

COMUNE DI SORAGA DI FASSA

PROV. DI TRENTO

**N. DI REP.**

CONTRATTO PER L'AFFIDO DELLA CONDUZIONE, MEDIANTE  
CONCESSIONE IN USO, DELLA "MALGA BOER" PER LA DURATA DI CINQUE  
ANNI.

L'anno 2026, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, a Soraga di Fassa nella Sede  
Municipale, tra i Signori:

1) xxxxxx, nato a xxxxxxxx (xx) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente in  
Strada \_\_\_\_, Sindaco del Comune di Soraga di Fassa pro tempore e legale  
rappresentante del Comune di Soraga di Fassa, in nome e per conto della  
quale esclusivamente agisce nel presente atto (C.F. e Partita IVA n.

2) \_\_\_, nato a \_\_\_\_ ( ) il . . . , C.F.  
, residente in ( ), Via n. \_\_\_, in qualità di

dell'Azienda Agricola/Società \_\_\_\_\_  
con sede in ( ), cod. fisc. Partita I.V.A. \_\_\_\_\_,  
n. iscrizione nel Registro delle Imprese \_\_\_\_\_,  
in conformità della delibera della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_  
esecutiva ai sensi di legge, che ha autorizzato la stipula del seguente contratto  
- dato atto che il contraente Sig. \_\_\_, indicato sub n. 2), ha costituito il  
deposito cauzionale richiesto nell'avviso di gara mediante Fideiussione  
bancaria/polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ dd.  
per l'importo di Euro ( \_\_\_\_\_);

## **Art. 1 - OGGETTO**

Il Comune di Soraga di Fassa, nel prosieguo denominato "Comune, assente a favore del Sig. , nel prosieguo denominato "**Concessionario**", la concessione in uso degli immobili denominati "Boer", identificati dai mappali p.ed. (stalla), p.ed. (alloggio del gestore), (malga) del C.C. di Soraga II, e pertinenti terreni pascolivi in C.C. Soraga, ai fini dell'alpeggio del bestiame e dell'esercizio dell'attività di agriturismo, nonché per l'eventuale trasformazione del latte prodotto in malga.

La concessione oggetto del presente contratto comprende altresì i terreni pascolivi contraddistinti dalle seguenti particelle fondiarie, tutte in c.c. Soraga e di proprietà del Comune di Soraga di Fassa":

Rimangono a carico del concessionario eventuali canoni per l'affitto di terreni pascolivi di proprietà pubblica o privata siti in zona. La concessione oggetto del presente atto viene assentita con le limitazioni, condizioni, prescrizioni, clausole e quant'altro contenuto nel presente contratto e nel disciplinare tecnico-economico, allegato al presente atto quale parte integrante, nonché nell'obbligo della piena osservanza delle Leggi o Regolamenti vigenti o che verranno emanati in materia.

## **Art. 2 - DURATA**

La durata della concessione viene convenuta nel periodo decorrente dalla data di sottoscrizione del presente contratto e scadenza fissata al 31 ottobre 2030. Tale data è da intendersi già definita ed accettata ora e per allora, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi proroga od estensione automatica della durata da parte del concessionario.

on la sottoscrizione del presente atto è escluso il rinnovo tacito della concessione, nonché l'obbligo di disdetta da parte del concedente.

In deroga a quanto sopra, in caso di reciproca soddisfazione, la concessione

potrà essere rinnovata dal Comune di Soraga di Fassa per ulteriori 6 (sei) stagionalità, nel caso di accertata convenienza, previa richiesta scritta da parte del concessionario, da inoltrare al Comune di Soraga di Fassa entro il 15 settembre dell'annualità di scadenza del presente contratto.

Il concessionario potrà recedere dal presente contratto dandone comunicazione, a mezzo di nota raccomandata A/R ovvero posta elettronica certificata (PEC) con preavviso di almeno 120 (centoventi) giorni sulla data del recesso.

Il Comune di Soraga di Fassa si riserva la facoltà di revoca anticipata della presente concessione per ragioni di interesse pubblico, dandone adeguata motivazione, ovvero qualora a seguito delle annuali valutazioni vengano rilevati degli inadempimenti.

### **Art. 3- CANONE**

Il canone annuo di concessione viene convenuto, in conformità all'offerta presentata dal concessionario, in € \_\_\_\_\_ (diconsi Euro / ), da corrispondere al Comune di Soraga di Fassa in duplice soluzione: il 50% entro il 31 maggio di ogni anno ed il saldo per il rimanente 50% entro il 31 settembre di ogni anno, previa emissione di fattura da parte del Comune di Soraga di Fassa. Detto canone è esente da I.V.A. ex art. 10, punto 8) del D.P.R. 26.10.1972 n. 633 e ss.mm.

Il canone relativo alla 1<sup>a</sup> annualità decorrerà dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Il pagamento del canone annuo (ed eventuale canone aggiuntivo) con un ritardo superiore a 30 giorni costituirà causa di risoluzione espressa del presente contratto.

Qualora prima del suo scadere il concessionario intenda recedere dalla situazione contrattuale costituita con il presente atto, esso sarà tenuto al pagamento per

intero del canone stagionale pattuito, fatte comunque salve le circostanze straordinarie, riconosciute tali dal Comune di Soraga di Fassa.

#### **Art. 4 – RESPONSABILITÀ'**

Nessuna responsabilità spetta al Comune di Soraga di Fassa per quanto attiene la gestione e l'uso che degli immobili oggetto del presente contratto verrà fatto dal concessionario, così come per la sorveglianza del bestiame alpegnato. -Per l'intera durata contrattuale il concessionario è civilmente responsabile di tutti i danni che dovessero venire cagionati agli stabili e pascoli in connessione con l'esercizio delle attività previste.

Il Comune di Sorga di Fassa è completamente esentato da ogni responsabilità per furto e per danneggiamenti in qualsiasi modo provocati a quanto dato in concessione. Il concessionario è il custode e sorvegliante dei beni dati in concessione. Il Comune dci Soraga di Fassa non assume garanzia alcuna sulla quantità dell'erba prodotta e su ogni eventuale minor produzione a seguito di siccità, grandine, epidemie di bestiame, ed altro evento o causa, essendo il rischio a carico del concessionario. Il Comune di Soraga di Fassa non si rende garante delle disponibilità e del rifornimento dell'acqua per uso zootecnico.

Il concessionario manterrà inoltre indenne il Comune di Soraga di Fassa da ogni pretesa, azione o domanda pregiudizievole di terzi, riguardante direttamente o indirettamente la concessione in uso di cui al presente atto.

#### **Art. 5 - SUBCONCESSIONE**

Il Concessionario deve gestire personalmente l'attività.

È espressamente vietata la subconcessione ovvero ogni altra forma di cessione dei fondi e degli immobili oggetto della concessione, salvo esplicito consenso scritto da parte del Comune di Soraga di Fassa.

## Art. 6. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dà atto che l'immobile è consegnato dotato degli arredi e delle attrezzature descritti elencati nell'allegato inventario.

Le spese di funzionamento della struttura (comprese le spese per il riscaldamento, l'energia elettrica, l'acqua la fognatura), nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, che dovrà pure realizzare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria dei beni immobili in uso e la manutenzione ordinaria dei beni mobili e delle attrezzature.

Inoltre, il concessionario è obbligato a segnalare tempestivamente in forma scritta al Comune la necessità di interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile ed eventuali necessarie sostituzioni di beni mobili ed attrezzature. L'omessa segnalazione rende responsabile il concessionario di eventuali danni.

Nel caso in cui l'Amministrazione non sia in grado di intervenire tempestivamente, la stessa potrà autorizzare il concessionario ad effettuare le opere o gli acquisti che si rendono urgenti, prevedendo la possibilità di una riduzione proporzionale sul canone di affitto.

L'esecuzione sull'immobile da parte dell'Amministrazione di eventuali opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità o comunque di lavori, importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito, comporta la possibilità per l'Amministrazione di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati.

Il concessionario deve permettere l'accesso nei locali agli incaricati dell'Amministrazione comunale qualora esistano ragioni motivate da interessi

dell'Amministrazione medesima.

Il concessionario dichiara di aver visionato i locali, i mobili e l'attrezzatura e di accettarli nello stato di fatto in cui essi si trovano. Esso è costituito custode dei locali e dei beni mobili predetti e dovrà riconsegnarli alla scadenza del disciplinare nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso; in caso contrario, sarà tenuto al risarcimento del danno.

Il concessionario è obbligato a tenere aperto al pubblico l'esercizio pubblico "Baita Caserina" nel periodo di apertura estiva ed invernale degli impianti di risalita di Pampeago.

Inoltre, dovrà garantire la disponibilità di mezzi adeguati per permettere alla clientela l'accesso all'immobile (motoslitte nel periodo invernale).

Il concessionario è obbligato anche a provvedere a proprie spese:

- allo sfalcio delle aree verdi antistanti l'immobile;
- alla pulizia e allo sgombero neve delle aree di accesso e antistanti all'immobile;
- allo smaltimento in proprio, conferendoli nei cassettoni di raccolta differenziata consegnati da Fiemme Servizi, di tutti i rifiuti.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti in questo articolo costituirà grave inadempimento contrattuale.

#### **Art. 7 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto si intenderà risolto di diritto nel caso in cui l'aggiudicatario non sia in grado di dimostrare l'avvenuta presentazione al Comune di Soraga di Fassa, con esito positivo ed in tempo utile per l'avvio dell'attività agrituristica, della Segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 9 della L.P. 10/2019 per l'esercizio dall'attività agrituristica. Qualora fosse accertato, in qualsiasi momento, che il concessionario eserciti la concessione in difformità alle leggi e ai

regolamenti vigenti nonché in difformità delle prescrizioni riportate nel presente  
contratto e nel Disciplinare tecnico economico allegato, il Comune di Soraga di  
Fassa diffiderà con lettera raccomandata o posta elettronica certificata il  
medesimo concessionario ad ottemperare le suddette norme vigenti e prescrizioni  
entro il termine previsto nella diffida e, in caso di perdurante inottemperanza,  
procederà alla risoluzione del presente contratto nonché alla richiesta al  
concessionario di risarcimento degli eventuali danni derivanti al bene a seguito  
dell'inosservanza delle disposizioni anzidette.

Il Comune di Soraga di Fassa si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi  
momento, avvalendosi della Commissione di cui all'art. 19 del Disciplinare  
allegato, lo stato di manutenzione dei beni oggetto di concessione e,  
contemporaneamente, il costante utilizzo dei beni stessi secondo gli usi per i quali  
il presente contratto è stato stipulato; l'accertamento di anomalie in tal senso può  
determinare, a insindacabile giudizio del Comune di Soraga di Fassa, l'immediata  
risoluzione della concessione, fatta salva ogni e qualsiasi azione tendente al  
recupero di eventuali danni materiali o anche di ordine morale, qualora da detti usi  
derivassero fatti o accadimenti lesivi del buon nome del Comune di Soraga di  
Fassa.

#### **ART. 8 – RECESSO**

Il concessionario ha facoltà di recedere dal presente contratto di concessione  
dandone comunicazione, inoltrata con nota raccomandata o posta elettronica  
certificata, con preavviso di 120 (centoventi) giorni sulla data del recesso. Il  
Comune di Soraga di Fassa avrà diritto al risarcimento dei danni che dovesse  
subire in dipendenza della recessione anticipata ed al rimborso delle eventuali  
spese per il ripristino dello stato del bene in concessione.

