

***CAPITOLATO SPECIALE DI CONCESSIONE
DEI TERRENI AGRICOLI ADIBITI A PRATO STABILE
IN LOCALITÀ VIA SAN GREGORIO NEL COMUNE DI GROMO (BG)***

- REDATTO AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA LEGGE N. 203 DEL 03.05.1982 -

Premesso che:

- Il Comune di Gromo con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 27/01/2026 ha approvato la convenzione per il conferimento in gestione al Consorzio Forestale Alto Serio di terreni agricoli di sua proprietà, adibiti a prato stabile;
- Il Consorzio Forestale Alto Serio, di seguito indicato con la scritta CoFAS, ha predisposto il seguente capitolato di concessione, in deroga alla Legge n. 203 del 03.05.1982, art. 45 – Norme sui contratti agrari.
- il CoFAS, in data _____ ha espletato l'asta pubblica per selezionare l'impresa agricola cui concedere in affitto i terreni agricoli di seguito descritti;
- l'azienda agricola _____, di seguito denominata affittuario o conduttore, è risultata assegnataria, così come risulta dal verbale di aggiudicazione definitiva redatto dalla Commissione di Gara in data _____ ed approvato dal _____ in data _____;

Art. 1 – GENERALITA'

Il CoFAS, con sede in Gromo (BG), Piazza Dante n. 8, C.F. e P.IVA 02830530164, nella persona del Presidente pro-tempore del Consiglio di Amministrazione sig. _____, nato a _____ () il _____, in qualità di gestore delle proprietà agricole del Comune di Gromo,

concede alle condizioni previste dal presente capitolato

alla sig. _____ nata a _____ il _____ e residente a _____
in via _____, cod. fisc. _____ titolare dell'azienda agricola _____ con
sede in _____ via _____, P.IVA _____, i terreni agricoli di seguito
individuati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Art. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Le proprietà agricole poste in territorio amministrativo di Gromo, località “Via San Gregorio” ed individuate dai seguenti mappali, evidenziati anche dalle planimetrie allegate che, sottoscritte dalle parti, costituiscono parte integrante della presente concessione:

Comune amministrativo	Comune censuario	Località	Mappale n.	Superficie concessa
Gromo	Gromo	Via San Gregorio	1490	0.07.45
Gromo	Gromo	Via San Gregorio	2162	0.17.80
Gromo	Gromo	Via San Gregorio	3137/p	0.06.66
Gromo	Gromo	c/o case popolari Prenzera	1640	0.05.70
			TOTALE	0.37.75

Le aree agricole vengono concesse a corpo e non a misura, di conseguenza il CoFAS viene sollevato da ogni responsabilità qualora in qualsiasi modo la superficie utilizzabile dovesse risultare inferiore a quella indicata.

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio si riserva la possibilità di stralciare dal presente capitolato (e quindi dalla concessione in affitto) tutti i mappali indicati o alcuni o parti di essi, qualora ritenga di doverne riprenderne la piena disponibilità per perseguire al meglio gli obiettivi statutari o per ottemperare richieste di reintegrazione della proprietà da parte del Comune di Gromo, motivata dall’insorgenza di interessi pubblici di ordine superiore.

Art. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è prevista per il periodo intercorrente tra la data di stipula del presente Capitolato e la data del 31/12/2030, quest’ultima intesa come scadenza improrogabile.

Al termine della concessione l’affittuario dovrà lasciare i fondi in esame, libera da sé, persone cose ed animali, con disdetta data ora per allora ex art. 4 legge 203/82 e nulla sarà dovuto al concessionario ed ai suoi familiari per indennizzo, o per compenso o per miglorie o altro.

Art. 4 – CANONE DELLA CONCESSIONE

Le parti, in deroga a quanto stabilito dall’art. 9 della Legge 203/82, pattuiscono il canone in € _____ (euro _____) annui.

Il canone dovrà essere corrisposto in un unico versamento entro il 11 novembre (San Martino), su conto corrente bancario intestato a Consorzio Forestale Alto Serio.

Nessuna azione contro il CoFAS potrà essere intentata dal concessionario moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipula del presente Capitolato.

Nel caso in cui i terreni non vengano condotti, il concessionario è comunque tenuto al pagamento del canone di concessione.

