

**SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE DEI FABBRICATI
“BORGO FORNEL” E RELATIVE PERTINENZE
IN COMUNE DI MAGASA (BS)
NELLA FORESTA REGIONALE GARDESANA OCCIDENTALE**

L'anno 2026 il giorno del mese di presso gli uffici dell'ERSAF, ubicati in Via Oliva, 32 – Gargnano (BS)

TRA

l'Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste (ERSAF) con sede in Milano, Via Taramelli 26, qui rappresentata dalla Dott.ssa Bruna Comini, Dirigente della Struttura Biodiversità e Foreste, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. V/195 del 26 febbraio 2026 e il decreto del direttore n. 1520 del 30 dicembre 2025 con il quale sono stati approvati gli atti di competenza dei dirigenti per l'anno 2026;

E

..... con sede/indirizzo,
rappresentata da allo scopo delegati datella

Premesso che:

- la Regione Lombardia con L.R. 5 dicembre 2008 n. 31 “Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca” ha istituito l'Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste (ERSAF);
- ERSAF è strumento operativo della Regione nel settore agro-forestale e per la conservazione ed il recupero del territorio rurale, e gestisce il patrimonio forestale della Regione Lombardia, comprensivo di terreni e fabbricati e tra questi i fabbricati di Borgo Fornel individuato al foglio 14, particelle n. 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 del Comune censuario di Magasa e le relative aree esterne:

NUMERO MAPPAL E	AREA IN CONCESS IONE (mq)	AREA TOTALE DEL MAPPAL E (mq)
2197	162,76	162,76
2198	163,96	163,96
2199	196,11	196,11
2202	180,57	180,97
2203	7354,01	10527,73
2205	85,43	249,74
2206	354,50	835,91
2207	443,17	443,17

NUMERO MAPPAL E	AREA IN CONCESS IONE (mq)	AREA TOTALE DEL MAPPAL E (mq)
2226	888,07	888,07
2227	401,92	401,92
2228	195,07	195,07
2290	144,56	144,56
2230	257,87	257,87
2231	357,90	357,90
2232	45,89	45,89
2233	313,67	313,67

2208	193,61	193,61
2209	2437,16	2701,75
2210	45,93	231,48
2211	21,66	303,53
2212	289,93	443,35
2213	117,76	117,76
2214	171,77	171,77
2215	580,27	2557,25
2216	141,27	379,62
2217	136,94	136,94
2218	694,50	694,50
2219	231,33	231,33
2220	567,98	567,98
2221	193,43	193,43
2222	542,05	542,05
2223	224,09	224,09

2235	305,97	305,97
2236	374,64	374,64
2237	307,00	307,00
2238	113,21	113,21
2239	183,84	183,84
2241/1	69,29	69,29
2241/2	69,85	69,85
2242	1432,28	1432,28
2243	787,77	787,77
2244	1041,96	1041,96
2245	142,43	142,43
2246	386,32	386,32
2247	95,83	95,83
2248	184,38	184,38
2250	8242,32	15796,77
3175	188,14	188,14

	Area in concessione (mq)	Area totale del mappale (mq)
TOTALE	32.060,37	46.535,42

- c) lo Statuto di ERSAF all'art. 3 comma 4 stabilisce che “ERSAF esercita le funzioni e le attività privilegiare ovunque possibile, le sinergie con il settore privato e le autonomie locali e funzionali”;
- d) i beni regionali in proprietà pubblica, così come indicato dall’art. 3 della L.R. 2 dicembre 1994, n. 36 possono formare oggetto di usi particolari, compatibili con l’interesse generale regionale, la natura del bene e la sua destinazione. L’uso particolare può essere accordato a soggetti pubblici e privati mediante concessione a titolo oneroso, se trattasi di beni demaniali;
- e) l’affidamento in gestione di fabbricati demaniali a soggetti senza fine di lucro operanti sul territorio nel settore della valorizzazione turistica e della educazione ambientale è coerente con i principi e gli impegni di gestione delle “Foreste di Lombardia” perseguiti da ERSAF attraverso la “Carta delle Foreste di Lombardia – per una gestione sostenibile e durevole delle Foreste e degli Alpeggi Demaniali Regionali”, sottoscritta dai Presidenti della Regione e dell’ERSAF con il coordinamento della Direzione Generale competente di Regione Lombardia;
- f) con Deliberazione ERSAF del CdA di ERSAF n. V/195 del 26 febbraio 2026 sono stati approvati i Criteri per la concessione di immobili del demanio forestale regionale di proprietà di Regione Lombardia non destinati alle attività d’alpeggio e per i beni patrimoniali disponibili,
- g) la Foresta Gardesana Occidentale è certificata secondo gli schemi FSC e PEFC;
- h) la delibera del CdA di ERSAF n. V/172 del 27 novembre 2025 dove è stata approvata la proposta di concessione degli immobili del demanio forestale regionale di proprietà di Regione Lombardia non destinati alle attività d’alpeggio per il 2026 e anni seguenti, tra i quali rientrano i fabbricati denominati “Borgo Fornel”;
- i) con Decreto n. ERSAF ha approvato:
- il bando per l’affidamento in regime di concessione amministrativa dell’immobile denominato “Borgo Fornel” e delle relative pertinenze – Foresta di Lombardia Gardesana Occidentale – Comune di Magasa (BS);
 - lo schema di Contratto;
 - lo schema del Capitolato di concessione.

