versato all'ERSAF entro 15 giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento. Decorso tale termine ERSAF potrà attingere alla cauzione, 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.8) Responsabilità

Il concessionario 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 ERSAF 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 dal concessionario o dei suoi dipendenti;
- rapporto lavorativo del personale incaricato dal concessionario;
- sconfinamenti del bestiame monticato sulla malga/alpeggio concesso 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 il concessionario in data ha provveduto ad attivare con la compagnia agenzia di 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. Scadenza polizza

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 disciplinati oltre che dal presente contratto, dalla scheda qualificazione tecnico-gestionale presentata in sede di gara e dal capitolato generale di concessione, che si allegano rispettivamente sotto le lettere B) e C), quali parti integranti e sostanziali del presente contratto.

Art. 10) Norme finali

1. Il concessionario 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 della concessione.
2. Il concessionario si impegna a risarcire l'ERSAF di tutte le spese giudiziali e stragiudiziali qualora questo, per costringerlo alla perfetta osservanza degli obblighi derivanti dal presente capitolato d'oneri, fosse costretto a ricorrere alle vie legali.
3. L'ERSAF è esente da ogni responsabilità civile e penale, da ogni azione sindacale, retributiva, previdenziale, fiscale, inerente al rapporto lavorativo verso il personale incaricato dal concessionario.
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 del concessionario ad eccezione di quanto diversamente già normale.

Art. 11) Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra l'ERSAF 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. 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 Milano. 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 rinunciando alla controversia legale.

A tutti gli effetti del presente atto, le parti eleggono quale domicilio la sede legale dell'ERSAF

Art. 12) Tutela della privacy

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della procedura di cui trattasi con la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità del partecipante ed il loro conferimento ha natura obbligatoria.

L'informativa completa è disponibile sul sito dell'Ente: www.ersaf.lombardia.it/privacy.

Art.13) Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto e dagli atti ad esso allegati, si fa rinvio alla vigente normativa in materia di patti agrari e di concessione di beni demaniali.

Art.14) 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 Morbegno (SO) a cura e spese del concessionario.

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, sono a totale carico del concessionario.

Letto e confermato

Per l'Ente concedente dr. Luca Paolo Maria Grimaldi

Il concessionario sig.

Milano, lì

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

Il concessionario ai sensi dell'art. 1341 e 1342 del Codice Civile, accetta in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata della concessione; 3) Rescissione del contratto; 4) Canone di concessione; 5) Modalità di pagamento del canone; 6) Obblighi del concessionario – clausola; 7) Garanzie; 8) Responsabilità; 9) Capitolato di concessione; 11) Controversie;

Il Concessionario sig.

Patti in deroga.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 03/05/82 n° 203 il sottoscritto concessionario approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata della concessione; 3) Rescissioni; 4) Canone di concessione;. 5) Modalità di pagamento del canone; 6) Obblighi del concessionario – clausola risolutiva espressa; 9) Capitolato di concessione; 10) Norme finali; approva inoltre espressamente la deroga all'art. 4 bis della Legge 203/82 introdotto dal D.Lgs 228/01, relativo al diritto di prelazione.

Il Concessionario sig.

Per l'Ente concedente dr. Luca Paolo Maria Grimaldi

Si attesta che per la stipula del presente atto il concessionario è stato assistito ai sensi e per gli effetti dell'art.45 della legge 203/82 dalla Coldiretti dinella persona del sig.

Il rappresentante dell'Organizzazione Sindacale:

ALLEGATI

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- allegato A: Cartografia dell'Alpe
- allegato B: scheda di qualificazione tecnico-gestionale
- allegato C: capitolato generale di concessione