

NTE di GESTIONE delle AREE PROTETTE DELL'OSSOLA: CONTRATTO DI AFFITTO EDIFICI RURALI dell'ALPE BUSCAGNA - DEVERO
Artt. 4-bis, 45 e 52 della Legge 3/05/1982, n. 203 e s. m . i .

**Repertorio n. _____
CONTRATTO DI AFFITTO**

Premesso che:

- L'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola, di seguito denominato proprietà, in data _____ ha esperito gara con procedura aperta per selezionare l'azienda agricola cui concedere in affitto il proprio edificio d'alpe ed attrezzature connesse;
- l'azienda agricola del sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in _____, c.f. _____, P: IVA _____, di seguito denominata affittuario o conduttore, è risultata assegnataria dell'edificio d'alpe ed attrezzature connesse, così come risulta dal verbale di aggiudicazione approvato con determina dirigenziale n. XX- del _____;

L'anno 2019 il giorno X del mese di XX, presso gli uffici dell'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola, ubicati in Varzo (VB), viale Pieri 13

TRA

L'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola, C. F. 83004360034, nella persona, dott. Ivano De Negri, Direttore dell'Ente, a questo atto autorizzato ai sensi della L.R. n. 23/2008 e s.m.i.,

E

il Sig. _____, in qualità di titolare dell'omonima azienda agricola, c.f. _____, P. IVA _____, con sede in _____.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 (Oggetto del contratto)

L'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola, di seguito denominato proprietà, concede in affitto all'azienda agricola _____ (di seguito denominata affittuario/conduttore), che accetta, gli edifici d'alpe e le attrezzature ad essi collegate, contraddistinti da mappale n 17, foglio n. 10, del Comune censuario di Baceno, riportati nella mappa catastale allegata (allegato 1), parte integrante del presente contratto,.

L'affitto è relativo ai seguenti fabbricati dotati di impianti ed attrezzature:

- **Edificio Abitazione:** costituito da locale cucina (S.U. 21,93 mq), dotata di lavello, fornello a gas ed armadietti, impianto elettrico per acqua calda, camera (S.U. 13,55 mq), bagno (S.U. 3,30) e disimpegno (S.U. 1,80);
- **Stalla per bovini** (mq 80,00) con zona per la mungitura completa di sistema di autocattura dei capi, gruppi mungitori (2) prendi capezzoli e relativi pulsatori con linea del vuoto per trasporto latte al locale pompaggio latte ed al tank refrigerante posizionati nel locale spedizione;
- **Locale lavorazione latte** (mq 14,38 – h 2,60) con le seguenti attrezzature caldaia polivalente alimentata a gas e relativo bruciatore con cappa per eliminazione fumi, lavabo in acciaio, pressoi manuali in acciaio (6) e tavolo spersore in acciaio. Al locale lavorazione sono annessi: **locale pompaggio latte** (mq 3,63; h 2,60) dove

giunge linea del vuoto per il trasporto latte dotata di misuratori del latte munto nonché attrezzatura per il lavaggio delle tubazioni, locale preparazione materie prime (mq 9,25; h 2,60) dotato di tank refrigeratore ed elettropompa carrellata per il trasferimento del latte dal refrigeratore alla caldaia, il locale è dotato di sgocciolatoi a mensola in acciaio. Risulta inoltre annesso al locale lavorazione un bagno (mq 2,63; h 2,60) con doccia con ingresso/spogliatoio (mq 3,30; h 2,60) nel quale è posizionato scaffale per indumenti ed armadietto in plastica.

- **locale stagionatura** (mq 24,75 ; h 2,60) con scaffalature in larice per la stagionatura delle forme ed annesso locale disimpegno (mq 8,83 ; h 2,60)
- Fossa per lo smaltimento delle deiezioni di stalla;
- Fossa Himoff;
- Generatore per la produzione di corrente elettrica;

Il patrimonio di cui sopra risulta inoltre dettagliatamente elencato nello stato di consistenza (allegato 2) e nei relativi elaborati grafici (allegato 3), parte integrante del presente contratto.

Per l'arredo dei fabbricati vi dovrà provvedere l' affittuario a sua cura e spese per quanto non già compreso nello stato di consistenza di cui al precedente paragrafo.

L'affittuario è autorizzato ad esercitare nell'edificio descritto nel presente contratto le attività di lavorazione e di trasformazione del latte prodotto, nonché quelle complementari (es. agriturismo e turismo), purchè in regola con i permessi e le autorizzazioni previsti di competenza dell'affittuario previsti dalla normativa vigente.

Art. 2 (Durata del contratto d'affitto)

In espressa deroga alle norme della legge 3 maggio 1982, n. 203, "Norme sui contratti agrari ", la durata dell' affitto viene convenuta in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del presente contratto e scadenza al termine della stagione di alpeggio 2024 nel rispetto degli accordi collettivi stipulati dalle Organizzazioni professionali agricole.

L'affitto cesserà senza necessità di disdetta il giorno 10/11/2024, entro il quale gli immobili oggetto di concessione dovranno essere riconsegnati alla proprietà liberi da persone, animali e cose; tale data è da intendersi definitiva ed accettata.

