



Tre Ville – Ragoli, 3 aprile 2020

## Asta per l'affitto di Malga Boch (C.C. Ragoli II) per le stagioni di alpeggio 2020 e 2021

### 1 – Oggetto dell'asta, periodo dell'affitto ed estensione dei pascoli

La Comunità delle Regole di Spinale e Manez (di seguito indicata anche solo come "Comunità"), indice un'asta per l'affitto dei beni immobili e mobili che costituiscono Malga Boch, situata sul C.C. Ragoli II a monte di Madonna di Campiglio, per le stagioni di alpeggio 2020 e 2021. Specificamente, rientrano nell'affitto in parola i beni di seguito indicati:

- i pascoli presenti sulle particelle forestali 127, 128, 129 e 130, per una superficie netta complessiva di circa 212,46 ha (superficie lorda complessiva circa 322,27 ha), indicativamente compresi tra le quote 1950 e 2300 mslm, come specificamente individuati nelle cartografie riportate nel disciplinare tecnico economico allegato sub A al presente bando quale parte integrante e sostanziale;
- lo stallone, costituito dalla p.ed. 130 C.C. Ragoli II, di 610 m<sup>2</sup>, inclusa una sala mungitura con dieci box sospesi, refrigeratore del latte da 1.400 lt e somministrazione meccanica sui box del concentrato alimentare;
- la cascina, costituita dalla p.ed. 131 C.C. Ragoli II, di 158 m<sup>2</sup>;
- un deposito (ex porcilaia), costituito dalla p.ed. 132 C.C. Ragoli II, di 35 m<sup>2</sup>;
- i beni mobili (arredi ed attrezzature) specificamente elencati nell'inventario allegato sub B al presente bando, presenti negli edifici sopra elencati.

**I beni immobili e mobili sopra indicati potranno essere utilizzati esclusivamente nelle stagioni di alpeggio 2020 e 2021 (due stagioni).** Specificamente, i pascoli potranno essere utilizzati dall'affittuario a partire dal 10 maggio di ciascuna stagione di alpeggio inclusa nell'affitto, per il loro approntamento al fine della successiva monticazione del bestiame, mentre gli edifici potranno essere utilizzati dall'affittuario a partire dall'1 giugno di ciascuna stagione di alpeggio. L'intero compendio immobiliare di malga Boch potrà essere utilizzato fino al 30 settembre di ciascuna stagione di alpeggio.

Pertanto, il periodo contrattuale inizierà il 10 maggio 2020 e terminerà il 30 settembre 2021.

**Pertanto, a discrezione insindacabile della Comunità, il contratto di affitto potrà essere prorogato per ulteriori due stagioni di alpeggio (ossia 2022 e 2023), alle medesime condizioni vigenti al momento della proroga.**

In merito al recesso dal contratto di affitto e ai casi di risoluzione sarà applicato l'art. 5 della L. 203/1982.

Comunità delle Regole di Spinale e Manez, c.f. 00324520220 – p.iva 00159040229

sede: Via Roma n. 19, Frazione Ragoli, 38095 Tre Ville (TN) – [www.regolespinalemanez.it](http://www.regolespinalemanez.it)

tel. 0465/322433 – fax 0465/323123 – e-mail: [info@regolespinalemanez.it](mailto:info@regolespinalemanez.it) – p.e.c.: [regolespinalemanez@pec.it](mailto:regolespinalemanez@pec.it)



PEFC/18-21-02/113



In merito all'estensione dei pascoli sopra indicata, si evidenzia che tra il 2018 e il 2019 è sorta tra la Comunità e l'A.S.U.C. di Almazzago una vertenza in merito alla linea di confine tra le rispettive proprietà situata a nord dei pascoli di Malga Boch (indicativamente tra la stazione intermedia della cabinovia Grosté ed il Rifugio Graffer), a causa della mancata corrispondenza tra il confine riportato nella mappa catastale e quello derivante da alcuni presunti cippi esistenti in loco. Specificamente, l'A.S.U.C. di Almazzago sostiene che circa 52 ha di superficie lorda siano di sua proprietà. Tra l'estate e l'autunno 2019 il procedimento di mediazione obbligatoria, ai sensi del D.Lgs. 28/2010, attivato dall'A.S.U.C. di Almazzago ha avuto esito negativo: pertanto, si ritiene verosimile che, nei prossimi mesi, le due parti attiveranno una lite in sede giudiziale.

