

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI FAI DELLA PAGANELLA

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. _____

**CONTRATTO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL COMPLESSO PASTORALE E
AGRITURISTICO “MALGA DI FAI” SUL MONTE PAGANELLA**

L'anno duemilaventidue il giorno __ (_____) del mese di _____, presso la sede del Comune di Fai della Paganella in via Villa n. 29, avanti a me, _____, Segretario comunale di Fai della Paganella, autorizzato, ai sensi dell'art. 137 del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 e ss.mm., a ricevere gli atti e contratti stipulati nell'interesse del Comune, sono personalmente comparsi i signori:

1. MOTTES MARIAVITTORIA nata a Trento il 15.07.1972, domiciliata per la carica presso la sede municipale a Fai della Paganella, Via Villa n. 29, Sindaco “pro tempore” del Comune di Fai della Paganella, la quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, (C.F. e P.IVA 00431040229), a ciò autorizzato ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera C), dello Statuto comunale; -----

2. _____ nato a _____, il _____, titolare/legale rappresentante dell'Impresa agricola _____, con sede a _____, in Via _____ n. _____, Codice Fiscale e Partita IVA _____, il quale interviene ed agisce nel presente atto in rappresentanza dello stesso. -----

Premesso che: -----

- con deliberazione n. 30 di data 20.04.2022, la Giunta comunale ha stabilito di procedere all'affidamento in concessione del complesso pastorale e agrituristico “Malga di Fai” mediante asta pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa; -----

- con la medesima deliberazione la Giunta comunale ha approvato lo schema di contratto e con avviso d'asta prot. ____ di data _____ è stata indetta l'asta pubblica per il giorno _____ presso la sala riunione del Comune di Fai della Paganella, in Via Villa n. 29 a Fai della Paganella; -----

- le modalità di gara sono state stabilite nel citato avviso d'asta per l'individuazione del soggetto cui affidare in concessione la Malga di Fai; -----
 - con verbale di aggiudicazione d'asta n. _____ di data _____, è stata dichiarata aggiudicataria della concessione l'Impresa _____, con sede a _____, in Via _____ n. _____; -----
 - l'Amministrazione comunale ha verificato la sussistenza dei requisiti necessari ed indispensabili per procedere alla sottoscrizione del presente contratto. -----
 - con determinazione del Segretario comunale n. di data è stata aggiudicata definitivamente la gestione del complesso pastorale e agrituristico "Malga di Fai" alla ditta, con sede a (TN), per un periodo di 6 anni decorrenti dalla sottoscrizione del contratto; ----
- Tutto ciò premesso, le parti mi chiedono di assumere il seguente contratto. -----

Art. 1 - Oggetto

Il presente contratto ha per oggetto l'affidamento in concessione del complesso pastorale e agrituristico "Malga di Fai" è costituito dai seguenti beni: -----

Edifici: -----

P.ed. in C.C. Fai (in corso di erezione) costituita da: -----

- a piano terra: locali per lavorazione, stagionatura e vendita latte e derivati, sala lavaggio, sala mungitura, sala attesa, area coperta per macchinari ed attrezzi, concimaia, stalla-porcilaia; -----
- a primo piano: alloggio del conduttore; -----

Pascoli: -----

- p.f. 2550/1 in C.C. Fai per una superficie di circa 23,644 ettari; -----
- p.f. 2549/1 in C.C. Fai per una superficie di circa 6,186 ettari; -----
- p.ed. 165 in C.C. Fai per una superficie di 0,049 ettari -----

per un totale di circa 29,897 ettari -----

Ai fini di una più precisa indicazione dei beni costituenti la "Malga di Fai" si rinvia al disciplinare tecnico-economico ed alle planimetrie e cartografie ad esso allegate. -----

Tale complesso è destinato alle seguenti attività: -----

- allevamento di vacche da latte con la possibilità di lavorazione, trasformazione e vendita dei prodotti caseari in loco; -----

