



Comunità Regole Spinale Manez
Prof. 20230002323

Data 18-09-2023 Ora 12:28



Tre Ville – Ragoli, 18 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

A seguito di due esperimenti di gara andati deserti nelle scorse settimane, la Comunità delle Regole di Spinale e Manez intende effettuare una **gara riservata alle imprese agricole di allevamento di bovini aventi sede legale in provincia di Trento ed iscritte alla sezione prima dell'Archivio Provinciale delle Imprese Agricole** (A.P.I.A., di cui alla L.P. 11/2000) per l'affitto di Malga Fevri, situata a monte di Madonna di Campiglio (C.C. Ragoli II), dall'1 novembre 2023 al 31 ottobre 2025 (due anni) al fine:

- a) della monticazione estiva;
- b) della 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 delle Regole 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 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 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.

Comunità delle Regole di Spinale 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@regolespinalemanez.it – p.e.c. regolespinalemanez@pec.it



In merito al recesso dal contratto di affitto e ai casi di risoluzione si applicherà l'art. 5 della L. 203/1982 "Norme sui contratti agrari".

b) Estensione dei pascoli di Malga Fevri

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 pabulare 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 allegate 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 asciutta; 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 costituire 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.

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, concimazione e gestione delle deiezioni, integrazioni alimentari, etc.) sono dettagliatamente definite nel disciplinare tecnico – 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 puntuali 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 motoslitte.

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'attiguo edificio p.ed. 134 C.C. Ragoli II (ex porcilaia), 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 canne 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 20.000,00 € (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 affittuaria di Malga Fevri (contratto che cesserà il 30 settembre 2023). Conseguentemente, dopo l'aggiudicazione della gara la Comunità delle Regole 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 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.regolespinalemanez@pec.it entro le 12.00 di giovedì 19 ottobre 2023.**

Il messaggio di p.e.c. dovrà avere quale oggetto "Offerta per l'affitto di Malga Fevri" 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 Fevri, 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 alcun 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 recapito del messaggio di p.e.c. sarà ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse alla gara le offerte che perverranno 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 in provincia di Trento 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 sfalcio 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 fideiussione** 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 fideiussore 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 fideiussore 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 fideiussione.

Inoltre, alla fideiussione 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 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.). Parimenti, 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 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 delle Regole revocherà l'aggiudicazione ed effettuerà una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria di gara, restando impregiudicata 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 Stefani, 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 Cerana