



ORIGINALE

**DELIBERAZIONE n. 200/2023
DEL COMITATO AMMINISTRATIVO**

OGGETTO: seconda gara per l'affitto di Malga Fevri, incluso il relativo punto di ristoro, per il periodo dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025.

Il giorno **07.09.2023** alle ore **20.30**, nella sede della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, si è riunito il Comitato Amministrativo.

Sono **presenti** i signori:

- ***Cerana Luca, Presidente;***
- ***Simoni Cristian, Vicepresidente;***
- ***Pretti Daniela;***
- ***Bolza Daniele;***
- ***Leonardi Emanuela;***
- ***Bertolini Onorio.***

Risultano **assenti** i signori: -----

Assiste il Segretario dott. Giuseppe Stefani.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita il Comitato Amministrativo a deliberare in merito all'oggetto.

OGGETTO: seconda gara per l'affitto di Malga Fevri, incluso il relativo punto di ristoro, per il periodo dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025.

Il 30 settembre prossimo cesserà l'efficacia del contratto di affitto di Malga Fevri (sul C.C. Ragoli II), stipulato l'8 maggio 2020 (prot. 1022/2020) con l'impresa agricola Cerana Flavio, con sede a Tre Ville, a seguito di un'apposita gara. Originariamente detto contratto era stato stipulato per le stagioni di alpeggio 2020 e 2021 ma, con la deliberazione n. 221/2021, il Comitato Amministrativo lo ha prorogato per le stagioni di alpeggio 2022 e 2023.

Inoltre, con la deliberazione n. 274/2022, detto contratto è stato integrato con l'inserimento del punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti realizzato dalla Comunità delle Regole nell'autunno 2022 all'interno della casina della Malga. Invero, il Parco Naturale Adamello Brenta ha autorizzato la gestione del punto di ristoro al di fuori del periodo di monticazione, in deroga all'art. 40 delle norme di attuazione del Piano del Parco, a condizione che tale gestione avvenga nell'ambito del contratto di affitto di Malga Fevri (deliberazione della Giunta Esecutiva del P.N.A.B. n. 13/2022, rettificata con la delib. n. 85/2022).

Il canone di affitto annuo attualmente pagato dall'affittuaria è di 28.998,52 €.

Al fine di consentire l'apertura al pubblico del punto di ristoro già a partire dalla prossima stagione invernale, in modo da incentivare la promozione del turismo ecosostenibile sul territorio della Comunità delle Regole, con la deliberazione n. 194/2023 il Comitato Amministrativo ha deciso di effettuare una gara riservata ai regolieri titolari di imprese agricole di allevamento di bovini aventi sede legale a Tre Ville ed iscritte alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.), per il periodo dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025 (periodo prorogabile per ulteriori due anni, ossia sino al 31 ottobre 2027, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole), stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara di 29.000,00 €.

L'invito a presentare offerta, il cui schema era allegato alla deliberazione sopra citata, è stato inviato il 29 agosto scorso (prot. 2102/2023) alle sole tre imprese agricole aventi i requisiti sopra indicati. Peraltro, entro le 12.00 di oggi 7 settembre 2023 non è stata presentata alcuna offerta.

Conseguentemente, si ritiene opportuno effettuare una gara aperta a tutte le imprese agricole di allevamento di bovini aventi sede legale nel territorio della Comunità delle Giudicarie ed iscritte alla sezione prima dell'A.P.I.A., stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara. In merito a tale ultimo aspetto il dott.for. Tiziano Bertagnin, con studio a Rovereto, in esecuzione dell'incarico affidato dal Comitato Amministrativo con la deliberazione n. 70/2023, ha stimato il canone annuo di affitto di Malga Fevri, incluso il punto di ristoro, in 20.500,00 € (prot. 1145/2023), valore identico a quello stimato nel 2020, pur in assenza del punto di ristoro: invero, nel proprio elaborato il dott.for. Bertagnin evidenzia un moderato calo, rispetto agli anni scorsi, dei contributi nell'ambito della Politica Agraria Comunitaria dell'Unione Europea alle imprese agricole che effettuano la monticazione, ciò che comporta una leggera minore appetibilità dell'attività di alpeggio. Tuttavia, reputando che il punto di ristoro possa costituire per l'affittuario della Malga un'ottima opportunità di integrazione del reddito derivante dall'attività di alpeggio, si ritiene opportuno fissare la base della seconda gara a 25.000,00 € (quindi inferiore del 13,8% rispetto alla base della prima gara).

