



ENTE REGIONALE PER I SERVIZI ALL'AGRICOLTURA ED ALLE FORESTE
Unità Organizzativa "Presidio alle Politiche Attive Forestali e Montane"
Struttura "Sistemi Agroforestali Lombardia Est e Biodiversità"

Schema
Contratto di Concessione Pluriennale
DELL' ALPE VAIA
di proprietà della Regione Lombardia

Foresta di Lombardia Vaia - Comune di Bagolino (BS)

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 agro-silvo-pastorale della Regione Lombardia, in dataha esperito la procedura aperta per selezionare l'impresa agricola cui concedere l'alpe demaniale denominata ALPE VAIA e annessa struttura agrituristica per il periodo 2022 – 2027;
- L'Azienda Agricola è risultata concessionaria dell'alpe in argomento come risulta dal decreto dirigenziale ERSAF n. del 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, dallasede di () 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 presso gli uffici dell'ERSAF

Tra

il concedente, Ente Regionale per i servizi all'Agricoltura ed alle Foreste (ERSAF) con sede in Via Pola n° 12 – 20125 - MILANO C.F. e P.I. 03609320969, rappresentata dalla Dr.ssa Bruna Comini Dirigente della Struttura Sistemi Agroforestali Lombardia Est e Biodiversità a questo atto espressamente autorizzato con deliberazione del consiglio di amministrazione di ERSAF n. IV/244 del 30 Novembre 2021.

e

il concessionario Azienda Agricola, con sede in via, C.F. e P.IVA. nella persona del Legale Rappresentante,,

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 VAIA **BENE PUBBLICO** di proprietà della Regione Lombardia ubicata nel Comune di Bagolino (Bs) nella Foresta Regionale "VAIA".

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	Qualità di coltura	Sup. tot. Mappali
BAGOLINO	9	511	Pascolo	9.80.81
BAGOLINO	9	3528	Pascolo	25.97.60
BAGOLINO	9	3530	Pascolo	4.93.60
BAGOLINO	9	5904	Pascolo	138.75.88
BAGOLINO	9	5905	Pascolo	60.27.63
BAGOLINO	9	7681	Pascolo	2.38.80
BAGOLINO	9	8009	Pascolo	57.20.00
BAGOLINO	9	8010	Pascolo	3.38.89
BAGOLINO	9	8011	Pascolo	87.47.60
BAGOLINO	9	8025	Pascolo	66.08.00
BAGOLINO	9	8030	Pascolo	81.96.80
BAGOLINO	9	8249	Pascolo	5.88.40
BAGOLINO	9	3530	Pascolo	4.93.60
			TOTALE	544.14.01

I terreni di cui sopra sono individuati nella cartografia allegata al Capitolato di Concessione che si allega al presente atto sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale.

e i fabbricati così contraddistinti:

	Comune	Identifica	Foglio	Mappale	Sub.
VAIA DI MEZZO	BAGOLINO	Serbatoio idrico	13	15034	
	BAGOLINO	Stalla	13	15035	2
	BAGOLINO	Caseificio	13	15037	1
	BAGOLINO	Locale turbina idroelettrica	13	15038	
	BAGOLINO	Alloggio	13	15037	2
	BAGOLINO	Locale pluriuso	13	15035	3
	BAGOLINO	Locale Agritur	13	15036	1
VAIA DI FONDO	BAGOLINO	Principale	13	15039	

Le stazioni presenti in alpeggio denominate **Vaia di Mezzo e Vaia di Fondo** sono strutturate per l'alloggio dei monticatori per l'esercizio dell'attività di trasformazione del latte e conservazione prodotti, il ricovero degli animali, locali destinati all'esercizio dell'attività agrituristiche completi di locali con cucina attrezzata, locali per la somministrazione e pertinenze esterne servizi igienici e locali per il pernottamento.

E' **esclusa** dalla concessione, salvo diversi e successivi accordi, il fabbricato denominato "*Cascinetto di Vaia*".

Il fabbricato oggetto di concessione risulta a norma per ciò che concerne gli impianti termico, idrico sanitario ed elettrico e completo di arredamenti ed attrezzature.

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, constatato a seguito del sopralluogo effettuato prima dell'offerta ed accettato nella stessa.

Il fabbricato ad uso abitativo con annessi locali compresi i locali per la trasformazione del latte ed ad uso agrituristico 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 e per lo svolgimento dell'attività agrituristica, nonché per le attività previste nella

proposta di gestione, dovrà provvedere il concessionario a sua cura e spese senza nulla chiedere all'ERSAF.

Il concessionario è autorizzato ad esercitare nel compendio dell'alpe/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, attività agrituristiche, comprensive di ristorazione e alloggio nel rispetto della normativa vigente.