**Si evidenzia che la superficie oggetto di lite non è inclusa nel perimetro dei pascoli di Malga Boch come individuato nelle cartografie riportate nel disciplinare tecnico – economico allegato sub A; parimenti, la medesima superficie non è inclusa nei valori sopra indicati delle superfici lorda e netta dei pascoli di Malga Boch.**

Ciò detto, qualora nel corso del periodo contrattuale la vertenza di cui sopra avesse esito positivo per la Comunità, ossia venisse giudizialmente riconosciuto in modo definitivo che la superficie oggetto di lite fosse di sua proprietà, i pascoli di Malga Boch subiranno un aumento, con conseguente aumento del canone di affitto proporzionale all'aumento della superficie netta dei pascoli rispetto a quella attuale.

Nell'ipotesi contraria, ossia qualora venisse giudizialmente riconosciuto in modo definitivo che la superficie oggetto di lite fosse dell'A.S.U.C. di Almazzago il contratto di affitto non subirà alcuna variazione e l'affittuario non potrà presentare alla Comunità alcuna pretesa.

## **2 – Modalità di gestione della malga e requisiti del bestiame monticato**

**Le modalità di gestione della malga e le altre condizioni essenziali del contratto di affitto sono specificamente riportate nel disciplinare tecnico – economico allegato sub A al presente bando.**

In particolare, si evidenzia che il carico ottimale di Malga Boch è pari a 150 unità di bestiame adulto (u.b.a.), considerando i parametri specificamente indicati all'art. 4 del disciplinare tecnico – economico allegato. **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 (debitamente comprovati), il mancato carico della malga con almeno 130 u.b.a. costituirà clausola risolutiva espressa del contratto di affitto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., di cui potrà valersi la Comunità.

Inoltre, l'affittuario dovrà rispettare le seguenti limitazioni:

- a) almeno il 90% delle u.b.a. complessivamente monticate dovrà essere costituito da bovini;
- b) almeno il 60% delle u.b.a. bovine complessivamente monticate dovrà essere delle razze "Rendena" e/o "Grigia Alpina" e/o "Bruna Alpina Originale";
- c) gli equini potranno costituire al massimo il 10% delle u.b.a. complessivamente monticate;
- d) non sarà ammessa la monticazione di ovini e caprini.

Infine, a partire dalla stagione di alpeggio 2021, l'affittuario sarà obbligato all'attuazione di quanto previsto in uno specifico piano di pascolamento e di gestione della flora infestante che sarà elaborato nel corso del 2020 da parte di un professionista specializzato individuato dalla Comunità.

In ciascuna stagione di alpeggio il periodo di monticazione non potrà essere inferiore a settanta giorni consecutivi.

## **3 – Requisiti dell'impresa concorrente**

Per poter partecipare all'asta ciascuna impresa dovrà possedere i requisiti di seguito elencati:

- a) **essere iscritta alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole (A.P.I.A.) di cui alla L.P. 11/2000;** tale requisito dovrà essere dimostrato indicando nell'offerta economica gli estremi del provvedimento di iscrizione (non sarà ritenuta sufficiente la sola presentazione della domanda di iscrizione all'A.P.I.A.);

b) **essere proprietaria di almeno 55 u.b.a. bovine delle razze “Rendena” e/o “Grigia Alpina” e/o “Bruna Alpina Originale” al momento della presentazione dell’offerta;** tale requisito dovrà essere dimostrato dall’impresa allegando all’offerta economica una copia del “Registro di Stalla” dell’impresa concorrente, rilasciato dall’azienda sanitaria del luogo in cui ha sede l’impresa stessa non prima dell’1 febbraio 2020.

**Inoltre, tale requisito dovrà essere mantenuto anche per tutte le stagioni di alpeggio comprese nell’affitto.**

#### **4 – Criterio di aggiudicazione dell’asta e prelazione ai sensi dell’art. 4-bis della L. 203/1982**

**L’asta sarà aggiudicata con il criterio del valore più alto in aumento rispetto al canone di affitto a base d’asta stabilito in 38.500,00 € (trentottomilacinquecento virgola zerozero euro) per ciascuna stagione di alpeggio.**

Qualora l’offerta di maggior rialzo venisse presentata da due o più imprese concorrenti in misura identica, l’aggiudicazione avverrà mediante sorteggio tra tali soggetti.

**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 nell’asta, dell’impresa agricola individuale Polla Maurizio, con sede a Caderzone Terme (TN), precedente affittuaria di Malga Boch (contratto cessato il 30 settembre 2019).** A tal riguardo si precisa che il periodo di sei mesi indicato in detta norma è prorogato dalla Comunità di trenta giorni, quindi sino al 30 aprile 2020, in considerazione dell’emergenza “Covid19” che ha rallentato di alcune settimane l’iter amministrativo relativo alla presente asta.

Conseguentemente, dopo l’aggiudicazione dell’asta la Comunità chiederà formalmente all’impresa prelazionaria se sia interessata all’affitto della malga alle condizioni economiche riportate nella migliore offerta presentata, assegnando il termine perentorio di cinque giorni per la risposta. In caso di risposta affermativa il contratto di affitto sarà stipulato con l’impresa Polla Maurizio.