Come nella prima gara, sussiste il diritto di prelazione, a parità di condizioni economiche offerte dall'aggiudicatario, dell'impresa agricola Cerana Flavio, attuale affittuaria, ai sensi dell'art. 4-bis, c. 4, della L. 203/1982.

Le modalità di gestione della Malga sono dettagliatamente riportate in un apposito disciplinare tecnico – economico elaborato nel 2020 ed aggiornato nei mesi scorsi dal medesimo dott.for. Bertagnin nell'ambito dell'incarico sopra citato. La superficie pabulare lorda di Malga Fevri è di circa 192 ha.

Lo schema del bando di gara, contenente tutte le condizioni di esecuzione del contratto di affitto (periodo di affitto, estensione dei pascoli, caratteristiche del bestiame monticato, modalità di gestione del punto di ristoro, etc.), è allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati). Specificamente, il periodo di affitto complessivo andrà dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025 (due anni), con le precisazioni di seguito elencate:

- i pascoli potranno essere utilizzati dall'affittuario a partire dal 10 maggio e fino al 30 settembre successivo;
- il periodo di monticazione non potrà essere inferiore a settanta giorni consecutivi tra il 15 giugno e il 15 settembre successivo;
- la casina, incluso il punto di ristoro, potrà essere utilizzata per l'intero periodo di affitto;
- il punto di ristoro dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico nei periodi specificamente indicati nel bando di gara.

A discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, il contratto di affitto potrà essere prorogato per ulteriori due anni, ossia sino al 31 ottobre 2027, alle medesime condizioni vigenti al momento della proroga.

Per assicurare la massima diffusione di tale bando si ritiene opportuno chiedere agli uffici di Tione di Trento di Coldiretti Trentino e della Confederazione Italiana Agricoltori – C.I.A. Trentino (organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello locale) di inoltrare il bando di gara ai propri iscritti con sede legale nella Comunità delle Giudicarie.

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

- udita la relazione sopra riportata;
- esaminati gli atti, i provvedimenti ed i documenti sopra citati;
- vista la L.P. 12/1960 “Ordinamento delle Regole di Spinale e Manez”;
- vista la L. 168/2017 “Norme in materia di domini collettivi”, preso atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 2, “gli enti esponenziali delle collettività titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria” e vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 7/2019 adottata a tal riguardo;
- visto il regolamento di contabilità della Comunità delle Regole approvato con la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16/2002;
- vista la deliberazione dell'Assemblea Generale n. 3/2023 “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023” nonché le successive variazioni;
- rilevata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da pubblicare il bando di gara già nei prossimi giorni;
- acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa, espresso dal Segretario, e alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 185 della L.R. 2/2018;

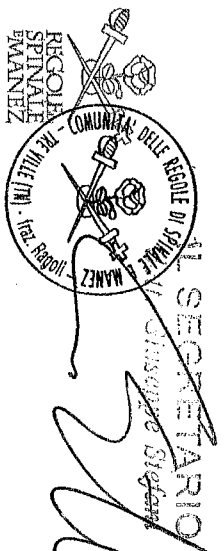
all'unanimità, con voti espressi in forma palese,

DELIBERA

1. di effettuare, per le motivazioni esposte in premessa, una seconda gara per l'affitto di Malga Fevri, incluso il relativo punto di ristoro, per il periodo dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025 (periodo prorogabile per ulteriori due anni, ossia sino al 31 ottobre 2027, a discrezione insindacabile della Comunità delle Regole), riservando la partecipazione alle imprese agricole di allevamento di bovini aventi sede legale nel territorio della Comunità delle Giudicarie ed iscritte alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.), di cui alla L.P. 11/2000, e stabilendo quale criterio di aggiudicazione quello del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo a base di gara di 25.000,00 €;