Art. 5 – CAUZIONE

A garanzia della perfetta osservanza del contratto di concessione e per assicurare l'assoluta integrità e il buono stato di conservazione dei terreni durante l'intero rapporto contrattuale, il concessionario al momento della firma del presente atto dovrà versare una cauzione (libretto bancario o fideiussione) pari ad una annualità del canone di concessione.

Se entro 20 giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento di penalità previste dal capitolato, l'affittuario non provvedesse al relativo versamento sul conto corrente intestato al Consorzio Forestale Alto Serio, il CoFAS potrà attingere al deposito cauzionale, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte dell'affittuario.

La cauzione sarà tenuta a disposizione del CoFAS per tutto il periodo della concessione e svincolata dopo la compilazione del verbale di riconsegna redatto al termine della concessione, previa verifica che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Con il ritiro della cauzione il concessionario rinuncia a qualsiasi pretesa o azione nei confronti del CoFAS.

Art. 6 - SPESE DI CONTRATTO, CONSEGNA, RICONSEGNA E VERIFICA

Sono a carico del concessionario tutte le spese di registrazione del contratto, nonché quelle derivanti da documenti che eventualmente gli debbono essere consegnati in relazione a qualsiasi sua esigenza e tutte le spese di bollo inerenti gli atti occorrenti.

Così pure, tutte le spese conseguenti alle visite straordinarie del CoFAS e/o dell'Amministrazione Comunale, rese necessarie da inadempienze del concessionario, saranno a carico dello stesso, mentre quelle di stesura del contratto e di redazione dei verbali di consegna e riconsegna sono a carico del CoFAS.

Art. 7 – OSSERVANZE E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Al concessionario è fatto obbligo di:

- a) Migliorare e non deteriorare il fondo, effettuando le opportune e necessarie operazioni agricole secondo le regole della buona tecnica agraria e con la diligenza del buon padre di famiglia, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, delle leggi in materia e di quanto previsto nel verbale di consegna.
- b) Tenere in perfetto stato di manutenzione, aperte e sgombre le strade e i sentieri esistenti e quelli che venissero aperti durante la concessione, serventi i terreni concessi o limitrofi, anche per effetto di servitù contratte o di consuetudini locali.

- c) Sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria, mentre le spese di manutenzione straordinaria sono a carico della proprietà.
- d) Non sublocare né totalmente né parzialmente i terreni oggetto della presente convenzione, salvo consenso del CoFAS prestato in forma scritta.
- e) Non alterare, spostare e rimuovere i termini e le opere di segnalazione dei confini.
- f) Provvedere alla raccolta dei rifiuti inorganici prodotti e presenti sui terreni. Gli stessi dovranno essere affidati all'apposito servizio di raccolta.
- g) Acquisire le licenze, i permessi e le autorizzazioni eventualmente previsti dalle leggi vigenti per l'esercizio delle attività previste dal presente capitolato ed adottare tutti gli accorgimenti affinché non vengano lesi gli interessi materiali e morali del CoFAS.
- h) Favorire lo svolgimento dei controlli amministrativi e tecnici, effettuati anche attraverso opportuni sopralluoghi, che gli incaricati del CoFAS e/o dell'Amministrazione Comunale provvederanno ad effettuare per verificare l'applicazione del presente capitolato e delle indicazioni integrative previste nel verbale di consegna.

Durante il periodo di concessione, il conduttore è responsabile di tutti i danni cagionati direttamente o indirettamente agli immobili ed assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività poste in essere da se stesso o da terzi aventi materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino danni a persone, animali o cose, a meno che non vengano tempestivamente individuati eventuali responsabili o non si provi la propria estraneità. Il CoFAS e l'Ente proprietario vengono esentati sia civilmente che penalmente per qualsiasi danno arrecato a persone, animali o cose derivante dall'esercizio delle attività intraprese nella gestione dei terreni.

Il concessionario non può pretendere dal CoFAS o dal Comune di Gromo compensi per atti di vandalismo, furti, danneggiamenti che i fondi concessi, con tutte le loro pertinenze e strutture, dovessero subire nel periodo di validità della concessione.

Art. 8 – GESTIONE AGRONOMICA DEI TERRENI

Sui terreni oggetto della presente concessione sarà necessario effettuare almeno il primo sfalcio.