In caso di risposta negativa o mancata risposta entro il termine assegnato, il contratto di affitto sarà stipulato con l’impresa aggiudicataria dell’asta.

#### **5 – Pagamento del canone di affitto e spese di gestione**

Il canone di affitto relativo a ciascuna stagione di alpeggio dovrà essere pagato, mediante bonifico bancario, in due rate: il primo 50% entro il 10 maggio ed il secondo 50% entro il 30 settembre.

A partire dalla stagione di alpeggio 2021, il canone di affitto sarà aggiornato annualmente applicando il 100% della variazione dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolata dall’ISTAT (prendendo a riferimento il mese di marzo) e solo qualora detta variazione fosse positiva.

Gli edifici di Malga Boch sono allacciati alla rete di distribuzione dell’energia elettrica. Pertanto, sarà a totale carico dell’affittuario, previa intestazione dell’utenza, la spesa relativa all’energia elettrica.

Malga Boch è servita dall’acquedotto “Orti della Regina” di proprietà della Comunità: pertanto, non sono previste spese di gestione per l’utilizzo dell’acqua. Peraltro, data la preziosità della risorsa idrica, soprattutto in estate, l’affittuario dovrà attuare scrupolosamente le prescrizioni che gli saranno impartite dalla Comunità (verbalmente o in forma scritta) al fine di massimizzare il risparmio dell’acqua.

Infine, l’affittuario dovrà effettuare, a proprie cura e spese, la pulizia della canna fumaria della cascina, la manutenzione periodica degli estintori in dotazione, lo svuotamento delle vasche stagne di raccolta delle acque di lavaggio dello stallone e lo svuotamento e smaltimento delle acque nere della cascina.

## **6 – Termine e modalità di presentazione dell'offerta**

L'offerta dovrà essere inviata con posta elettronica certificata (p.e.c.) all'indirizzo **gare.regolespinalemanecz@pec.it** entro e non oltre le **12.00 di lunedì 20 aprile 2020**.

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta per l'affitto di Malga Boch" e dovrà contenere i seguenti allegati:

- a) l'offerta economica, di cui al paragrafo 7;
- b) copia del "Registro di Stalla" dell'impresa concorrente, rilasciato dall'azienda sanitaria del luogo in cui ha sede l'impresa stessa non prima dell'1 febbraio 2020.

Il recapito del messaggio di p.e.c. contenente l'offerta sarà ad esclusivo rischio del mittente: non sarà ammessa l'offerta che perverrà alla Comunità oltre il limite orario sopra indicato anche qualora tale circostanza fosse dovuta a causa di forza maggiore, a caso fortuito o a fatto imputabile a terzi (incluso il malfunzionamento del browser di p.e.c. del mittente).

## **7 – Offerta economica**

L'offerta economica dovrà essere formulata utilizzando il modulo allegato sub C al presente bando e dovrà riportare il canone di affitto offerto per ciascuna stagione di alpeggio in rialzo rispetto alla base d'asta di **38.500,00 € (trentottomilacinquecento virgola zerozero euro)**.

Il canone offerto dovrà essere indicato sia in cifre che in lettere: in caso di discordanza sarà considerato valido l'importo indicato in lettere.

Saranno ammesse esclusivamente offerte in rialzo rispetto alla base d'asta: eventuali offerte pari o in ribasso rispetto alla base d'asta saranno escluse.

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

- il possesso dei requisiti di cui al paragrafo 3;
- di conoscere pienamente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente Malga Boch, di averne valutato le caratteristiche e qualità, anche ai fini della determinazione del canone di affitto, e di accettarle integralmente;
- di conoscere ed accettare tutte le condizioni, i termini, le indicazioni e gli altri elementi che potranno essere significativi per il contratto di affitto, riportati nel presente bando e nei relativi allegati, senza alcun limite, condizione o esclusione.

## **8 – Procedura dell'asta**

**Le offerte saranno esaminate dalla Comunità in seduta riservata.**

L'offerta sarà esclusa dall'asta ricorrendo una o più delle seguenti situazioni:

- a) offerta presentata da un'impresa priva di uno dei requisiti indicati al paragrafo 3;
- b) offerta pervenuta alla Comunità oltre il termine indicato al paragrafo 6;
- c) mancanza, quale allegato al messaggio di p.e.c. di cui al paragrafo 6, dell'offerta economica o di una copia del "Registro di Stalla" dell'impresa concorrente, rilasciato dall'azienda sanitaria del luogo in cui ha sede l'impresa stessa non prima dell'1 febbraio 2020;
- d) mancata sottoscrizione dell'offerta economica da parte di un legale rappresentante dell'impresa concorrente (graficamente o digitalmente);
- e) offerta economica pari o in ribasso rispetto alla base d'asta;
- f) offerta subordinata a riserve o condizioni.