2. di approvare lo schema di bando di gara allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (privo dei relativi allegati), contenente tutte le condizioni di esecuzione del contratto di affitto, incaricando il Presidente della sua sottoscrizione ed autorizzando le modifiche marginali di tale schema che non mutino la sostanza del rapporto contrattuale;
3. di chiedere agli uffici di Tione di Trento di Coldiretti Trentino e della Confederazione Italiana Agricoltori – C.I.A. Trentino (organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello locale) di inoltrare il bando di gara ai propri iscritti con sede legale nella Comunità delle Giudicarie;
4. di incaricare gli uffici della Comunità delle Regole, secondo le rispettive competenze, degli atti esecutivi del presente provvedimento e di quanto altro necessario per il buon esito della pratica;
5. di dichiarare, all'unanimità e con voti espressi in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, c. 4, della L.R. 2/2018, in modo da pubblicare il bando di gara già nei prossimi giorni;
6. di evidenziare che avverso il presente provvedimento è possibile presentare opposizione al Comitato Amministrativo entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, c. 5, della L.R. 2/2018

ALLEGATO
 alla delib. n. 100/2023
 del 7.09.2023 del
 Comitato Amministrativo



Tre Ville - Ragoli, 8 settembre 2023

**Gara per l'affitto di Malga Fevri,
 incluso il relativo punto di ristoro,
 per il periodo dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025**

La Comunità delle Regole di Spinaia e Manez intende affittare Malga Fevri (situated sul Monte Spinaia, nei pressi di Madonna di Campiglio, sul C.C. Ragoli II) al fine della monticazione estiva nel periodo dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025 (due anni) mediante una gara riservata alle imprese agricole di allevamento di bovini aventi sede legale nel territorio della Comunità delle Giudicarie ed iscritte alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui alla L.P. 11/2000.

In tale affitto è inclusa la gestione del punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti realizzato dalla Comunità delle Regole nel 2022, evidenziando che tale attività dovrà essere aperta al pubblico sia in estate che in inverno, come dettagliatamente riportato sotto.

Non potrà partecipare alla gara l'impresa che, negli ultimi cinque anni, sia risultata inadempiente nell'ambito di un contratto stipulato con la Comunità delle Regole (affitto di malga, affitto di fondo rustico per lo sfalcio o altra tipologia contrattuale).

Si evidenzia che la Comunità ha personalità giuridica di diritto privato, ai sensi dell'art. 1, c. 2, della L. 168/2017; conseguentemente, alla gara non sono applicabili le norme vigenti in materia di contratti pubblici.

1 - Informazioni generali sull'affitto

a) Periodo di affitto

Il periodo di affitto complessivo andrà dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025 (due anni), con le precisazioni di seguito elencate:

- > i pascoli potranno essere utilizzati dall'affittuario a partire dal 10 maggio e fino al 30 settembre successivo;
- > il periodo di monticazione non potrà essere inferiore a settimana giorni consecutivi tra il 15 giugno e il 15 settembre successivo;
- > la casina, incluso il punto di ristoro, potrà essere utilizzata per l'intero periodo di affitto;
- > il punto di ristoro dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico nei periodi specificamente indicati alla lett f).

A discrezione insindacabile della Comunità delle Regole, il contratto di affitto potrà essere prorogato per ulteriori due anni, ossia sino al 31 ottobre 2027, alle medesime condizioni vigenti al momento della proroga.

b) Estensione dei pascoli di Malga Fevri

In merito al recesso dal contratto di affitto e ai casi di risoluzione si applicherà l'art. 5 della L. 203/1982 "Nome sui contratti agrari".
 La delimitazione dell'unità pascoliva di Malga Fevri, risultante dallo Schedario dei Pascoli della Provincia Autonoma di Trento, è riportata nelle cartografie del disciplinare tecnico - economico per la gestione della Malga allegato al presente bando (alleg. A). Specificamente, la consistenza della superficie pascoliva di Malga Fevri è la seguente (parte delle p.f. 30/1 e 34/1 C.C. Ragoli II):

descrizione	superficie LORDA (m ²)	superficie NETTA (m ²)
pascoli puliti senza tara	527.434	527.434
pascoli con tara 20%	271.823	217.459
pascoli con tara 50%	984.451	492.231
bosco	101.749	0
manufatti	22.078	0
acque	0	0
aree non pascolabili	12.937	0
altre tare	0	0
totali	1.920.472	1.237.124

