

**SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE DEL FABBRICATO
“BAITONE LEGNONE” PRESSO L’ALPE LEGNONE Foresta di
Lombardia Val Lesina - Comune di Delebio (SO), AD USO RIFUGIO
ALPINISTICO ai sensi della LR 27/2015**

PERIODO 2026-2030

L’anno 2026 il giorno del mese di presso gli uffici dell’ERSAF, ubicati in
Via B. Castagna, 19 - Morbegno (SO)

TRA

l’Ente Regionale per i Servizi all’Agricoltura e alle Foreste (ERSAF) con sede in Milano, Via
Taramelli 26, qui rappresentata dal Dott. Luca Paolo Maria Grimaldi, dirigente del
Dipartimento Foreste e Montagna, 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

Premesso che:

- a) 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);
- b) 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 di Regione Lombardia, comprensivo di terreni e fabbricati e tra questi rientra il fabbricato presso l’Alpe Legnone da destinarsi ad uso rifugio alpinistico, individuato al foglio 24, mappale nr. 6, sub. 2 del Comune censuario di Delebio (SO) comprendente piano fuori terra, costituito da cucina, servizi igienici separati per gestori e escursionisti, sala pranzo, camera per il gestore e camera per il pernottamento degli escursionisti e piano seminterrato comprendente 2 locali e la porzione di prato-pascolo antistante il citato fabbricato delimitata da staccionata;

- 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 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 Val Lesina 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 rientra il fabbricato oggetto della concessione;
- i) con Decreto n. ERSAF ha approvato:
- il bando per l'affidamento in regime di gara ad evidenza pubblica dell'immobile denominato "BANDO DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE PLURIENNALE DEL FABBRICATO PRESSO L'ALPE LEGNONE AD USO RIFUGIO ALPINISTICO" e delle relative pertinenze – Foresta Val Lesina – Comune di Delebio (SO);
 - 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 del fabbricato presso l'Alpe Legnone da destinarsi ad uso rifugio alpinistico, individuato al foglio 24, mappale nr. 6, sub. 2 del Comune censuario di Delebio (SO) e le relative aree esterne, 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 Val Lesina in un'ottica di salvaguardia, conservazione e valorizzazione ambientale anche attraverso l'utilizzo del fabbricato oggetto della concessione.

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 escursionistico, didattico-ambientale 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 Val Lesina 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 PROGRAMMA-PIANO 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 della concessione

La concessione riguarda il fabbricato presso l'Alpe Legnone nella foresta Val Lesina in comune di Delebio (SO), per l'esercizio dell'attività di rifugio alpinistico.

La struttura è individuata catastalmente al foglio nr. 24, mappale nr. 6, sub. 2 del Comune censuario di Delebio (SO) comprendente piano fuori terra, costituito da cucina, servizi igienici separati per gestori e escursionisti, sala pranzo, camera per il gestore e camera per il pernottamento degli escursionisti e piano seminterrato comprendente 2 locali e la porzione di prato-pascolo antistante il citato fabbricato delimitata da staccionata. La porzione di prato pascolo oggetto di concessione è da intendersi quale pertinenza comune con i restanti fabbricati.

Il fabbricato è ubicato ad un'altitudine di m 1.690 e l'accessibilità è solo pedonale e abitualmente da località Panzone, percorrendo la VASP per circa km 7 da Delebio. La teleferica presente è ad uso esclusivo per il trasporto di materiali a servizio dell'alpeggio.