Il pascolamento dovrà essere effettuato utilizzando recinzioni mobili elettrificate.

Art. 9 – INADEMPIENZE E PENALITÀ

Durante il periodo di concessione, a cura del CoFAS e possibilmente congiuntamente al concessionario, verranno effettuati dei sopralluoghi periodici per verificare la regolare attuazione delle prescrizioni previste e degli obblighi assunti dal concessionario nel presente Capitolato e nel verbale di consegna. In caso di inadempienza e di negligenza da parte del concessionario, il CoFAS,

dopo un avviso dato senza effetto, sarà in pieno diritto di provvedere d'Ufficio ad ogni mancanza e far eseguire i lavori necessari a completo carico del concessionario.

Il mancato rispetto delle osservanze e obblighi del concessionario verrà punito con il pagamento di un'ammenda determinata dal CoFAS in via inappellabile in proporzione all'entità del danno.

Art. 10 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le seguenti cause per fatto e colpa del concessionario:

- mancato pagamento del canone di concessione;
- gravi carenze rispetto il normale utilizzo dei beni concessi;
- instaurazione di rapporti di sub concessione;
- recidiva inosservanza delle norme e delle condizioni stabilite nel presente Capitolato e nel verbale di consegna;
- mancato rispetto degli impegni assunti nella scheda di selezione,

produrranno la risoluzione del rapporto di concessione, il risarcimento dei danni, la corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'art. 1456 del C.C., nonché l'esclusione da future assegnazioni di terreni agricoli gestiti dal CoFAS.

Art. 11 – CONTROVERSIE

Per le controversie che dovessero insorgere fra il concessionario e il CoFAS circa l'esatta osservanza delle norme contenute nel presente capitolato, così pure durante e alla fine della concessione (che non si siano potute definire in via amministrativa), quale sia la loro natura tecnica, amministrativa, finanziaria o giuridica, nessuna esclusione, la decisione sarà demandata ad un arbitro nominato dall'ufficio "Camera arbitrale – Servizio regolazione del mercato" della Camera di

Commercio del luogo in cui ha sede la Società, il quale dovrà provvedere alla nomina entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente. Nel caso in cui il soggetto designato non vi provveda nel termine previsto, la nomina sarà richiesta, dalla parte più diligente, al Presidente del Tribunale del luogo in cui ha sede la Società. La sede dell'arbitrato sarà presso il domicilio dell'arbitro, L'arbitro dovrà decidere entro 90 (novanta) giorni dalla nomina, in via rituale secondo diritto.

Resta fin d'ora stabilito irrevocabilmente che le risoluzioni e determinazioni dell'arbitro vincoleranno le parti. L'arbitro determinerà come ripartire le spese dell'arbitrato tra le parti.

Art. 12 – OCCUPAZIONE DEI TERRENI DA PARTE DEGLI ENTI

Il Comune proprietario e il CoFAS si riservano il diritto di utilizzare alcune aree per scopi diversi dall'attività agricola, stralciandole dal presente Capitolato, senza obbligo di corrispondere indennità ai concessionari intanto che la superficie interessata è inferiore o uguale al 10% della superficie prativa. In caso contrario verrà riconosciuto al locatore un equo compenso.

Qualora il Comune di Gromo o il CoFAS, durante il periodo di concessione, decidessero di provvedere a opere di miglioramento fondiario e di bonifica, il concessionario non potrà opporsi.

Qualora a seguito della realizzazione di suddetti interventi derivassero alle aree affittate oneri o vincoli, anche derivanti dal transito di mezzi o deposito di materiali o comunque quanto altro potesse rendersi necessario per effettuare gli interventi di cui sopra, non si farà luogo ad alcun compenso a favore del conduttore. Lo stesso dicasi nel caso in cui si rendesse necessario realizzare opere infrastrutturali e viarie di servizio all'area.

Art. 13 – DEROGA NORME SUI CONTRATTI AGRARI

Le parti nuovamente ribadiscono che la presente convenzione, conclusa ai sensi dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203, stipulata di comune accordo tra le parti, con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole, produce i previsti effetti derogabili alle norme di legge, particolarmente per gli articoli 2 e 3.

Gromo, _____

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

(Sig. _____)

IL CONSORZIO FORESTALE ALTO SERIO

(Sig. _____)

LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA