

CONTRATTO DI AFFITTO

per alpi

Il contratto di affitto si basa sulla legge federale sull'affitto agricolo del 4 ottobre 1985 (legge sull'affitto agricolo, LAAgr; RS 211.213.2). Per tutti i dettagli non disciplinati nel presente contratto si rinvia alla legge sull'affitto agricolo.

Azienda d'estivazione

Nome	
Nel Comune di	

Locatore

Nome	
Indirizzo	
Nome (rappresentante)	
Indirizzo (rappresentante)	
Tel. / E-mail (rappresentante)	

Affittuario

Nome	
Indirizzo	
Nome (rappresentante)	
Indirizzo (rappresentante)	
Tel / E-mail (rappresentante)	

1. COSA AFFITTATA

1.1. Edifici

Designazione degli edifici	AFG n.	Coordinate

1.2. Pascoli

Nome del pascolo / dell'alpe	Numero dell'azienda	Carico normale disposto

I seguenti oggetti non fanno parte del presente contratto d'affitto:

2. INIZIO / FINE DELL'AFFITTO

2.1. Inizio dell'affitto

L'affitto inizia il _____ e dura dapprima _____ anni.

Il contratto può quindi essere disdetto al più presto per il _____

La durata dell'affitto è di almeno 6 anni. Un periodo più breve è possibile se si chiede l'autorizzazione all'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione dei Grigioni, Ringstrasse 10, 7001 Coira (art. 7 LAAgr).

2.2. Rinnovazione dell'affitto

Se il contratto d'affitto non è disdetto da nessuno delle parti entro il termine previsto, esso si prolunga tacitamente per altri 6 anni.

La durata del rinnovo è di almeno 6 anni. Un periodo più breve è possibile se viene autorizzato dall'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione dei Grigioni (art. 8 LAAgr).

2.3. Disdetta

Il termine di disdetta è di 1 anno. La disdetta deve essere inoltrata per iscritto e deve pervenire all'altro contraente al più tardi il giorno prima della scadenza del termine di disdetta.

Il termine di disdetta è di almeno 1 anno (art. 16 LAAgr).

2.4. Fitto

Il fitto annuale per la cosa affittata ammonta a un importo forfetario pari a fr.
Per esteso: _____

Il pagamento viene effettuato per l'anno d'affitto trascorso. Il pagamento deve essere effettuato entro il **31 dicembre**, la prima volta entro il 31 dicembre 20__ e deve essere versato sul seguente conto del locatore: IBAN:
CH _____

Il municipio o l'Ispettorato cantonale del registro fondiario e registro di commercio possono sollevare opposizione se ritengono eccessivo il fitto. L'opposizione deve essere inoltrata all'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione dei Grigioni (art. 6 ordinanza cantonale sull'agricoltura [CSC 910.050]).

2.5. Contributi

I contributi della Confederazione secondo l'ordinanza sui pagamenti diretti (OPD) come contributi d'estivazione, contributi per la biodiversità e contributi per la qualità del paesaggio spettano interamente all'affittuario.

2.6. Consegna della cosa affittata

All'inizio dell'affitto viene effettuato un sopralluogo della cosa affittata; eventuali difetti vengono eliminati o iscritti in un verbale di consegna. Il verbale di consegna è firmato da entrambe le parti e allegato al presente contratto d'affitto. All'inizio dell'affitto viene allestito un inventario del materiale, dei macchinari e delle scorte disponibili. L'inventario è firmato da entrambe le parti e allegato al presente contratto d'affitto.

Modifiche alla cosa affittata che non consentono il ripristino dello stato originario possono essere apportate dall'affittuario solo previo consenso del locatore. In sede di scioglimento del contratto d'affitto va tenuto conto della naturale usura per invecchiamento della cosa affittata.

3. EDIFICI

3.1. Manutenzione

Il locatore provvede affinché gli edifici e le infrastrutture si trovino in uno stato che consenta lo sfruttamento appropriato della cosa affittata.

La **manutenzione ordinaria** spetta all'affittuario

Egli si impegna a eseguire tempestivamente ed accuratamente le riparazioni necessarie, come ad es. la sostituzione di giacigli per il bestiame, di vetri delle finestre, di tegole, la manutenzione dell'approvvigionamento idrico, la disotturazione delle condutture, la decalcificazione del boiler, i lavori da spazzacamino. Per riparazioni che vanno oltre la manutenzione ordinaria è necessario informare preventivamente il locatore.