Il fabbricato ha superficie di 143 mq ed è disposto su un unico livello composto da sala da pranzo con 20 posti a sedere, cucina arredata con forno e fornelli alimentati a gas gpl, disimpegno, bagno a servizio esclusivo del personale e camera riservata ai gestori (dotata di due letti a castello), dormitorio con letti a castello con 10 posti letto e bagno ad uso comune. Esternamente sono presenti dei tavoli con una veranda che garantiscono circa 15 posti a sedere. Al piano seminterrato è presente un bivacco invernale da 2 posti, che deve rimanere sempre aperto per emergenza e un'area adibita a ripostiglio. La struttura verrà assegnata solo con l'arredamento della cucina, il tavolo nella sala da pranzo con le relative sedute e servizi igienici, l'arredamento presente potrà essere rilevato dalla gestione uscente. L'eventuale rilevamento dell'arredamento dalla gestione uscente non è obbligatorio.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico alimentato da acquedotto autonomo con debatterizzatore e da vasca imhoff, è presente una centralina idroelettrica di 6 kW in condivisione con l'alpeggio per l'impianto elettrico. Il riscaldamento dei locali avviene mediante stufa a legna. L'area esterna è pavimentata ed è circondata da area di pertinenza a verde delimitata con staccionata di legno. La gestione della vasca imhoff e dell'impianto elettrico è condivisa con l'alpeggiatore dell'alpeggio Legnone; è presente una teleferica di collegamento da località Panzone fino all'alpeggio di Legnone ma è ad uso e gestione esclusiva dell'alpeggiatore.

ERSAF, per esigenze istituzionali e operative del proprio personale, avrà priorità nell'utilizzo temporaneo di alcuni posti letto e del servizio di ristorazione e utilizzo dei servizi igienici presso il fabbricato. Tale utilizzo sarà concordato preventivamente con il concessionario,

che dovrà esserne informato e autorizzarlo, garantendo la messa a disposizione dei soli posti letto a titolo gratuito per un massimo di 5 persone alla volta e un numero massimo 30 presenze all'anno anche non consecutive. E' anche richiesto di applicare un prezzo forfettario per il vitto del personale ERSAF il cui importo verrà concordato a inizio di ogni stagione di apertura.

Il fabbricato di cui sopra viene concesso nel loro normale stato d'uso e manutenzione, a norma dell'art.1575 del Codice civile, gli impianti sono a norma e vi sono i requisiti di agibilità come da certificato rilasciato dal Comune di Delebio in data 12.11.2009.

L'immobile sarà consegnato al concessionario per l'esercizio dell'attività di ristorazione e per

l'alloggio degli escursionisti e altri frequentatori, nello stato di fatto in cui si trova, comprese le

attrezzature e gli impianti di esercizio.

Viene altresì richiesto al concessionario di assicurare la gestione del bivacco Bareck di Manzoo, (Fg. 24 mappale 47), ubicato a monte dell'Alpe Legnone nel comune di Delebio (SO) e anch'esso di proprietà regionale, garantendone l'apertura, la piena funzionalità, la custodia, la pulizia, la manutenzione ordinaria e la fruibilità in condizioni di sicurezza, nonché la tempestiva segnalazione a ERSAF di eventuali guasti, danneggiamenti, criticità o necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 6 – Durata della concessione

La durata della concessione è di anni 5, con inizio della concessione dalla data della firma del contratto e scadenza in data 31 dicembre 2030.

Entro tale data il fabbricato e le relative pertinenze 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.

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 (di cui all'art.14), 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 € 4.000,00 (quattromila/00) 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 FOI.

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 35% del canone di aggiudicazione.

Per il solo anno 2026, il canone di concessione sarà riparametrato in funzione dei mesi effettivi di gestione successivi all'aggiudicazione del bando.

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 di tutti gli impianti.
- d) **Modalità di gestione.**
 - Rispettare le norme e gli impegni stabiliti dal capitolato di concessione;
 - Il gestore del rifugio dovrà garantire presenza continuativa e prevalente presso la struttura. Questo costituisce obbligo essenziale ai fini dell'esecuzione della concessione.

Art. 12 – Capitolato di concessione

Gli aspetti gestionali, operativi e quelli relativi agli oneri e gli impegni delle parti, nonché le penali 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. 14 – 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 € 800.000,00.

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.

Art. 15 – Cauzione

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi previsti dal presente contratto e dal capitolato di concessione, 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 di concessione 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. 16 – 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 il presente.

Art. 17 – 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. 18 – 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. 19 – 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. 20 – 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.

Morbegno, lì

Per ERSAF
Dott. Luca Paolo Maria Grimaldi

Per Concessionario
.....

ALLEGATO CARTOGRAFICO-PLANIMETRICO