### **Art. 9 – CLAUSOLE DI RISOLUZIONE ESPRESSA**

Fatta salva la risoluzione per inadempimento, il Comune di Soraga di Fassa si riserva la facoltà di risolvere il contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, a tutto rischio del concessionario, con riserva di risarcimento danni nei seguenti casi:

- reiterato sconfinamento di animali, causato da evidente dolo o colpa, da parte del concessionario;
- reiterata violazione delle prescrizioni previste dal Disciplinare tecnico-economico allegato al presente contratto;
- mancata monticazione della malga;
- permanenza del bestiame in malga al di fuori del periodo consentito dalla normativa provinciale vigente in materia, senza preventiva autorizzazione;
- mancato reintegro del deposito cauzionale;
- cessione del contratto o subconcessione non autorizzati;
- pagamento del canone (ed eventuale canone aggiuntivo) con un ritardo superiore a 30 giorni.

### **Art. 10 – FACOLTÀ DEL COMUNE DI SORAGA DI FASSA**

Il Comune di Soraga di Fassa si riserva il diritto di sospendere, modificare, revocare o risolvere il presente contratto, a suo insindacabile giudizio, in ogni momento prima della scadenza stabilita al precedente art. 2, qualora i beni concessi servissero per esigenze di pubblica utilità o per altri giustificati motivi non compatibili con gli usi concessi, senza che il concessionario possa opporsi, vantare titoli, compensi o risarcimento qualsiasi di danni.

### **Art. 11 – SPESE DI CONTRATTO**

Tutte le spese derivanti dal presente atto o a questo consequenziali, nessuna

esclusa, si intendono ad esclusivo carico del Concessionario. -Il presente atto è soggetto a registrazione fiscale ai sensi dell'art. 5 della Tariffa - Parte Prima del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e ss.mm. Le spese di registrazione sono a carico esclusivo del Concessionario.

#### **Art. 12- MODIFICHE e VERIFICHE**

Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica alle strutture dell'edificio senza il permesso dell'Amministrazione comunale; qualora questo divieto non venga rispettato, il Comune avrà diritto ad ottenere il ripristino a spese del concessionario e il risarcimento di tutti i danni.

Il concessionario, previo consenso dell'Amministrazione comunale, potrà eseguire eventuali addizioni e/o migliorie che riterrà utili e necessarie per il buon proseguimento dell'attività. Tali opere, peraltro, non potranno essere tolte al termine del contratto, né sarà dovuta alcuna indennità o compenso.

Con cadenza annuale, il Concessionario è tenuto a inviare al Concedente un report sull'andamento della gestione, in cui siano evidenziati i dati relativi agli accessi, i costi e i ricavi connessi all'esercizio delle diverse attività e gli eventuali ulteriori dati, informazioni e documenti che il Concedente ritenga opportuno richiedere ai fini della verifica e della valutazione dell'attività svolta in relazione all'interesse pubblico perseguito.

La mancata presentazione della relazione citata costituirà grave inadempimento contrattuale e potrà determinare la risoluzione del contratto.

#### **Art. 13- CONTENZIOSO**

Per quanto riguarda il contenzioso il Foro competente è quello di Trento.

#### **Art. 14- RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile, delle altre Leggi in materia e degli usi e consuetudini locali.

Il presente atto, redatto in unico esemplare, viene dichiarato da ambo le parti conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione viene approvato e sottoscritto.

Il Sindaco del Comune di Soraga di Fassa: \_\_\_\_\_

Il Concessionario (\_\_\_\_): \_\_\_\_\_

Sottoscrizione separata, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, per specifica approvazione delle condizioni stabilite nella presente convenzione ed in particolare degli artt. 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. -----

Il Sindaco del Comune di Soraga di Fassa (xxxxx): \_\_\_\_\_

Il Concessionario (\_\_\_\_): \_\_\_\_\_