Le attività sopra indicate dovranno essere realizzate in conformità alla scheda riepilogativa della proposta di gestione presentata in sede di gara ed al Capitolato di Concessione, che si allegano rispettivamente sotto le lettere A) B) quali parti integranti e sostanziali del presente atto.

Art. 2 Durata della concessione

La durata della concessione è di anni 6 (SEI) ovvero per il periodo 2022-2027; **la concessione inizierà dalla data di firma del contratto e terminerà il 31 dicembre 2027.**

In deroga a quanto sopra, qualora nel periodo di concessione siano stati rispettati gli impegni stabiliti dal capitolato e vi sia stata una partecipazione attiva alla gestione con obiettivi di qualità previsti dal capitolato, la **concessione potrà essere rinnovata** per ulteriori anni 6 (sei) **previa richiesta scritta** da parte del concessionario, con allegata proposta aggiornata di gestione multifunzionale dell'alpe, da inoltrare all'ERSAF tre mesi prima della scadenza. **(30 settembre 2027)**

Il rinnovo della concessione è subordinato a verifica da parte dell'ERSAF del corretto utilizzo del bene, del rispetto degli impegni assunti con la precedente proposta di gestione, di quelli stabiliti dal capitolato e della partecipazione attiva alla gestione con obiettivi di qualità. In ogni caso il rinnovo non costituisce obbligo per ERSAF e fa salvo il diritto di ridefinire i termini contrattuali.

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.

In caso di mancata proroga o rinnovo la concessione cesserà di diritto e di fatto il 31 dicembre 2027 senza bisogno di alcun preavviso o disdetta, 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.

Alla scadenza del periodo di concessione ovvero del periodo di rinnovo della medesima, il concessionario rinuncia ora e per allora ad esercitare il diritto di prelazione sul bene oggetto dell'anzidetta concessione, accettando espressamente ora e per allora, la deroga di cui all'art. 4 bis della Legge 203/82 introdotto dal D.Lgs 228/01, relativa alla rinuncia del diritto di prelazione anzidetto.

Art.3) Rescissione del contratto

Durante il periodo della concessione, il **contratto potrà essere risolto nel caso in cui vi sia un inadempimento del concessionario ad uno degli obblighi previsti dal successivo articolo 6.**

Costituirà inoltre giusta causa per la risoluzione del contratto:

- **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 stagioni.

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 è stabilito in €. (...../00) e verrà automaticamente 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 o Regione Lombardia apportino migliorie ai beni oggetto concessione

Art.5) Modalità di pagamento del canone

Il pagamento del canone dovrà avvenire in due rate, la prima pari alla metà del canone di aggiudicazione entro il 24 Luglio ed il saldo entro il 10 novembre per ogni anno di concessione, e comunque entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di pagamento.

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.

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 e relativi allegati;
- c) ad attuare gli impegni gestionali formulati nella proposta di gestione 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 regionali, 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., con conseguente incameramento del deposito cauzionale e pagamento di tutto quanto dovuto sino alla riconsegna dei beni all'ERSAF, salva per l'Ente la rivalsa dei danni subiti ed il rimborso di ogni genere.

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

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

- a) violazione di uno o più obblighi previsti nel presente articolo, 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.);
- b) una valutazione annuale della gestione inferiore a 65 punti, rilevata per tre stagioni di pascolo anche non consecutivi.

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 Banca la fidejussione bancaria n°..... **per la durata fino al 31.04.2028.**

La cauzione sarà oggetto di rivalutazione in caso di rinnovo della concessione.

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 da atto che il concessionario in data ha provveduto ad attivare con la compagnia la polizza d'assicurazione n° per la responsabilità civile verso terzi per un massimale non inferiore di € 1.500.00,00 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 € 500.000,00.

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 riepilogativa della proposta di gestione presentata in sede di gara e dal Capitolato di Concessione, che si allegano rispettivamente sotto le lettere A) e B), 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 costretta 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

Per eventuali controversie che dovessero sorgere fra il concessionario e ERSAF circa l'esecuzione del presente contratto sarà competente esclusivamente il Foro di Milano.

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

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

La registrazione del contratto verrà fatta a cura e spese del concessionario.

Letto e confermato

Per l'Ente concedente Dott.ssa Bruna Comini

Il concessionario Sig.

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;

II CONCESSIONARIO

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

Per l'Ente concedente Dott.ssa Bruna Comini

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 nella persona del

Il rappresentante dell'Organizzazione Sindacale:

ALLEGATI

Vengono allegati al presente contratto i seguenti documenti:

- allegato A: Capitolato di Concessione completo di Sintesi del piano di Pascolamento e Cartografia.
- allegato B: Scheda riepilogativa della proposta di gestione

..... li
(luogo e data)