Tutti i pascoli sono compresi tra le quote 1.700 e 2.100 m.

c) Edifici inclusi nell'affitto ed inventario degli arredi ed attrezzature

Nell'affitto di Malga Fevri sono inclusi:

- > lo stallone, costituito dalla p.ed. 133 C.C. Ragoli II, di 615 m²;
- > la casina, costituita dalla p.ed. 135 C.C. Ragoli II, di 152 m². In tale edificio è presente sia l'alloggio destinato al personale addetto alla sorveglianza del bestiame sia il punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti. La suddivisione dei locali tra le due destinazioni è riportata nelle planimetrie allegare al presente bando (alleg. B);
- > gli arredi e le attrezzature specificamente elencati nell'inventario allegato al presente bando (alleg. C).

d) Caratteristiche del bestiame monticato

Il carico ottimale di Malga Fevri è pari a 77 unità di bestiame adulto (u.b.a.), considerando i parametri indicati all'art. 4 del disciplinare tecnico - economico allegato al presente bando. In ciascun momento della stagione di alpeggio l'affittuario dovrà garantire la monticazione del carico ottimale sopra indicato con una tolleranza in più o in meno del 10%. Fatti salvi i casi di forza maggiore, il mancato carico della Malga con almeno 65 u.b.a. costituirà clausola risolutiva espressa del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità delle Regole.

- Inoltre, l'affittuario dovrà rispettare le seguenti limitazioni:
- > almeno il 90% delle u.b.a. complessivamente monticate dovrà essere costituito da bovini, esclusivamente in allevamento e/o ascuttati; non sarà ammessa la monticazione di vacche da latte in produzione;
 - > non sarà ammessa la monticazione di bovini maschi di età superiore a sei mesi ad eccezione di eventuali tori da monta;
 - > gli equini potranno contribuire al massimo il 10% delle u.b.a. complessivamente monticate;
 - > almeno il 60% delle u.b.a. bovine complessivamente monticate dovrà essere delle razze "Rendena", "Grigia Alpina" e "Bruna Alpina Originale";
 - > non sarà ammessa la monticazione di ovini e caprini.



Comunità delle Regole di Spinaia e Manez - c.f. 00324520220, p.i.v.a. 00159040229
 Via Roma n. 19, Frazione Ragoli, 38095 Tre Ville (TN)
 tel. 0465/322433 - e-mail: info@regolespinaialmanez.it - p.e.c.: regolespinaialmanez@pec.it

Infine, in ciascuna stagione di alpeggio almeno il 30% delle u.b.a. monticate dovrà essere di proprietà dell'affittuario.

e) Modalità di gestione della Malga

Le modalità di gestione di Malga Fevri (gestione degli animali al pascolo, contenimento e gestione della flora infestante, conotazione e gestione delle deiezioni, integrazioni alimentari, etc.) sono dettagliatamente definite nei disciplinari teorico – economico allegato al presente bando, incluse le penalità per eventuali inadempienze. Il medesimo disciplinare sarà allegato al contratto di affitto. Le eventuali inadempienze dell'affittuario alle punuali prescrizioni del disciplinare in parola saranno sanzionate dalla Comunità delle Regole con le penali ivi previste all'art. 22, con escussione della garanzia di cui al paragrafo 5 del presente bando.

L'affittuario dovrà garantire la monticazione dei capi di bestiame di proprietà dei regolieri, entro il limite massimo di 20 u.b.a. complessive, verso il rimborso delle sole spese da parte degli interessati. La tipologia ed il numero di tali capi di bestiame saranno comunicati all'affittuario dalla Comunità delle Regole entro il 30 aprile di ciascun anno per la stagione di alpeggio immediatamente successiva.

f) Punto di ristoro

Nell'affitto di Malga Fevri è incluso un punto di ristoro per escursionisti e scialpinisti, realizzato all'interno della casina separatamente dall'alloggio del personale addetto alla sorveglianza del bestiame. La gestione del punto di ristoro di Malga Fevri, pur essendo indubbiamente secondaria rispetto alla monticazione nel periodo estivo, è ritenuta dalla Comunità delle Regole essenziale per la promozione del turismo ecosostenibile sul proprio territorio.

Il punto di ristoro è un esercizio commerciale di vicinato nel quale può essere esercitata la vendita al dettaglio (ai sensi dell'art. 8 della L.P. 17/2010 e dell'art. 8 del D.P.P. 6-108/leg/2013) e la sua gestione dovrà essere realizzata secondo le specifiche prescrizioni dettate dalla Giunta Esecutiva del Parco Naturale Adamello Brenta (P.N.A.B.) con la deliberazione n. 13/2022 (rettificata con la delib. n. 85/2022) e dalla Giunta Provinciale con la deliberazione n. 1051/2022 (rettificata con la delib. n. 1836/2022), provvedimenti con i quali è stata autorizzata la gestione del punto di ristoro in periodi diversi da quelli di monticazione (in particolare nel corso della stagione invernale), in deroga all'art. 40 delle norme di attuazione del Piano del Parco.

Le principali prescrizioni date dal P.N.A.B. sono le seguenti:

- vendita solo di alimenti legati al territorio e possibilmente a km zero;
- apertura in orari tali da non creare disturbo alla fauna, comunque contenuti tra le 9.00 e le 16.00;
- raccolta differenziata dei rifiuti a cura del gestore;
- impossibilità di realizzare strutture esterne agli edifici, anche mobili (quali gazebo, etc.);
- controllo e contenimento delle emissioni sonore che possano recare disturbo alla fauna, con divieto di sistemi di diffusione posti all'esterno dell'edificio
- in periodo invernale approvvigionamento dei beni alimentari una volta al giorno, al mattino, utilizzando una motosierra.

In virtù della deroga urbanistica sopra citata il punto di ristoro potrà essere aperto in qualunque periodo dell'anno. Peraltro, al fine di garantire la promozione del turismo ecosostenibile del territorio della Comunità delle Regole, il punto di ristoro dovrà essere obbligatoriamente aperto al pubblico nei periodi di seguito indicati, tra le 9,00 e le 16,00 di ogni giorno:

- dal 7 al 10 dicembre 2023 (ponte Sant' Ambrogio – Immacolata);
- dal 22 dicembre 2023 al 7 gennaio 2024 (ponte Natale – Capodanno – Epifania);
- dall'8 al 13 febbraio 2024 (ponte di Carnevale);
- dal 29 marzo all'1 aprile 2024 (ponte di Pasqua);
- tutti gli altri sabati e domeniche compresi tra il 2 dicembre 2023 e il 14 aprile 2024;
- tutti i giorni compresi tra l'1 luglio e il 31 agosto 2024;

- dal 6 all'8 dicembre 2024 (ponte Sant' Ambrogio – Immacolata);
 - dal 21 dicembre 2024 al 6 gennaio 2025 (ponte Natale – Capodanno – Epifania);
 - dal 27 febbraio al 4 marzo 2025 (ponte di Carnevale);
 - dal 18 al 21 aprile 2025 (ponte di Pasqua);
 - tutti gli altri sabati e domeniche compresi tra il 30 novembre 2024 e il 13 aprile 2025;
 - tutti i giorni compresi tra l'1 luglio e il 31 agosto 2025.
- In caso di mancata apertura del punto di ristoro nei periodi sopra indicati la Comunità delle Regole applicherà una penale di 50,00 €/giorno, con escussione della garanzia di cui al paragrafo 5 del presente bando, fatti salvi i casi di forza maggiore.
- Peraltro, a prescindere dall'applicazione di tale penale, la mancata apertura del punto di ristoro per più di quindici giorni (anche non consecutivi) nei periodi sopra indicati compresi tra l'1 dicembre ed il 15 aprile successivo costituirà clausola risolutiva espressa del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità delle Regole, fatti salvi i casi di forza maggiore.

g) Pagamento del canone di affitto

Il canone di affitto annuo della Malga Fevri dovrà essere pagato, mediante bonifico bancario, in due rate semestrali uguali, scadenti il 30 aprile ed il 31 ottobre di ogni anno.

A partire dall'1 novembre 2024 (secondo anno) il canone annuo sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione su base annua (riferita al mese di luglio) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall'ISTAT, solo qualora detta variazione sarà positiva.

h) Spese di gestione

Gli edifici di Malga Fevri sono allacciati alla rete di distribuzione dell'energia elettrica: pertanto, sarà a totale carico dell'affittuario, previa intestazione dell'utenza, la spesa relativa a tale servizio.

A tal riguardo si evidenzia che nell'utenza elettrica di Malga Fevri è compreso anche l'ariguo edificio p.ed. 134 C.C. Ragoi II (ex porciatana), non incluso nell'affitto ed a disposizione della Comunità delle Regole e dei regolieri per scopi sociali e ricreativi: specificamente, l'impianto elettrico di tale edificio è costituito da poche lampadine ed un paio di prese elettriche. Considerato l'uso limitato che viene fatto di detto edificio, l'affittuario dovrà sostenere direttamente la spesa per l'energia elettrica utilizzata nello stesso e non ne potrà chiedere il rimborso alla Comunità delle Regole.

Malga Fevri è servita dall'acquedotto "Orti della Regina", di proprietà della Comunità delle Regole: pertanto, non sono previste spese di gestione per il servizio idrico. Peraltro, data la preziosità della risorsa idrica, soprattutto in estate, l'affittuario dovrà attuare scrupolosamente le prescrizioni che gli saranno impartite dalla Comunità delle Regole (in forma scritta e/o verbale) al fine di massimizzare il risparmio dell'acqua.

- Infine, l'affittuario dovrà effettuare, a proprie cura e spese:
- lo svuotamento del deposito delle acque nere della casina con il conseguente smaltimento;
 - la pulizia delle carme fumarie della casina;
 - la manutenzione periodica degli estintori portatili in dotazione alla Malga;
 - le operazioni che saranno dettagliatamente indicate dalla Comunità delle Regole e da effettuare nella stagione invernale al fine di evitare il congelamento delle tubazioni idriche all'interno della casina della Malga e consentire la gestione del punto di ristoro.

2 – Criterio di aggiudicazione della gara

La gara sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto annuo di 25.000,00 € (Base di gara). Qualora l'offerta più alta sarà presentata da due o più imprese concorrenti in misura identica, l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra le stesse.

Peraltro, ai sensi dell'art. 4-bis, c. 4 della L. 203/1982 "Norme sui contratti agrari", sussiste il diritto di prelazione, a parità di condizioni economiche offerte dall'aggiudicatario, dell'impresa agricola Cerana Flavio, con sede a Tre Ville (TN), attuale affittaria di Malga Ferrvi (contratto che cesserà il 30 settembre 2023). Conseguentemente, dopo l'aggiudicazione della gara la Comunità delle Regole chiederà formalmente all'impresa prelatrice se sia interessata all'affitto della Malga alle condizioni economiche riportate nella migliore offerta presentata, assegnando il termine perentorio di tre giorni naturali consecutivi per la risposta. In caso di risposta affermativa il contratto di affitto sarà stipulato con l'impresa agricola Cerana Flavio. Invece, in caso di risposta negativa o mancata risposta entro il termine assegnato il contratto di affitto sarà stipulato con l'aggiudicatario della gara.

3 - Presentazione dell'offerta

Per partecipare alla gara l'impresa interessata ed in possesso dei requisiti sopra indicati dovrà inviare la propria offerta con posta elettronica certificata (P.E.C.) all'indirizzo gare.regiolesp@alemanez@dec.it entro le 12.00 di lunedì 18 settembre 2023.

Il messaggio di P.E.C. dovrà avere quale oggetto "Offerta per l'affitto di Malga Ferrvi" e dovrà contenere i seguenti allegati:

- a) l'offerta economica, di cui sotto;
- b) una copia del proprio "Registro di stalla", rilasciato dall'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari (A.P.S.S.) non prima dell'1 maggio 2023.

Non saranno necessari ulteriori documenti (carta d'identità del legale rappresentante, visura del Registro Imprese, etc.).