- j) Con decreto dirigenziale ERSAF n. è stata nominata la Commissione giudicatrice per la valutazione tecnico-economica dei progetti-offerta;
- k) con decreto n., è stata approvato il verbale di esperimento e la concessione a..... dei fabbricati “Borgo Fornel”, individuati al foglio 14, particelle n. 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 NCEU del Comune di Magasa (BS) e le relative aree esterne elencate nel documento del Bando, finalizzata alla collaborazione per la migliore valorizzazione multifunzionale del patrimonio indisponibile silvo-pastorale regionale, anche attraverso una gestione ricreativa delle foreste, forme di turismo sostenibile e idonee azioni di promozione e sensibilizzazione, avendo tali attività un ruolo di primaria importanza come volano dello sviluppo sostenibile del territorio rurale e favorendo la costituzione di accordi innovativi di cooperazione con il territorio;
- l) le parti, tenuto conto delle rispettive competenze istituzionali, riconoscono l’opportunità di sviluppare una reciproca collaborazione per la promozione dell’uso multifunzionale della Foresta Gardesana Occidentale in un’ottica di salvaguardia, conservazione e valorizzazione ambientale anche attraverso l’utilizzo dei fabbricati denominati “Borgo Fornel”.

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Finalità generali del contratto

La finalità generali del presente contratto è quella di favorire e regolamentare il rapporto di collaborazione fra le parti, allo scopo di:

- contribuire alla valorizzazione funzionale del patrimonio indisponibile silvo-pastorale regionale;
- favorire, in accordo con i principi della “Carta delle Foreste di Lombardia” per una gestione sostenibile e durevole delle Foreste e degli Alpeggi Demaniali Regionali, la valorizzazione multifunzionale delle risorse silvo-pastorali, ambientali e paesaggistiche, sostenendo l'accoglienza degli amanti dell'ambiente naturale anche mediante l'offerta di occasioni e spazi di svago e tempo libero, e incoraggiare una gestione ricreativa delle foreste, promuovendo un accesso adeguato per tutti e idonee azioni di promozione, avendo tali attività un ruolo di primaria importanza come volano dello sviluppo sostenibile del territorio rurale;
- conservare, tutelare, arricchire e diffondere la bellezza dell'ambiente e del paesaggio come patrimonio culturale di tutta la Regione;
- fornire un servizio con finalità turistico-ricreative e di accoglienza e informazione agli escursionisti;
- svolgere attività turistiche, ricreative, didattiche, culturali e sociali nell’ambito delle finalità di valorizzazione delle Foreste di Lombardia, anche a fini di lucro, da parte di soggetti titolati (associazioni, cooperative, ecc.);
- organizzare iniziative a carattere didattico-ambientale, sociale, culturale e ricreativo;
- attivare collaborazioni e sinergie, anche attraverso la partecipazione e/o redazione di progetti di sviluppo territoriale, con enti, associazioni, operatori culturali e turistici, aziende agricole, per promuovere la cultura del territorio e lo sviluppo turistico della zona;

- promuovere e valorizzare la Foresta Regionale “Gardesana Occidentale” proponendo migliorie ambientali e organizzando visite guidate ed eventi promozionali;

Art. 3 – Finalità particolari del contratto

La finalità particolare del contratto è l’attuazione del PROGETTO DI GESTIONE che è parte integrante del presente contratto

Art. 4 – Condivisione della Carta delle Foreste di Lombardia

Il soggetto si riconosce e si identifica nei principi e negli impegni di gestione delle Foreste Regionali sanciti dalla “Carta delle Foreste di Lombardia – Per una gestione sostenibile e durevole delle Foreste e degli Alpeggi Demaniali Regionali”.