Art. 3 (Canone di affitto)

Il canone annuo di affitto, determinato in € _____ (in lettere € _____) con le procedure di assegnazione delle strutture, sarà aggiornato a gennaio del secondo anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto. Per gli anni successivi al secondo, l' aggiornamento nella misura sopraindicata è applicato al canone già rivalutato negli anni precedenti.

L'ente comunicherà l'ammontare dell'adeguamento in tempo utile per il pagamento del canone delle annate successive.

Art. 4 (Pagamento del canone)

Il pagamento del canone di locazione annuale dovrà essere effettuato annualmente in via anticipata, contestualmente alla monticazione del bestiame e per il 1° anno alla firma del contratto;

Il pagamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente di seguito indicato , domiciliato presso il Tesoriere dell'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola, UniCredit di Domodossola, IBAN: IT 61 F 02008 45360 000102575241 intestato all'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola, Viale Pieri 13 – 28868 VARZO (VB). Copia dell'attestazione di avvenuto pagamento dovrà essere consegnata all'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola entro i termini stabiliti per il pagamento.

In caso di ritardato pagamento, si applicherà per ogni giorno di ritardo l'interesse di mora pari al tasso legale stabilito dalla Banca d'Italia. Il ritardo inoltre potrà configurare inadempienza contrattuale e dar luogo alla risoluzione del contratto a norma della legge 3.05.82 n. 203 – art. 5.

Art. 5 (Garanzie)

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'affittuario ha effettuato il deposito cauzionale di € _____, pari ad una annualità del canone di affitto, sotto forma di fidejussione assicurativa/bancaria, riscuotibile a semplice richiesta dell'Ente proprietario.

Se l'affittuario non effettua versamento sul conto corrente di tesoreria di seguito indicato, domiciliato presso il Tesoriere dell'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola, UniCredit di Domodossola, IBAN: IT 61 F 02008 45360 000102575241 Intestato all'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola, Viale Pieri 13 – 28868 VARZO (VB), il corrispettivo delle penalità previste dal capitolato d'affitto, entro 30 giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento, la proprietà potrà attingere al deposito cauzionale, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte dell'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 sull'alpeggio, 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.

La proprietà è altresì sollevata da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale conseguente allo svolgimento delle attività in alpeggio da parte dell'affittuario o dei suoi dipendenti, e non assume responsabilità alcuna per sconfinamenti all'interno dell'alpeggio di bestiame proveniente da pascoli confinanti o limitrofi.

La proprietà non assume altresì alcuna responsabilità nel caso che, per cause da esso non dipendenti, l'alpeggio non possa essere praticato per l'intera stagione o parte di essa o comunque la produttività del fondo per particolari eventi atmosferici o climatici, risulti compromessa o notevolmente diminuita, ovvero l'alpeggio venga vietato dalla competente autorità sanitaria per motivi di polizia veterinaria.

Nei casi previsti dai precedenti comma eventuali riduzioni del canone di affitto saranno valutati dall'amministrazione del Parco.

Art. 7 (Obblighi delle parti)

L'affittuario deve provvedere al regolare pagamento del canone di affitto, rispettare quanto previsto dal capitolato d'affitto e quanto stabilito in sede di verbale di consegna. Inoltre l'affittuario è tenuto a seguire scrupolosamente i Piani di pascolamento predisposti dall'Ente parco per le proprie finalità istituzionali.

La proprietà è tenuta a rispettare gli obblighi sanciti dal codice civile in materia di affitto ed a coordinare le procedure amministrative correlate al presente atto con le procedure di accesso agli aiuti comunitari, nazionali regionali, ove spettanti all'affittuario.

E' espressamente vietato il subaffitto dei fondi e degli immobili oggetto del presente atto.

Art. 8 (Rescissione del contratto)

In caso di recesso ovvero di risoluzione per inadempienza valgono le disposizioni della Legge 03/05/82 n° 203 (artt. 5 – 49).

La proprietà ha facoltà di rescindere il contratto qualora sia accertata la violazione dell'art. 7 e nel caso in cui l'affittuario diffidato per iscritto ad adempiere un obbligo a lui facente capo previsto dal capitolato d'affitto non vi provveda nei tempi indicati dalla diffida.

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 disciplinati dettagliatamente dal capitolato d'affitto, che completa e costituisce parte integrante del presente contratto.

Art. 10 (Controversie – Foro competente)

Per tutte le eventuali possibili controversie che non si potessero risolvere mediante tentativo di conciliazione ai sensi dell'art. 46 della Legge 3 maggio 1982, n. 203, le parti accettano espressamente la competenza esclusiva del Foro di Verbania;

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)

Il presente contratto, stipulato sotto forma di scrittura privata, esente da bollo a norma dell'art 25 DPR 26/10/1972, n° 642, come modificato dalla Legge 30/11/1982 n° 955, è oggetto di registrazione fiscale presso l'Agenzia delle Entrate di competenza.

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 della proprietà.

Varzo, li

Per l'Ente proprietario: Sig.

Per l' Affittuario: Sig.

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) rescissione del contratto; 9) Capitolato d'affitto; 10) Controversie.

L' Affittuario: Sig.

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) Rescissioni; 9) Capitolato d'affitto.

L' Affittuario: Sig.

Per l'Ente proprietario: Sig.