I risultati dell'asta saranno comunicati tramite p.e.c. a tutte le imprese concorrenti entro il più breve tempo possibile. Inoltre, i medesimi risultati saranno comunicati all'impresa individuale Polla Maurizio, con sede a Caderzone Terme (TN), al fine dell'eventuale esercizio della prelazione di cui al paragrafo 4.

## **9 – Garanzia**

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nessuno escluso, prima della sottoscrizione del contratto di affitto l'impresa aggiudicataria dovrà presentare alla Comunità una garanzia di importo pari al 50% del canone di affitto offerto per ciascuna stagione di alpeggio, costituita con una delle modalità alternative di seguito indicate:

- a) deposito infruttifero sul conto corrente della Comunità, presso Cassa Rurale Adamello bcc;
- b) fideiussione prestata da istituti di credito o assicurativi autorizzati ai sensi della normativa vigente, di comprovata affidabilità ed operanti sul mercato da almeno dieci anni, contenente espressamente le seguenti clausole:
  - validità ed operatività della garanzia sino a sei mesi dopo la scadenza del contratto di affitto;
  - rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'art. 1944 Cod. Civ.;
  - rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, Cod. Civ.;
  - operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Comunità;
  - inopponibilità alla Comunità del mancato pagamento di premi o commissioni nonché del mancato adempimento di ogni altro onere a carico del debitore principale;
  - competenza del foro di Trento in caso di controversie.

Inoltre, alla garanzia fideiussoria 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 impegnare validamente il fideiussore.

La garanzia, comunque costituita, 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, nessuno escluso.

### **10 – Sottoscrizione del contratto, spese contrattuali e consegna della malga**

A seguito della verifica della sussistenza dei requisiti indicati al paragrafo 3 e della presentazione della garanzia di cui al paragrafo 9, il contratto di affitto sarà stipulato con scrittura privata. 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).

Successivamente, il contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate a cura della Comunità: l'imposta di registro sarà suddivisa a metà tra le parti mentre l'imposta di bollo sarà a totale carico del conduttore.

Fatti salvi i casi di forza maggiore (debitamente comprovati), qualora la stipulazione del contratto di affitto non avvenisse entro dieci giorni dalla richiesta scritta della Comunità per fatti imputabili all'aggiudicatario (quali, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, la mancata costituzione della garanzia di cui al paragrafo 9), la Comunità revocherà l'aggiudicazione ed effettuerà una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria dell'asta, restando impregiudicata la possibilità di agire in giudizio contro l'aggiudicatario inadempiente per l'eventuale responsabilità precontrattuale.

La consegna della malga avverrà subito dopo la sottoscrizione del contratto, fatto salvo l'eventuale diverso accordo tra le parti.

### **11 – Richiesta di informazioni e pubblicazioni**

Informazioni di carattere procedurale o tecnico possono essere richieste alla Comunità tramite e-mail all'indirizzo [segretario@regolespinalemanez.it](mailto:segretario@regolespinalemanez.it).

**In considerazione dell'attuale emergenza nazionale dovuta all'epidemia Covid19 (Coronavirus), il personale della Comunità è presente in ufficio solo al mattino (dalle 8.00 alle 12.00) e, comunque, in numero ridotto rispetto all'organico effettivo. Peraltro, l'indirizzo e-mail sopra indicato sarà monitorato quotidianamente: pertanto, le imprese interessate a partecipare all'asta sono sollecitate a presentare le proprie richieste esclusivamente via e-mail a detto indirizzo.**

In ogni caso, per quesiti particolarmente semplici è possibile contattare gli uffici della Comunità telefonando al n. 0465 322433.

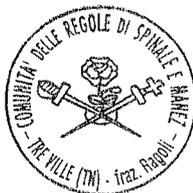
Il presente bando e i relativi allegati, così come eventuali integrazioni e rettifiche saranno pubblicati sul sito internet [www.regolespinalemanez.it](http://www.regolespinalemanez.it): pertanto, gli interessati sono invitati a visionare costantemente detto sito.

I risultati dell'asta saranno comunicati tramite p.e.c. a tutte le imprese concorrenti nonché pubblicati sul sito internet sopra indicato e agli albi fisici a disposizione.

## **12 – Allegati**

Al presente bando sono allegati, quali parti integranti e sostanziali, i documenti di seguito elencati:

- a) disciplinare tecnico – economico per la gestione di Malga Boch (allegato A);
- b) inventario dei beni mobili di Malga Boch (allegato B);
- c) modulo per l'offerta economica (allegato C);
- d) l'informativa in materia di privacy, ai sensi degli art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 (allegato D).



**Il Presidente**  
Luca Cerana

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luca Cerana", written over the printed name.