



ENTE di GESTIONE delle AREE PROTETTE DELL'OSSOLA:
**CONTRATTO DI AFFITTO PASCOLI ED EDIFICI RURALI DELL'ALPE PIAN DUL
SCRICC - ALPE VEGLIA**

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 e i terreni adiacenti di proprietà del Comune di Varzo;
- l'azienda agricola del Sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in Via _____, c.f. _____, P. IVA _____, di seguito denominata affittuario o conduttore, è risultata assegnataria dei pascoli, dell'edificio d'alpe ed attrezzature connesse, così come risulta dal verbale di aggiudicazione approvato con determina dirigenziale n. ____ del _____;

L'anno ____ il giorno ____ del mese di _____, presso gli uffici dell'Ente di Gestione delle Aree Protette dell'Ossola, ubicati in Varzo (VB), viale Pieri 27

TRA

L'Ente di Gestione delle Aree Protette dell'Ossola, C. F. 83004360034, nella persona, dott. Daniele Piazza, 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, i pascoli, contraddistinti da foglio n. 5, mappali n. 1 - 4 - 6 - 8 - 10 - 19, gli edifici d'alpe e le attrezzature ad essi collegate, contraddistinti da foglio n. 5, mappale n. 4, del Comune censuario di Varzo (L691), riportati nella mappa catastale allegata (allegato 1), parte integrante del presente contratto.

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

- **Edificio abitazione** costituita da cucina (mq 20,20, h 2,10) dotata delle seguenti attrezzature: fornello a gas, impianto elettrico per acqua calda, frigorifero, tavolo con quattro sedie. Disimpegno (mq 2,00, h 2,10) con lavello e bagno (mq 2,70 di h 2,10) dotato di doccia, n. 2 locali dispensa (mq 6,08 e 6,84 di h 1,90) e sottotetto dormitorio (mq. 42,36 h media 1,90) con due reti e relativi materassi;
- **Stalla per bovini** (mq 49,44 h 2,60);
- **Locale lavorazione latte** (mq 27,55 h. 2,10) dotato dei seguenti impianti ed attrezzature: (caldaia) pastorizzatore in acciaio con fornello alimentato a gas con canna per eliminazione fumi,

lavabo con comando manuale, pressa torchio manuale e tavolo spessore in acciaio, e relativo locale spogliatoio (mq 7,73 h 2,10);

- **Locale stagionatura** (mq 18,90, h 1,90) con scaffalature in larice per la stagionatura delle forme
- **Stalla per ovi caprini o suini;**
- **Magazzino;**
- **Minicentrale idroelettrica** per la produzione locale di energia (4,5 KW/h) costituita da: opera di presa, bacino di accumulo, condotta e locale centrale idroelettrica. L'impianto è inoltre costituito da quadro elettrico generale, e n. 3 dissipatori elettronici dell'energia in eccesso;
- **Fossa per lo smaltimento delle deiezioni di stalla;**
- **Fossa Himoff;**
- **Pascoli;**

COMUNE CENSUARIO	PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPAL E	HA	A	CA
Varzo	Comune di Varzo	5	1	20	77	00
Varzo	Comune di Varzo	5	4	5	43	60
Varzo	Comune di Varzo	5	6	9	69	00
Varzo	Comune di Varzo	5	8	1	38	90
Varzo	Comune di Varzo	5	10	13	60	30
Varzo	Comune di Varzo	5	19	65	07	30

Il patrimonio di cui sopra risulta inoltre elencato nello stato di consistenza e nei relativi elaborati grafici.

Per l'arredo dei fabbricati 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), purché 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 2026 nel rispetto degli accordi collettivi stipulati dalle Organizzazioni professionali agricole.

L'affitto cesserà senza necessità di disdetta il giorno 30/09/2026, 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 mensile di affitto degli immobili e dei pascoli, determinato in € _____/mese, per un minimo di 3 mesi/anno (in lettere € _____/00) 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 verificatasi rispetto al mese precedente quello d'inizio del presente contratto. Per gli anni successivi al secondo, l'aggiornamento nella misura sopra indicata 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, pari a tre mensilità, dovrà essere effettuato annualmente in via anticipata, entro il 31 maggio di ogni anno 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, Agenzia

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 € _____ (_____/00) pari a 3 mensilità del canone di affitto, sotto forma di fidejussione assicurativa/bancaria, riscuotibile a semplice richiesta dell'Ente proprietario.

Se l'affittuario non effettua il versamento sul conto corrente di tesoreria di seguito indicato, domiciliato presso il Tesoriere dell'Ente di Gestione delle Aree Protette dell'Ossola, Unicredit, 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 scadenza della cauzione dovrà essere prevista in data 30/11/2026.

La cauzione sarà restituita soltanto 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 commi 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 le Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte (approvate con D.G.R. n. 54-7409 del 7/4/2014 modificate con D.G.R. n. 22-368 del 29/9/2014, D.G.R. n. 17-2814 e del 18/01/2016 e D.G.R. n. D.G.R. n. 24-2976 del 29/2/2016), le Misure di conservazione sito-specifiche IT1140016 – Alpi Veglia e Devero – Monte Giove (Approvate con D.G.R. n. 21-4635 del 6/2/2017) e i Piani di pascolamento predisposti dall'Ente di Gestione delle Aree Protette dell'Ossola 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:

Il Direttore, Dr. Daniele PIAZZA

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.

Per l'Ente proprietario:

Il Direttore, Dr. Daniele PIAZZA

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:

Il Direttore, Dr. Daniele PIAZZA