- somministrazione di pasti e bevande, ai sensi della L.P. 10/2019; -----
- degustazione di prodotti aziendali, ai sensi della L.P. 10/2019. -----

Art. 2 - Scopo e durata del contratto

Il Comune di Fai della Paganella affida in concessione all'Impresa _____, con sede _____, in Via _____ n. _____, che, a mezzo del titolare/legale rappresentante, accetta e che di seguito sarà denominata anche "concessionario", il complesso pastorale e agrituristico "Malga di Fai" costituito dagli edifici e dai pascoli indicati al precedente articolo 1, nonché dall'attrezzatura e dagli arredi contenuti negli stessi edifici. -----

Il contratto ha la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto medesimo. E' prevista la possibilità di proroga espressa del contratto per un lasso temporale di ulteriori anni 6 (sei), previa richiesta, mediante lettera raccomandata, da inoltrare entro i sei mesi antecedenti la scadenza contrattuale. L'amministrazione comunale si riserva di accettare o meno la proroga richiesta, ridefinendo, se del caso, le condizioni economiche della concessione. -----

L'eventuale rinnovo deve essere stipulato in forma scritta. -----

Si intende fin d'ora che alla scadenza del contratto ed in assenza di proroga, l'immobile e le relative parti rurali dovranno essere restituite nella disponibilità del Comune di Fai della Paganella, senza necessità di disdetta o di formalità alcuna.-----

Art. 3 - Canone - introito

Al concessionario spettano gli introiti che deriveranno dalla gestione dell'attività oggetto del presente contratto. -----

Il canone annuo dovuto dal conduttore all'Amministrazione comunale per la gestione dei servizi dell'intero complesso della Malga, in relazione all'offerta di data _____ prot. _____ è stabilito in euro _____ -----

In caso di forzata chiusura dell'esercizio, per cause non imputabili al conduttore, non sarà dovuto dallo stesso il compenso previsto in proporzione al periodo di inattività. -----

Il corrispettivo annuale deve essere corrisposto entro le scadenze fissate dall'articolo 17 dell'allegato disciplinare tecnico-economico per la gestione della "Malga di Fai". -----

Art. 4 - Manutenzione ordinaria e obbligazioni del concessionario

Gli interventi manutentori ordinari dei fabbricati, della viabilità interna alla malga, delle pozze, degli abbeveratoi e delle attrezzature fisse nello stato di conservazione in cui sono stati consegnati, e secondo la rispettiva destinazione, nonché le riparazioni ordinarie di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, sono a carico del Concessionario, così come ogni altra manutenzione riguardante gli impianti ed i servizi. Al Concessionario competono pure i lavori ordinari di conservazione e di miglioramento dei pascoli, la cui tipologia e quantità sono indicate nel verbale di consegna dell'alpeggio. Si intende quale manutenzione ordinaria, tra il resto e in modo esemplificativo ma non esaustivo: la verifica periodica e manutenzione delle canne fumarie, degli impianti elettrico e di ventilazione, idrico e relativo acquedotto, fognario, della caldaia, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, delle fontane, abbeveratoi, cisterne, fosse di raccolta deiezioni animali, fosse di raccolta liquami ecc., operando la pulizia e lo spurgo periodici degli stessi, della pulizia delle canalette di drenaggio delle acque ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo. Gli oneri di manutenzione ordinaria, compresa la sostituzione e/o la rimessa in pristino di tutti i componenti che risultassero non funzionanti a seguito di normale usura o incuria, e la pulizia dei beni mobili, dei locali e dello spazio esterno e per il puntellamento dei tetti dei fabbricati contro i danni da neve sono a carico del Concessionario. -----

A tal fine, all'inizio della stagione di monticazione, l'Amministrazione concedente, in contraddittorio con il Concessionario, provvederà a redigere il verbale di carico della malga. -----

L'Ente concedente ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, verifiche per constatare l'ottimale manutenzione degli immobili e di tutto quanto in essi contenuto.-----

Il Concessionario dovrà inoltre verificare e rinnovare con soluzioni adeguate chiudende o recinzioni relative al territorio assegnato. -----

Tutti gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti ogni anno, all'inizio della stagione monticatoria. Qualora il Concessionario dopo trenta giorni di monticazione non vi avesse ancora provveduto, il Comune farà eseguire i lavori necessari, rivalendosi sul Concessionario per l'intero importo delle spese sostenute.

