

**COMUNE DI BRENO**

**PROVINCIA DI BRESCIA**

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Contratto di affittanza fondi rustici e annessi terreni della Malga "VALBONA".**

**Rep. N° .....**

\*\*\*\*\*

L'anno 2026 addì ..... del mese di ..... nella residenza comunale a Breno - Piazza Ghislandi n. 1, allo scopo di far constatare in forma valida e legale ciò che viene stabilito e convenuto con il seguente contratto, avente per le parti forza di legge a norma dell'art. 1321 del Codice Civile e ai sensi dell'art. 97 - IV° comma lettera c) del D.Lgs. 267/2000 in forma pubblica e amministrativa

**TRA**

- Il Comune di Breno, Piazza Ghislandi n.1 Breno (Bs) rappresentato dal Responsabile del Settore Servizi alla Persona Sergio Vielmi, nato a Breno (BS) il 24/06/1962 – residente a Breno – Via Alta Guardia n. 10, - C.F. VLM SRG 62H24 B149M domiciliato a tale riguardo presso il Comune di Breno, codice fiscale 00855690178 - partita IVA 00585090980 - che, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000 interviene nell'atto in qualità di Legale Rappresentante come espressamente autorizzato con decreto sindacale n. 1 del 07/01/2026

**E**

- Azienda Agricola "....." di ..... nato a ..... il ....., residente a ..... (BS) in Via ....., n. ....;

Premesso che:

- il Comune di Breno in data ..... ha esperito l'asta pubblica per selezionare l'impresa agricola cui concedere in affitto la propria malga "Valbona";

- l'Azienda Agricola "....." è risultata assegnataria della malga, così come risulta dal verbale di aggiudicazione approvato con determina n° ....., in data .....

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Art. 1 (Oggetto del contratto)**

Il Comune di Breno, di seguito denominato proprietà, concede in affitto all'Azienda Agricola "....." (di seguito denominata affittuario/conduuttore), che accetta, la malga "Valbona", i cui terreni e gli immobili di pertinenza sono contraddistinti dai Mappali e Fogli, del Comune censuario di Breno, riportati nella mappa catastale allegata, parte integrante del presente contratto.

Per l'identificazione e la quantificazione delle diverse qualità di coltura delle superfici della malga, si utilizzano anche i dati e le informazioni contenute nel Sistema Informativo degli Alpeggi della Regione Lombardia.

Più precisamente la superficie complessiva di ha 179,86 è così suddivisa:

a) Pascolo ha. 179,86;

b) Incolto produttivo ha. 0,00;

c) Incolto sterile ha. 0,00;

d) Bosco ha. 0,00.

La malga ha in dotazione fabbricati dotati di impianti ed attrezzature che verranno più dettagliatamente elencati unitamente alla viabilità di servizio in apposito verbale di consegna.

Il patrimonio di cui sopra risulta inoltre dettagliatamente elencato nello stato di consistenza e nei relativi elaborati grafici allegati, parte integrante del presente contratto.

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'identificazione, la delimitazione dei confini e la determinazione della superficie pascoliva della malga si avvale anche dei dati e delle informazioni contenute nel Sistema Informativo degli Alpeggi della Regione Lombardia.

Per l'arredo dei fabbricati vi dovrà provvedere l'affittuario a sua cura e spese.

L'affittuario è autorizzato ad esercitare nell'alpeggio di cui al presente contratto le attività di pascolamento dell'alpe e di trasformazione del latte prodotto, nonché quelle complementari (es. vendita), purché in regola con i permessi e le autorizzazioni previsti di competenza dell'affittuario.

### **Art. 2 (Durata del contratto d'affitto)**

In espressa deroga alla durata minima prevista dagli artt. 1 e 2 della Legge n. 203/1982 il contratto viene stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203, con l'assistenza delle

rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, le quali sottoscrivono l'atto contrattuale a conferma della validità dell'accordo, ovvero di anni 2 per il periodo 01/05/2026 – 30/10/2027. L'affitto cesserà senza necessità di disdetta il 30/10/2027, 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, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi proroga od estensione di durata da parte dell'affittuario.

### **Art. 3 (Canone di affitto)**

In applicazione della legge 3 maggio 1982, n. 203, "Norme sui contratti agrari", ed in particolare dell'articolo 43, il canone annuo minimo di € 2.000,00 (base d'asta) è stato determinato dall'Ente proprietario tenendo conto:

- delle caratteristiche del pascolo, del periodo di monticazione, dello stato conservativo e funzionale dei fabbricati, della presenza di servizi, dell'accessibilità e della viabilità di servizio della malga;
- del beneficio che l'esercizio dell'alpeggio può comportare in termini di conservazione e tutela ambientale.