L'offerta economica dovrà essere formulata utilizzando il modulo allegato al presente bando (alleg. D) e dovrà riportare il canone di affitto annuo offerto in rialzo rispetto alla base di gara sopra indicata al paragrafo 2. Detto canone dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere: in caso di discordanza sarà tenuto in considerazione esclusivamente l'importo più alto. Eventuali offerte pari o in ribasso rispetto alla base di gara saranno escluse.

Inoltre, nella propria offerta l'impresa concorrente dovrà indicare i propri dati identificativi nonché dichiarare:

- > di conoscere perfettamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente Malga Ferrvi, incluso il punto di ristoro, di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del canone di affitto, e di accettarle integralmente;
- > di conoscere pienamente ed accettare tutte le condizioni, i termini e gli altri elementi che potranno essere significativi per il contratto di affitto, riportati nel presente bando e nei relativi allegati, senza alcuna limite, condizione o esclusione;
- > di aver ricevuto, letto e compreso l'informativa in materia di privacy, resa ai sensi degli art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 (alleg. E al presente bando), e di autorizzare il trattamento dei dati personali contenuti nei documenti costituenti l'offerta.

L'offerta economica, formulata come sopra indicato, dovrà essere datata e sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa (graficamente o digitalmente).

Il receipt del messaggio di P.E.C. sarà ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse alla gara le offerte che pervennero alla Comunità delle Regole dopo la scadenza del termine sopra indicato (pur se sostitutive o aggiuntive a quelle precedentemente inviate) anche qualora tale circostanza sarà dovuta a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi (incluso il malfunzionamento del browser di P.E.C. del mittente).

4 - Esame delle offerte

Le offerte saranno esaminate dalla Comunità delle Regole in seduta riservata. Una singola offerta sarà esclusa ricorrendo una o più delle seguenti situazioni:
a) offerta pervenuta oltre il termine sopra indicato al paragrafo 3;

- b) mancanza dei requisiti di partecipazione (sede legale nel territorio della Comunità delle Giudicarie ed iscrizione alla sezione prima dell'A.P.I.A.);
- c) offerta presentata da un'impresa che, negli ultimi cinque anni, sia risultata inadempiente nell'ambito di un contratto stipulato con la Comunità delle Regole (affitto di malga, affitto di fondo rustico per lo sfalco o altra tipologia contrattuale);
- d) mancanza, quale allegato al messaggio di P.E.C., dell'offerta economica o di una copia del "Registro di stalla" dell'impresa rilasciato dall'A.P.S.S. non prima dell'1 maggio 2023;
- e) mancata sottoscrizione dell'offerta economica da parte di un legale rappresentante dell'impresa (graficamente o digitalmente);
- f) offerta economica pari o in ribasso rispetto alla base di gara;
- g) offerta subordinata a riserve o condizioni.

Entro il più breve tempo possibile i risultati della gara saranno comunicati, tramite P.E.C., a tutte le imprese concorrenti nonché all'impresa agricola Cerana Flavio, al fine dell'eventuale esercizio della prelazione di cui al paragrafo 2.

5 - Garanzia

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso, prima della stipulazione del contratto di affitto l'aggiudicatario dovrà presentare alla Comunità delle Regole una **garanzia di importo pari al 50% del canone di affitto annuo offerto, costituita mediante una fidejussione** prestata da istituti di credito o assicurativi autorizzati ai sensi della normativa vigente ed operanti sul mercato italiano da almeno dieci anni, contenente espressamente le seguenti clausole:

- > efficacia sino al 31 gennaio 2026 (ossia tre mesi dopo il termine finale dell'affitto);
- > pagamento da parte del fidejussore entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole, inviata con P.E.C., senza bisogno di preventivo consenso del debitore principale;
- > rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod. Civ.;
- > inopponibilità alla Comunità delle Regole del mancato pagamento di premi o commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a carico del debitore principale;
- > competenza del Tribunale di Trento in caso di controversie concernenti la fidejussione.

Inoltre, alla fidejussione dovrà essere allegata la dichiarazione, resa da chi sottoscrive la garanzia ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 del D.P.R. 445/2000, di poter impignorare validamente il fidejussore.