Il locatore deve effettuare in tempo utile e a proprie spese **le grandi riparazioni** agli edifici e agli impianti. Tra queste rientrano tra l'altro: la manutenzione delle fondamenta, dei muri, dei tetti, dei camini, delle grondaie, dei parafulmini, degli impianti di riscaldamento, dell'approvvigionamento idrico o degli altri impianti fissi.

3.2. Investimenti

Al netto di eventuali contributi federali e cantonali nonché di contributi di terzi, le spese d'investimento vengono sostenute dal locatore. L'affittuario ha la possibilità di presentare domande per contributi di terzi presso istituzioni. L'affittuario concorre a coprire le spese d'investimento versando eventuali contributi di terzi.

3.3. Spese d'esercizio

Le spese correnti d'esercizio per edifici e impianti, nonché le spese per corrente elettrica, telefono, combustibili, spazzacamino, gas, manutenzione, ecc. sono a carico dell'affittuario.

3.4. Assicurazioni

L'assicurazione per gli immobili compete al locatore. Lo stesso vale per l'imposte sugli immobili e sulla sostanza. L'affittuario è tenuto a stipulare un'assicurazione per il mobilio e contro i furti per gli oggetti d'arredo indicati nell'inventario affittati congiuntamente alla cosa affittata. A titolo di garanzia generale, l'affittuario è tenuto a stipulare un'assicurazione di responsabilità civile aziendale. Il locatore declina ogni richiesta di risarcimento danni.

3.5. Recinzioni

La costruzione di recinti fissi per la separazione di boschi/pascoli è a carico del locatore. L'impianto e la manutenzione di altre recinzioni, le spese per i fili metallici, gli isolatori e i pali sono a carico dell'affittuario. Il legno necessario può essere raccolto a titolo gratuito nel bosco appartenente all'alpe previo accordo con l'Ufficio forestale.

Ulteriori disposizioni:

4. SFRUTTAMENTO DEL PASCOLO

Attualmente lo sfruttamento dei pascoli d'estivazione è disciplinato in ampia misura dall'ordinanza sui pagamenti diretti (OPD, RS 910.13) e dalla legge sui comuni (CSC 175.050). Queste e altre leggi e accordi di rango superiore (legge sulla protezione delle acque, protezione degli animali, legislazione comunale, superfici LPN, delimitazioni tra bosco e pascolo ecc.) devono essere rispettate. L'attività di estivazione ordinaria gode della precedenza riguardo allo sfruttamento della cosa affittata.

4.1. Subaffitto

Il subaffitto è permesso solo con l'esplicito consenso del locatore. L'affittuario può estivare bestiame di terzi, deve comunque dare la preferenza a quello tenuto nel comune dove è situato l'alpe secondo quanto previsto dall'art. 31 della legge sui comuni. L'affitto degli edifici al di fuori del periodo di estivazione viene regolato come segue:

4.2. Sfruttamento della superficie del pascolo da parte del locatore

Nei periodi in cui la cosa affittata non viene sfruttata per l'estivazione, il locatore può utilizzarla in altro modo previo accordo con l'affittuario (ad es. campeggi, feste). Il locatore deve provvedere affinché dopo l'evento sui pascoli venga ripristinato l'ordine. Un eventuale indennizzo per l'evento spetta al locatore.

4.3. Carico

Il carico dei singoli pascoli d'estivazione corrisponde al carico usuale attualmente disposto. Il carico usuale può essere adeguato sulla base di una pianificazione della gestione. Un aumento del carico usuale stabilito deve essere concordato con il locatore.

Il carico e lo scarico dell'alpe vengono stabiliti dall'affittuario.

Il carico massimo è stato stabilito dall'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione. Un aumento deve essere prima approvato dall'Ufficio. Se l'aumento del carico viene autorizzato durante il periodo di affitto, il fitto può essere adeguato (art. 11 LAAgr).

Determinazione del carico usuale (art. 41 OPD).