Il canone annuo di affitto, determinato in € ..... con le procedure di assegnazione dell'alpeggio, a partire dal secondo anno verrà automaticamente aggiornato annualmente del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il canone, opportunamente aggiornato come sopra, potrà essere ulteriormente aumentato a seguito di sostanziali miglioramenti alle

strutture ed al cotico pascolivo che la proprietà effettuerà nel corso dell'affitto, come stabilito nel capitolato d'affitto, di cui al successivo art. 9.

Il canone potrà essere ridotto per un importo da concordare tra le parti, qualora l'affittuario apporti miglioramenti strutturali ed infrastrutturali oppure adotti ed attui un piano di gestione della malga (alpeggio) da concordare e condividere tra le parti.

#### **Art. 4 (Pagamento del canone)**

Il pagamento del canone di locazione annuale dovrà avvenire anticipatamente in un'unica soluzione entro il 15 giugno.

Il pagamento andrà effettuato presso la Tesoreria Comunale (indicare le generalità della proprietà: nome, indirizzo della sede e causale).

Per il pagamento effettuato in ritardo sulla scadenza fissata, e comunque non oltre 60 giorni, verranno applicati gli interessi di mora nella misura del 2,5%, come pure, produrranno ipso iure la risoluzione del rapporto di affitto per fatto e colpa dell'affittuario.

#### **Art. 5 (Garanzie)**

A garanzia dell'esatta e puntuale esecuzione degli obblighi assunti, l'affittuario ha effettuato il deposito cauzionale di € ..... presso la Tesoreria dell'Ente (ovvero consegna di fidejussione bancaria o assicurativa, riscuotibile a semplice richiesta della proprietà).

Se l'affittuario non versa presso la Tesoreria Comunale (Codice IBAN ..... ) il corrispettivo delle penalità previste dal capitolato d'affitto, entro 30 (Trenta) giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento, la proprietà potrà attingere al deposito

cauzionale, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte del affittuario.

La cauzione sarà restituita soltanto alla scadenza dell'affitto, dopo la riconsegna degli immobili e la definizione dei rapporti contrattuali.

Con il ritiro della cauzione l'affittuario rinuncia a qualsiasi pretesa od azione nei confronti del concedente.

### **Art. 6 (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 pure per le attività ivi svolte e/o promosse ed imputabili a colpa del proprio personale o derivanti da irregolarità o carenze nelle prestazioni.

La proprietà non risponderà, comunque, dei danni alle persone, alle cose e di quant'altro occorso nell'ambito dell'attività dell'affittuario, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito.

L'affittuario è tenuto pertanto ad attivare una polizza assicurativa, per la responsabilità civile verso terzi che partecipano all'attività dell'alpeggio, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario e dei propri dipendenti.

E' a carico dell'affittuario la polizza per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili, con vincolo a favore dell'Ente proprietario.

Copia delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e

per rischio locativo, i cui massimali non potranno essere inferiori rispettivamente a € 1.500.000,00 e € 500.000,00, dovranno essere consegnate alla proprietà in sede di sottoscrizione del contratto; analogamente dicasi per le quietanze di pagamento del premio annuale, che dovranno essere trasmesse in copia alla proprietà.

La proprietà è altresì sollevata da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale conseguente allo svolgimento delle attività in malga da parte dell'affittuario o dei suoi dipendenti.

#### **Art. 7 (Obblighi dell'affittuario)**

L'affittuario si obbliga a pagare regolarmente il canone di affitto e rispettare quanto previsto dal capitolato d'affitto e quanto stabilito in sede di verbale di consegna e, eventualmente, del verbale di carico della malga.

#### **Art. 8 (Scioglimento del contratto)**

Durante il periodo dell'affitto, anche prima della scadenza, la proprietà ha facoltà di sciogliere il contratto, qualora vi sia un giustificato motivo e nel caso in cui l'affittuario diffidato per iscritto ad adempiere un obbligo a lui facente capo non vi provveda nei tempi indicati nella diffida.