La garanzia sarà svincolata, dopo la cessazione del contratto di affitto, a seguito dell'accertamento dell'esatto adempimento da parte dell'affittuario di tutti gli obblighi contrattuali.

6 - Polizza assicurativa per la responsabilità civile

L'affittuario sarà responsabile dei danni arrecati, per colpa propria e dei propri dipendenti, ai beni immobili e mobili compresi nell'affitto (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per incendio, ostruzione di tubature, spandimento di acqua, etc.). Perimenti, l'affittuario sarà ritenuto responsabile dei danni arrecati a terzi nella gestione della Malga.

Conseguentemente, prima della stipulazione del contratto di affitto l'aggiudicatario dovrà presentare alla Comunità delle Regole una **polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi** (inclusa la Comunità delle Regole) derivante dalla gestione della Malga, compreso il punto di ristoro, con un massimale non inferiore a 500.000,00 € per ciascun sinistro e con efficacia per tutto il periodo contrattuale.

7 - Contratto di affitto e spese contrattuali

Il contratto di affitto sarà stipulato con scrittura privata a seguito della presentazione della garanzia di cui al paragrafo 5 e della polizza assicurativa di cui al paragrafo 6. In tale atto ciascuna parte dovrà farsi assistere da un rappresentante di un'organizzazione professionale agricola tra quelle maggiormente rappresentative a livello nazionale, ai sensi dell'art. 23, c. 3, della L. 11/1971

(ciascuna parte si assumerà le rispettive spese a ciò necessarie). Il contratto sarà registrato presso l'agenzia delle Entrate a cura della Comunità delle Regole con spese (imposte di registro e di bollo) a totale carico dell'affittuario: pertanto, quest'ultimo dovrà rimborsare dette spese alla Comunità delle Regole successivamente alla registrazione.

L'affitto non sarà soggetto all'I.V.A.

Fatti salvi i casi di forza maggiore, qualora la stipulazione del contratto di affitto non avverrà entro dieci giorni dalla richiesta scritta della Comunità delle Regole per fatti imputabili all'aggiudicatario (quale, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, la mancata presentazione della garanzia o della polizza assicurativa di cui sopra), la Comunità medesima revocherà l'aggiudicazione ed effettuerà una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria di gara, restando impegnata la possibilità di agire in giudizio contro l'aggiudicatario inadempiente per l'eventuale responsabilità precontrattuale.

8 - Richieste di informazioni ed allegati

Ulteriori informazioni sull'affitto e sulla gara potranno essere richieste telefonicamente (0465 322433) al Segretario della Comunità delle Regole, dott. Giuseppe Stefan, in orario d'ufficio (dal lunedì al giovedì dalle 8.00 alle 12.30 e dalle 13.30 alle 17.00, il venerdì solo dalle 8.00 alle 12.30).

Al presente bando sono allegati i seguenti documenti, quali parti integranti e sostanziali:

- a) disciplinare tecnico - economico per la gestione di Malga Fevri (alleg. A);
- b) planimetrie della casina di Malga Fevri (alleg. B);
- c) inventario degli arredi ed attrezzature compresi nell'affitto di Malga Fevri (alleg. C);
- d) modulo per l'offerta economica (alleg. D);
- e) informativa in materia di privacy (alleg. E).

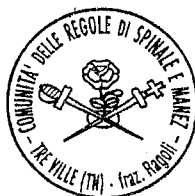
Il Presidente

Luca Cerrana

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Luca Cerana

Il membro anziano
Daniele Bolza

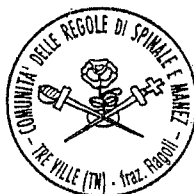


Il Segretario
Giuseppe Stefani

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ E PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto della Comunità delle Regole di Spinale e Manez e dell'art. 183 della L.R. 2/2018:

1. la presente deliberazione è **esecutiva dal 07.09.2023**, in quanto è stata dichiarata immediatamente esecutiva;
2. copia della presente deliberazione è **pubblicata** all'albo telematico e agli albi fisici a disposizione della Comunità delle Regole per dieci giorni consecutivi **dal 12.09.2023 al 22.09.2023**.



Il Segretario
dott. Giuseppe Stefani