Art. 5 – Oggetto del Contratto

Costituiscono oggetto della presente concessione i seguenti fabbricati: “Borgo Fornel”, ubicato in località Fornel, in Comune di Magasa (BS), nella F.d.R. Gardesana Occidentale – foglio 14, particelle n. 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 del Comune censuario di Magasa. La concessione riguarda, oltre i fabbricati, anche le aree prative, censite al catasto del Comune censuario di Magasa, come indicate nella tabella seguente:

NUMERO MAPPAL E	AREA IN CONCESS IONE (mq)	AREA TOTALE DEL MAPPAL E (mq)
2197	162,76	162,76
2198	163,96	163,96
2199	196,11	196,11
2202	180,57	180,97
2203	7354,01	10527,73
2205	85,43	249,74
2206	354,50	835,91
2207	443,17	443,17
2208	193,61	193,61
2209	2437,16	2701,75
2210	45,93	231,48
2211	21,66	303,53
2212	289,93	443,35
2213	117,76	117,76
2214	171,77	171,77
2215	580,27	2557,25
2216	141,27	379,62
2217	136,94	136,94
2218	694,50	694,50
2219	231,33	231,33
2220	567,98	567,98
2221	193,43	193,43
2222	542,05	542,05
2223	224,09	224,09

NUMERO MAPPAL E	AREA IN CONCESS IONE (mq)	AREA TOTALE DEL MAPPAL E (mq)
2226	888,07	888,07
2227	401,92	401,92
2228	195,07	195,07
2290	144,56	144,56
2230	257,87	257,87
2231	357,90	357,90
2232	45,89	45,89
2233	313,67	313,67
2235	305,97	305,97
2236	374,64	374,64
2237	307,00	307,00
2238	113,21	113,21
2239	183,84	183,84
2241/1	69,29	69,29
2241/2	69,85	69,85
2242	1432,28	1432,28
2243	787,77	787,77
2244	1041,96	1041,96
2245	142,43	142,43
2246	386,32	386,32
2247	95,83	95,83
2248	184,38	184,38
2250	8242,32	15796,77
3175	188,14	188,14

	Area in concessione (mq)	Area totale del mappale (mq)
TOTALE	32.060,37	46.535,42

del Comune di Magasa (BS), per complessivi mq 32.060,37 da identificarsi in sede di consegna, così come meglio descritti nell'allegato cartografico-planimetrico di seguito allegato.

Gli immobili di cui sopra sono concessi nel loro normale stato d'uso e manutenzione, a norma dell'art.1575 del codice civile, constatato da a seguito del sopralluogo ed accettato dalla stessa.

Quanto sopra verrà più dettagliatamente elencato, nello stato di consistenza che costituirà parte integrante del verbale di consegna.

Art. 6 – Durata della concessione

La concessione è di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di firma della presente Contratto e terminerà senza necessità di disdetta il 30 giugno 2032, giorno entro il quale i fabbricati ed il terreno oggetto di concessione dovranno essere riconsegnati a ERSAF, liberi da persone e cose ed in perfetto stato di conservazione e manutenzione, salvo la normale usura. Tale data è da intendersi già definita ed accettata ora e per allora.

La concessione potrà essere rinnovata per ulteriori anni 6, previa richiesta scritta e motivata, da parte del concessionario, da inoltrare all'ERSAF sei mesi prima della scadenza, con riserva per l'ERSAF di ridefinire i termini contrattuali, sia economici che gestionali, anche in relazione al rispetto degli adempimenti previsti a carico del concessionario nel presente Contratto.

Trattandosi di concessione amministrativa è esclusa la necessità della formale disdetta da parte del concedente alla scadenza naturale della concessione oppure alla scadenza verificatasi a seguito del rinnovo.