Spetta al Concessionario la cura e la normale disinfezione periodica delle stalle e l'igiene dei locali per la lavorazione del latte. -----

Spetta in ogni caso al Concessionario la manutenzione ordinaria delle strade principali e d'accesso alla malga. -----

Art. 5 - Responsabilità del conduttore

Il conduttore si impegna ad utilizzare le strutture della “Malga di Fai” e le aree pertinenziali affidate, con la diligenza del buon padre di famiglia ed è responsabile di tutti i danni a persone e cose che potessero derivare a terzi, in dipendenza dell’esercizio delle attività oggetto del presente atto, e pertanto solleva e rende indenne fin d’ora l’Amministrazione concedente da ogni reclamo e molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi. -----

Il Concessionario dà atto di essere in possesso dei requisiti sia per l’attività agricola che per l’attività agrituristica, previsti dal Bando di gara. -----

Il Concessionario ha stipulato con primaria compagnia assicurativa idonea polizza assicurativa di responsabilità civile, a copertura degli eventuali danni a persone, cose o animali che potessero derivare dall’utilizzo e custodia dei fondi da parte del Concessionario medesimo e/o di terzi; in particolare tale polizza prevede l’espressa rinuncia della compagnia assicuratrice al proprio diritto di rivalsa nei confronti del Comune di Fai della Paganella, qualora la causa del sinistro abbia origine dall’utilizzo dei fondi e relativo obbligo di custodia da parte del Concessionario medesimo o di terzi.-----

Il Concessionario solleva sin d’ora l’Ente concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni o infortuni che possano derivare a cose e/o persone durante il periodo della concessione in uso di che trattasi. -----

Solleva, altresì, il Concedente da ogni responsabilità che dovesse derivare dall’inadempimento od inosservanza della vigente normativa in materia di sicurezza, incendi, igiene e sanità.-----

Il concessionario userà gli stabili e le proprietà comunali con la più scrupolosa diligenza, sia per quanto riguarda l’attrezzatura ivi esistente che ogni altra pertinenza, onde ovviare ogni possibile danno o responsabilità anche verso terzi.-----

La presente concessione è assentita esclusivamente per gli usi concessi. -----

Ogni altro utilizzo dei beni concessi in uso dovrà essere espressamente autorizzato dall’Amministrazione concedente. -----

Alla scadenza del contratto il concessionario dovrà riconsegnare gli immobili oggetto del presente contratto, compresi i beni mobili, nelle medesime condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento derivante dall’uso. -----

Eventuali opere di miglioria, non ricomprese nelle previsioni dell'articolo45 del presente contratto, dovranno essere preventivamente autorizzate in forma scritta dall'Amministrazione ed eseguite con spese a totale carico del Concessionario senza che questi possa conseguire alcun diritto di indennizzo per le opere eseguite, anche qualora abbiano comportato un incremento del reddito o della produzione agricola. Per ogni e qualsiasi intervento di modifica dei beni concessi in uso, il Concessionario dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune. Non è richiesta l'autorizzazione solamente per gli interventi connessi con l'uso concesso, purché non comportanti modifiche permanenti del bene in concessione assimilabili a manutenzione ordinaria. -----

Il Concessionario si impegna, a proprie spese, alla rimozione di tutti gli oggetti o impianti non di proprietà del Comune, nonché alla demolizione e smaltimento dei manufatti realizzati nell'ambito della presente concessione. -----

