

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI MALGA E TERRENI DI MONTAGNA DI PROPRIETA'
COMUNALE IN LUMEZZANE CON REALIZZAZIONE DI FATTORIA DIDATTICA E PUNTO DI
RISTORO**

tra

il Comune di Lumezzane, con sede a Lumezzane via Monsuello 154 (C.F. 00451340178) rappresentato dal Dirigente del settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio Ing. Andrea Alfredo Zuccoli (locatore)

e

il sig./la sig.ra _____ nato a _____ () il _____ e residente a _____ () in via _____, n. (C.F. _____). (conduttore) in qualità di legale rappresentante dell'impresa agricola _____ (o della costituenda impresa agricola)

Richiamato l'art. 45 della Legge n. 203/1982, si precisa che le parti del presente contratto sono assistite dalle rispettive organizzazioni professionali maggiormente rappresentative a livello nazionale in materia ed in particolare dalle _____ che intervengono con la firma in calce al presente atto.

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

Art. 1 – Premesse e individuazione beni oggetto del contratto.

Tutto quanto riportato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa:

- l'unità immobiliare sita in Lumezzane (BS) località San Bernardo snc; individuata catastalmente come segue

Identificativo catastale	Consistenza e metrature
Foglio 3 mappale 236 (malga) mappale 243 (cisterna interrata) mappale 216 (stalla) mappale 220 (bagno) Fg 3 mappali 10-11-24-59-60-61-62-63-64-172-232-244-249-253-258	Categoria A3 (malga) Vani 6.5 Mq 151 Categoria C6 (Stalla, bagno, cisterna interrata) Vani - Mq 246 Terreno 307079 mq

- terreno sito in località San Bernardo snc individuato catastalmente come segue:

Identificativo catastale	Consistenza e metrature
Fg 3 mappali 10-11-24-59-60-61-62-63-64-172-232-244-249-253-258	Terreno 316979 mq
Fg. 2 mappale 18	

Il tutto come meglio identificato nella mappa allegata sotto la lettera A.

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione ACE rilasciata il _____.

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto.

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal _____ e scadenza il _____. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri 6 (sei) anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta. Alla seconda

scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni due mesi prima della data di scadenza, oppure il contratto si riterrà automaticamente scaduto.

Art. 3 - Recesso del Conduttore.

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante pec o lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento, aggiornamento e revisione.

Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro _____, _____ (_____/____/____), da pagarsi in unica soluzione entro il _____. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone, per qualunque causa, costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 100% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Art. 5 - Destinazione d'uso- Sublocazione.

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo dell'attività dell'impresa agricola del Conduttore ivi compresa la residenza del Conduttore e dei suoi familiari, con divieto di cambio d'uso anche temporaneo o parziale e di cessione anche parziale del contratto.

Non viene considerata variazione della destinazione d'uso la realizzazione di un punto di ristoro a servizio dei frequentatori del parco di San Bernardo e la creazione di una fattoria didattica secondo i criteri previsti dalla Regione Lombardia.

Tali attività, facoltative (oppure... obbligatorie in quanto offerte in sede di gara), dovranno ottenere tutte le autorizzazioni previste, sia di tipo edilizio che sanitario che amministrativo

Il Conduttore non potrà, pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

Art. 6 – Realizzazione della fattoria didattica.

(se la realizzazione della fattoria didattica è stata proposta in sede di gara)

Entro 12 mesi dall'inizio della locazione, il conduttore deve realizzare la fattoria didattica con le caratteristiche previste dalla relazione descrittiva (ndr presentata in sede di gara) che si allega alla presente. Entro i successivi 4 mesi dovrà essere ottenuto l'accreditamento da parte della Regione Lombardia secondo le norme vigenti. L'obbligo di realizzazione della fattoria didattica si riterrà assolto solo quando essa verrà accreditata dalla Regione Lombardia. Essa dovrà essere mantenuta attiva per l'intera durata della locazione.

(se la realizzazione della fattoria didattica NON è stata proposta in sede di gara)

Il conduttore potrà in qualsiasi momento realizzare una fattoria didattica per la quale verrà chiesto l'accreditamento da parte della Regione Lombardia secondo le norme vigenti.

Art. 7 – Realizzazione del punto di ristoro.

(se la realizzazione del punto di ristoro è stato proposto in sede di gara)

Entro 6 mesi dall'inizio della locazione, il conduttore deve realizzare il punto di ristoro con le caratteristiche previste dalla relazione descrittiva (ndr presentata in sede di gara) che si allega alla presente. Essa dovrà essere mantenuto attivo per l'intera durata della locazione.

(se la realizzazione del punto di ristoro NON è stato proposto in sede di gara)

Il conduttore potrà in qualsiasi momento realizzare un punto di ristoro a servizio dei frequentatori del parco.