Art. 7 – Risoluzione anticipata

ERSAF ai sensi dell'art. 1456 c.c. potrà esercitare il diritto di risolvere il Contratto mediante comunicazione con mail PEC, indirizzata al concessionario comportante l'obbligo di restituire i beni in oggetto liberi da persone, animali e cose, entro trenta (30) giorni dalla data di comunicazione senza che il concessionario possa avanzare pretese di indennizzo o risarcimento danni, nei seguenti casi:

- riscontro d'inerzia grave e/o inadempimento grave delle obbligazioni assunte con la concessione degli immobili, cui non si è ottemperato entro 1 (un) mese dalla diffida da parte di ERSAF;
- mancata presentazione delle polizze assicurative previste dal successivo art. 13 e ogni altra eventuale documentazione richiesta dall'Ente, cui non si è ottemperato entro 1 (un) mese dalla diffida da parte di ERSAF;
- mancato rispetto del divieto di sub-concessione e di concedere a terzi la concessione;
- mutamento non autorizzato dell'uso concesso;
- grave violazione delle norme che disciplinano la concessione;
- cessazione delle finalità che hanno determinato la richiesta della concessione;
- mancato pagamento del canone decorsi novanta (90) giorni dalla convenuta scadenza;
- allorché sia stata pronunciata nei confronti del legale rappresentante del soggetto concessionario una sentenza definitiva di condanna per reati gravi o che, comunque, comportino l'applicazione di sanzioni da cui discenda il divieto a contrattare con la pubblica amministrazione;
- allorché emerga qualsiasi altra forma di incapacità giuridica che ostacoli o impedisca l'esecuzione del Contratto;
- in caso di mancato utilizzo degli immobili protratto nel tempo e senza giustificazione accettata da ERSAF;
- qualora si ritenesse che le iniziative promosse non rispondano alle finalità prescritte o non siano consone al luogo

Nell'ipotesi che venisse dichiarata la risoluzione nei casi sopra previsti, si provvederà all'incameramento dell'intera cauzione, fermo restando per il concessionario l'obbligo di

corrispondere i canoni di concessione che restassero da pagare fino alla scadenza della concessione e ogni diritto di rivalsa per il risarcimento di eventuali maggiori danni.

Art. 8 – Recesso

Il concessionario potrà recedere dalla concessione, prima della scadenza naturale, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite PEC, solo per gravi motivi imprevedibili e sopravvenuti, consistenti nella necessità di far cessare, con il recesso della concessione, una situazione oltremodo gravosa e tale da pregiudicare la continuazione stessa della sua attività.

Art. 9 – Revoca

ERSAF potrà sempre revocare la concessione per rilevanti sopravvenuti motivi di interesse pubblico, senza necessità di congruo preavviso, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario secondo quanto previsto dall'articolo 21-quinques della legge 7.8.1990, n. 241 e s.m.i.

Se la revoca dovesse comportare pregiudizi in danno al concessionario ERSAF provvederà al loro indennizzo.

Art. 10 – Modalità della concessione e canone

Il canone è fissato in € (...../...) annui da versare entro il 15 dicembre di ogni anno. A decorrere dal secondo anno di concessione, il canone verrà automaticamente aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita.

Prevvia autorizzazione di ERSAF il concessionario potrà provvedere all'acquisto di eventuali dotazioni o ad effettuare interventi manutentori straordinari inerenti al miglioramento funzionale dei fabbricati, portando il costo al netto di IVA in detrazione dal canone, per un importo annuo non superiore al 50% del canone di aggiudicazione.

Art. 11 – Impegni a carico del concessionario

Il concessionario si obbliga a:

a) Autorizzazioni.

- Munirsi a propria cura e spese delle apposite autorizzazioni per lo svolgimento delle attività di cui al precedente articolo 3).

b) Spese.

- Pagare tutte le spese inerenti e conseguenti il Contratto di concessione d'uso degli immobili in argomento, compresi i costi di registrazione, i canoni di utenza e gli oneri fiscali e tributari (ivi inclusi, ove dovuti, IMU e/o altri tributi comunali comunque denominati), con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sulla proprietà.
- 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.

c) Manutenzione e custodia.

- Provvedere a propria cura e spese alla esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria ed alla custodia e degli immobili concessi in uso insieme delle aree di pertinenza.
- Monitoraggio e mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici.

d) Modalità di gestione.