Con un preavviso di almeno 10 giorni, notificato all'affittuario nelle forme di legge, il contratto viene sciolto di diritto e la proprietà riprende il pieno possesso degli immobili, eseguendo l'inventario delle attrezzature e scorte presenti. La presa di possesso può avvenire anche mediante sfondamento delle porte, alla presenza di agenti di polizia, con spese a carico dell'affittuario.

Il contratto viene sciolto di diritto nei seguenti casi:

a) qualora l'affittuario venga colpito da provvedimenti di privazione della libertà personale o da sanzioni attinenti ad attività mafiosa o a spaccio di sostanze stupefacenti;

b) per mancato pagamento, anche parziale, del canone di affitto entro la data di scadenza;

c) per gravi carenze o comportamenti irregolari rispetto il normale e razionale utilizzo dei beni concessi/affittati, per la mutata destinazione dell'uso dei locali, per l'instaurazione di rapporti di subaffitto, per l'inosservanza delle norme e delle condizioni stabilite dal presente e dal contratto e dal capitolato d'affitto;

d) qualora non venga rispettato il carico minimo stabilito nel capitolato d'affitto.

Nel caso in cui si verificassero le condizioni delle lettere b) e c), l'affittuario è tenuto al risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C. C., e sarà altresì escluso da future assegnazioni di pascoli di proprietà dell'Ente concedente.

Nessuna azione contro la proprietà potrà essere intentata dall'affittuario moroso.

Oltre ai suddetti casi, il presente contratto verrà automaticamente a risolversi:

a) per morte dell'affittuario, quando questi sia una persona fisica e non sia possibile la continuazione del rapporto con gli eredi;

b) per fallimento dell'affittuario, sia esso una persona fisica o giuridica;

c) per le inadempienze agli impegni e gli oneri previsti nel capitolato d'affitto, di cui al successivo articolo 9.

E' prevista altresì la facoltà dell'affittuario di sciogliere anticipatamente il contratto per:

a) gravi e comprovati problemi di salute dello stesso o di uno dei suoi familiari comunicando alla proprietà, tramite raccomandata del servizio postale, possibilmente tre mesi prima dell'inizio della stagione di monticazione, la propria intenzione, allegando ogni documentazione utile per comprovare il motivo di tale decisione. Nel caso di scioglimento anticipata del contratto previsto da questa lettera, l'affittuario, a prescindere dalla data di scioglimento del contratto stesso, dovrà comunque pagare metà canone di locazione dell'anno in corso, qualora non si riesca ad affittare la malga;

b) qualsiasi altro motivo personale, che l'Ente proprietario si riserva di vagliare, comunicando tale intenzione alla proprietà, tramite raccomandata del servizio postale, almeno nove mesi prima l'inizio della stagione di monticazione.

#### **Art. 9 (Capitolato d'affitto)**

Gli aspetti gestionali, operativi e quelli relativi agli oneri e gli impegni delle parti, nonché le penalità per le eventuali inadempienze, sono dettagliatamente disciplinati dal capitolato d'affitto, che completa e costituisce parte integrante del presente contratto.

#### **Art. 10 (Controversie - Clausola arbitrale)**

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra la proprietà e l'affittuario, qualora non si potessero risolvere mediante tentativo di

conciliazione ai sensi dell'articolo 11 del D.Lgs. n. 150/2011, 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 d'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 Brescia. Le controversie potranno essere anche affrontate presso la camera arbitrale che ha sede nelle Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Brescia. Il collegio o la camera arbitrale deciderà 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 o della camera arbitrale rinunciando alla controversia legale.

#### **Art. 11 (Norma di rinvio)**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dagli atti ad esso allegati, vengono fatte salve le norme previste dalla legislazione vigente in materia di patti agrari.

#### **Art. 12 (Spese contrattuali)**

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, sono a totale carico dell'affittuario.

La registrazione del contratto verrà fatta a cura dell'affittuario.

Breno, .....

Per l'Ente proprietario: .....

Per l'Affittuario: .....

Sottoscrizione clausole onerose

L'affittuario ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, accetta in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto:

2) Durata dell'affitto; 3) Canone d'affitto; 4) Pagamento del canone; 7) Obblighi dell'affittuario; 8) Scioglimento del contratto; 10) Controversie-clausola arbitrale.

L'Affittuario: .....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 03/05/82, n° 203, il sottoscritto affittuario approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata dell'affitto; 3) Canone d'affitto; 4) Pagamento del canone; 7) Obblighi dell'affittuario; 8) Scioglimenti; 9) Capitolato d'affitto.

L' Affittuario: .....

Per l'Ente proprietario: .....