Il Comune, in alternativa, potrà valutare l'opportunità di accettare la riconsegna dei medesimi beni con le eventuali opere realizzate dal Concessionario nell'ambito della presente concessione, purché esse siano regolari e conformi alle normative vigenti; in tal caso al Concessionario non spetta alcun indennizzo o risarcimento o corrispettivo di sorta.-----

Qualora entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla scadenza di cui all'art. 2 (due), siano ancora presenti entro l'immobile mobili, beni, oggetti o materiali di proprietà del Concessionario, gli stessi saranno considerati nella disposizione dell'Amministrazione concedente che ne potrà disporre liberamente. Per detti mobili, oggetti o materiali, il Concessionario non potrà pretendere alcun compenso. -----

Qualora l'Amministrazione concedente dovesse realizzare, a proprio carico, interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al mantenimento dei beni oggetto di concessione di cui all'art. 1 (uno), il concessionario non avrà la facoltà di avanzare opposizioni o pretese di danneggiamento per le eventuali limitazioni inevitabili che dovesse subire nell'esercizio degli usi concessi, cercando il Comune di rispettare, per quanto possibile, il periodo dell'alpeggio. -----

Il Concessionario ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro, con particolare riguardo al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81. -----

Il Concessionario ha l'obbligo di certificare l'avvenuto pagamento, relativamente ai lavoratori addetti al servizio in argomento, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali, nonché dei trattamenti economici collettivi dei dipendenti. -----

Il Concessionario ha l'obbligo di predisporre un proprio documento di valutazione dei rischi, compresi quelli interferenziali, di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81. -----

La superficie delle/a particelle/a oggetto del presente contratto di concessione in uso, può essere oggetto di temporaneo ridimensionamento, causa lavori di pubblica utilità sia programmati che con carattere di urgenza.

L'eventuale indennizzo liquidato dall'Amministrazione agli interessati è parametrato al solo danno emergente. -----

Art. 6 - Divieto di cessione

E' fatto espressamente divieto di subconcessione ovvero di ogni altra forma di cessione dei fondi e degli immobili oggetto del presente atto. -----

Art. 7 - Recesso

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto con comunicazione all'Amministrazione comunale, da inviarsi a mezzo raccomandata r.r., con preavviso almeno di sei mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione. -----

Art. 8 - Risoluzione

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di risolvere unilateralmente il contratto, nei seguenti casi:

- a) per l'inosservanza, da parte del Concessionario, di una delle condizioni contenute nel presente contratto e nella documentazione di gara presentata; -----
- b) per il mancato pagamento del canone previsto; -----
- c) per gravi inadempienze in relazione alla normale utilizzazione, conservazione e manutenzione dei fondi;
- d) per instaurazione di rapporti di subaffitto o subconcessione; -----
- e) se il Concessionario non posseda o perda i titoli soggettivi dichiarati in sede di domanda e per il quale ha avuto assegnati i terreni. -----

In tutti i casi previsti dalle lettere a) ad e), l'Amministrazione comunale è tenuta a contestare al Concessionario l'inadempimento mediante lettera raccomandata o PEC assegnando un termine per

l'adempimento non superiore a trenta giorni, decorsi i quali senza che il Concessionario abbia adempiuto, è pronunciata la risoluzione del contratto a termini degli articoli 1455 e 1456 del codice civile.

Art. 9 - Cauzione per la gestione dei servizi

A garanzia dell'osservanza degli impegni derivanti dalla gestione delle attività oggetto del presente contratto e dell'eventuale risarcimento dei danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione comunale dovesse eventualmente sostenere per fatto imputabile al conduttore a causa di inadempimento o cattivo svolgimento delle attività commerciali e rurali, il conduttore ha presentato la fideiussione bancaria di data _____, rilasciata dalla _____, dell'importo di Euro _____,00.= (_____).

La cauzione verrà restituita, senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale, allo scadere del contratto o comunque al termine della gestione, previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza delle strutture, compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso del bene immobile occorso nel periodo di durata della gestione.