- Rispettare le norme e gli impegni stabiliti dal Capitolato di Concessione e nel Progetto di Gestione;

Art. 12 – 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 dal capitolato di concessione, (**Allegato C**) che completa e costituisce parte integrante del presente Contratto.

Art. 13 – Responsabilità

Il concessionario è costituito custode dei beni affidati in concessione, ed è responsabile civilmente e penalmente di qualsiasi danno arrecato a persone, animali, cose, colture o immobili da chiunque causati, sia all'interno che all'esterno, in conseguenza del loro uso o dall'esecuzione di qualsiasi opera manutentiva o innovativa sugli stessi. In sito non potrà lasciare materiali e/o attrezzature non custodite che possano causare danni a persone, animali e cose.

Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità civile e penale per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti ed omissioni del concessionario, dei suoi collaboratori o da terzi, nonché da ogni azione sindacale, retributiva, previdenziale, fiscale, inerente al rapporto lavorativo verso il personale incaricato dal concessionario.

ERSAF, a mezzo di proprio personale si riserva la facoltà di eseguire sopralluoghi per constatare le modalità d'uso, l'andamento della gestione e verificare l'esecuzione di eventuali lavori concordati.

Art. 13 – Garanzie

Si dà atto che il concessionario in data ha provveduto ad attivare con la compagnia la polizza d'assicurazione n., per la Responsabilità Civile verso terzi (RCT-RCO) per un importo minimo di massimale di € 1.500.000,00, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti di ERSAF e dei suoi dipendenti, 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 € 750.000,00.

La stipula del contratto assicurativo, comunque, non libera il concessionario dalle responsabilità connesse alla sottoscrizione delle polizze, avendo esse mero scopo di ulteriore garanzia. Ogni responsabilità civile e penale è, infatti, a totale ed esclusivo carico del concessionario.

Il concessionario si impegna a mantenere attiva tale polizza per tutto il periodo di concessione, cioè fino al 30 giugno 2032.

Art. 14 – Cauzione

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi previsti dal presente Contratto e dal capitolato, il concessionario ha depositato, entro 20 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria, un deposito cauzionale di € (.....), sotto forma di fidejussione bancaria n. stipulata in data con riscuotibile a semplice richiesta dell'ERSAF, che prevede espressamente la rinuncia al beneficio alla preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta dell'ERSAF e la durata di mesi 6 oltre la scadenza naturale del contratto di concessione.

In caso d'inadempienze il corrispettivo delle penalità previste dall'art. 12 del capitolato andrà versato all'ERSAF entro 15 giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento; decorso tale termine ERSAF potrà attingere alla cauzione.

La cauzione sarà restituita soltanto alla scadenza della concessione, dopo la riconsegna degli immobili e la verifica sul loro stato: saranno quindi trattenuti gli importi necessari per eventuali riparazioni imputabili al concessionario per il cattivo uso dell'immobile e per le eventuali sanzioni.

Con il ritiro della cauzione il concessionario rinuncia a qualsiasi pretesa od azione nei confronti di ERSAF.

Art. 15 – Modifiche sostanziali al Contratto

Ogni modifica sostanziale dell'oggetto e degli impegni di cui sopra, dovrà essere concordata dalle parti e, se necessario, essa dovrà essere ratificata da un nuovo Contratto – ovvero altro tipo di accordo – che sostituirà la presente

Art. 16 – 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 domicilio presso la Sede legale dell'Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste, via Taramelli, 26 - 20124 Milano.

Art. 17 – Tutela della privacy

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del Codice per la protezione dei dati personali di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 e del *General Data Protection Regulation* (GDPR) di cui al Regolamento UE 2016/679, esclusivamente nell'ambito della procedura di cui trattasi con la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità del partecipante; il loro conferimento ha natura obbligatoria.

L'informativa completa è allegata alla presente.

Art. 18 – Disposizioni finali

Il presente Contratto, stipulato sotto forma di scrittura privata è oggetto di registrazione fiscale a cura del concessionario, presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di

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

Art. 19 – Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente Contratto e dagli atti ad essa allegati, si intendono espressamente richiamate e trascritte le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia di concessioni di beni immobili da parte di Enti pubblici.

Gargnano, li

Per ERSAF
Dott.ssa Bruna Comini

Per Concessionario
.....

ALLEGATO CARTOGRAFICO