(in entrambi i casi)

Il punto di ristoro dovrà rispettare le norme igieniche, amministrative e fiscali applicabili.

Art. 8 - Consegna e riconsegna dei locali.

Contestualmente alla stipula in conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile concesso in locazione, di averlo trovato in buono stato e di prenderlo in consegna in qualità di custode provvedendo al ritiro delle chiavi. Parallelamente, al termine del contratto, il conduttore si impegna a restituire l'immobile nello stesso stato in cui si trova all'atto di presa in consegna.

Art. 9 – Addizioni, modifiche e migliorie.

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore.

L'eventuale modifica dei luoghi per realizzare il punto di ristoro e/o la fattoria didattica dovrà essere preventivamente autorizzata dal Locatore.

A fine locazione il Locatore si riserva di valutare se le modifiche e le migliorie apportate debbano essere mantenute o rimosse, a cura e spese del conduttore. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 10 - Manutenzioni e oneri del Conduttore.

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile, secondo la definizione contenuta nel codice civile. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione, secondo la definizione contenuta nel codice civile, con esclusione di quelli derivanti da scarsa o omessa manutenzione ordinaria. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento di luce, gas, acqua, ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitate al Conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Il conduttore si impegna a mantenere pulito e ordinato il bosco e il sottobosco oggetto del presente atto.

Restano a carico del conduttore

- il periodico sfalcio del parco denominato "San Bernardo" nella misura necessaria per mantenerlo sempre fruibile ai frequentatori e la manutenzione ordinaria degli arredi presenti (panchine, cestini, barbecue eccetera);
- l'onere della messa a disposizione, manutenzione e pulizia del bagno per i fruitori del parco;
- gli oneri per mantenere pulito e ordinato il bosco e il sottobosco oggetto del presente atto;
- tutti gli interventi, oneri e le spese derivanti dall'eventuale (o obbligatoria, se offerta in gara) attivazione della fattoria didattica
- tutti gli interventi, oneri e le spese derivanti dall'eventuale (o obbligatoria, se offerta in gara) attivazione della fattoria didattica
- tutti gli interventi necessari per lo svolgimento dell'attività di imprenditore agricolo.

Art. 11 – Responsabilità.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto al Conduttore di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi.

Art. 12 - Accesso all'immobile.

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 11 – Imposte, oneri fiscali e di registrazione.

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, sono a carico del Conduttore. Il Conduttore provvede a propria cura e spese alla registrazione del contratto, dandone notizia al Locatore.

Art. 12 - Clausole essenziali e risoluzione.

Le clausole 2 (Durata della locazione), 4 (Canone e pagamento), 5 (Destinazione d'uso-Sublocazione), 6 (realizzazione della fattoria didattica (se offerta)) 7 (Realizzazione del punto di ristoro (se offerto)) 8 (Consegna e riconsegna dei locali), 9 (Addizioni e migliorie), 10 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 11 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 13 - Modifiche e/o integrazioni del contratto.

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 14 – Domicilio.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio presso _____ .

Art. 15 – Privacy.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Art. 16 –

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge n. 203/1982 8 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Le parti, nel concordare espressamente di rilasciare, come rilasciano, ampia ed incondizionata garanzia liberatoria nei confronti delle Organizzazioni Professionali di Categoria, intervenute a prestare assistenzadi legge nelle persone del _____ e si danno reciprocamente atto e convengono che il presente accordo è stipulato in deroga alle disposizioni di legge vigenti in materia di fondi rustici ed ai sensi dell'art. 45 della Legge 203 del 1982.

In particolare , pienamente a conoscenza del disposto dell'art. 45 della Legge 203/82 reciprocamente riconosco e dichiarano:

- di essere state ritualmente assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali di Categoria;
- di essere state dettagliatamente informate dalle stesse di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche non solo dell'accordo nel suo complesso ma anche di ogni patto e clausola dello stesso;

Letto, approvato e sottoscritto in Lumezzane, lì

Il locatario	Il conduttore
--------------	---------------

Per il Comune di Lumezzane Il Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio Ing. Andrea Alfredo Zuccoli	Sig./Sig.ra
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt., 2 (Durata della locazione.), 4 (Canone e pagamento), 5 (Destinazione d'uso- Sublocazione), 6 (realizzazione della fattoria didattica (se offerta)) 7 (Realizzazione del punto di ristoro (se offerto)) 8 (Consegna e riconsegna dei locali), 9 (Addizioni e migliorie), 10 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 11 (Responsabilità) 13 (Oneri fiscali e di registrazione), 14 (Clausole essenziali e risoluzione), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e1342 c.c.

Il locatore Per il Comune di Lumezzane Il Dirigente del Settore Tutela dell'Ambiente e del Territorio Ing. Andrea Alfredo Zuccoli	Il conduttore Sig./Sig.ra
L'associazione	