Resta salvo per l'Amministrazione comunale l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione diventasse insufficiente.

Art. 10 - Responsabilità

Il conduttore è tenuto a stipulare coperture assicurative per i seguenti titoli: -----

- per arredamento, impianti, attrezzature, immobili e pascoli, contro i danni derivanti da incendio, esplosione, dolo e/o colpa grave, rottura di cristalli e lastre di vetro, furto, ecc. con polizza primo rischio assoluto per un valore adeguato relativo al rischio locativo, pari ad Euro 1.000.000,00.= (Euro unmilione//00); -----
- responsabilità civile attinente l'attività esercitata negli immobili e nelle aree pertinenziali di cui al presente contratto, per un valore pari ad Euro 2.000.000,00.= (Euro duemilioni//00) per ogni persona danneggiata o danni a cose di terzi. -----

Il conduttore dovrà presentare in Comune annualmente la quietanza di pagamento delle suddette polizze.

Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto. -----

Art. 11 - Contenzioso

Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sono possibilmente definite in via bonaria tra il Segretario comunale ed il conduttore. Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo precedente, dette controversie sono delegate al giudizio dell'autorità giudiziaria ordinaria. Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte. -----

Art. 12 - Dichiarazione

Il conduttore dichiara che nei suoi confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione secondo la normativa vigente. -----

Art. 13 - Disposizione Anticorruzione

Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara, ai sensi dell'articolo 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuiti incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della pubblica amministrazione nei confronti del medesimo aggiudicatario, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto. Il Concessionario si obbliga altresì, ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, al rispetto del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato dalla Giunta Comunale. La violazione degli obblighi di comportamento comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave. -----

Art. 14 - Trattamento dei dati personali

Il Comune di Fai della Paganella informa il Concessionario, ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., che il trattamento di dati personali è finalizzato unicamente alla stipulazione del presente contratto e agli adempimenti conseguenti che ne derivano. L'informativa completa è consultabile al seguente link del sito web comunale [Informativa Privacy](#). -----

Art. 15 - Spese contrattuali

Tutte le spese connesse al presente contratto, la sua registrazione, come l'IVA sulle fatture relative al canone di affitto, i diritti di segreteria ed ogni altra nessuna esclusa, sono a carico della parte concessionaria, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune. -----

I corrispettivi relativi al presente contratto sono soggetti ad IVA. Ai sensi dell'art. 10 quater della Legge 248/2006, si dà atto che il valore complessivo dei beni aziendali è costituito per più del 50% (cinquanta per

cento) dal valore normale dei fabbricati determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e pertanto il presente atto sconta l'imposta di registro dell'1% (uno per cento) sul valore globale dei canoni di concessione che saranno corrisposti in virtù del presente contratto pari ad € _____.=
(Euro _____//00). -----

Art. 16 - Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto si rinvia: -----

- alle disposizione dell'allegato disciplinare tecnico-economico per la gestione della "Malga di Fai"; -----
- alla normativa di settore e precisamente: -----
 - a) per la conduzione dell'alpeggio, le disposizioni della Provincia Autonoma di Trento in materia di monticazione; -----
 - b) per l'attività di agriturismo la Legge Provinciale 19 dicembre 2001 n. 10 e relativo regolamento di esecuzione, e la Legge Provinciale 30 ottobre 2019 n. 10; -----
- alle norme del codice civile ed agli usi e consuetudini in materia. -----

E, richiesto, io Segretario Ufficiale Rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. ____ pagine a video comprese le formalità di chiusura, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno riconosciuto conforme alla loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono con modalità elettronica consistente, ai sensi dell'art. 52 bis della Legge 19.02.1913 n. 89 (legge notarile) nell'apposizione in mia presenza delle firme autografe e nella successiva acquisizione digitale mediante scansione ottica dell'atto sottoscritto. -----

Per il Comune

Il Sindaco

Maria Vittoria Mottes

Per la ditta concessionaria

Il legale rappresentante