4.4. Cura die pascoli

L'affittuario si impegna a gestire, a curare e a concimare i pascoli in modo adeguato. Egli è libero riguardo al tipo di sfruttamento (suddivisione del pascolo, pascolo in rotazione, ecc.). L'affittuario ha il diritto di falciare una superficie limitata e di depositare sull'alpe il foraggio per casi d'emergenza.

Indennità dovute a limitazioni nello sfruttamento dei pascoli (protezione della natura o di terreni palustri ecc.) oppure indennità per perdita di guadagno spettano all'affittuario. Indennità per diritti di condotta spettano al locatore.

4.5. Concimazione

La concimazione dei pascoli deve essere mirata a fare in modo che la composizione botanica sia equilibrata e ricca di specie e che lo sfruttamento sia moderato e graduato. È vietato l'impiego di concimi minerali azotati e di concimi liquidi non prodotti sull'alpe. Per l'apporto di concimi non prodotti sull'alpe è richiesta un'autorizzazione del Cantone.

Il servizio cantonale competente può autorizzare l'apporto di concimi non prodotti sull'alpe (art. 30 OPD).

4.6. Erbicidi

Deve essere evitata la propagazione delle erbacce. L'impiego di erbicidi è autorizzato per il trattamento pianta per pianta. Applicazioni su intere superfici sono ammesse soltanto nell'ambito di un piano di risanamento.

Applicazioni su intere superfici necessitano di un'autorizzazione del servizio cantonale specializzato (art. 32 OPD).

5. DIRITTI PARTICOLARI

5.1. Accesso

L'affittuario può utilizzare gratuitamente le vie d'accesso.

La manutenzione (spargimento della ghiaia, realizzazione di attraversamenti, cancelli, ecc.) delle vie/degli accessi fino alle cascine è di competenza del locatore. La manutenzione delle vie e dei sentieri nel comprensorio dell'alpe è compito dell'affittuario.

Altre regolamentazioni:

5.2. Raccolta di legna

Previo accordo con l'ufficio forestale comunale, l'affittuario può raccogliere gratuitamente legna da ardere dal bosco. L'esbosco è compito dell'affittuario.

5.3. Approvvigionamento idrico

L'affittuario è autorizzato a servirsi per il fabbisogno dell'alpe delle sorgenti e dei ruscelli esistenti sul territorio dei pascoli di estivazione. La realizzazione dell'acquedotto vero e proprio (captazioni di sorgente, serbatoi, condotte, fontane) è compito del locatore. L'affittuario provvede alla relativa manutenzione, alla pulizia e alla messa fuori esercizio alla fine della stagione. L'affittuario deve attuare le misure di protezione ordinate per le sorgenti (recinzione delle zone di protezione, ecc.). Le spese che derivano dai prelievi d'acqua prescritti dalla legge sono a carico dell'affittuario.

5.4. Trasferimento in caso di nevicata

Per quanto riguarda il trasferimento in caso di nevicata si conviene quanto segue:

6. OBBLIGHI PARTICOLARI

6.1. Ispezioni/sopralluoghi

L'affittuario si impegna a sfruttare la cosa affittata in modo adeguato. In occasione di un sopralluogo comune da tenersi annualmente saranno discussi e fissati per iscritto i miglioramenti necessari riguardo alla gestione e agli investimenti. Il locatore è responsabile per la convocazione relativa al sopralluogo annuale.

6.2. Rapporti

L'affittuario provvede alla richiesta stesura dei rapporti destinati agli uffici competenti (contributi d'estivazione, banca dati sul traffico degli animali, bestiame di terzi, produzione di latte e latticini, ecc.).

6.3. Procedura e rimedi giuridici

a) Autorità amministrativa

L'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione dei Grigioni è l'autorità competente (art. 5 dell'ordinanza cantonale sull'agricoltura [CSC 910.050])

- per l'autorizzazione alla pattuizione di una durata più breve dell'affitto e/o per la protrazione dell'affitto
- per decisioni d'accertamento conformemente all'art. 49 LAAgr
- per l'esecuzione dell'ordinanza sui pagamenti diretti

L'Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio è l'autorità competente (art. 6 dell'ordinanza cantonale sull'agricoltura)

- per opposizioni contro il fitto

b) Autorità giudiziarie

Per le controversie di diritto civile sull'affitto fanno stato le norme del codice di procedura civile (art. 7 dell'ordinanza cantonale sull'agricoltura).

7. Ulteriori accordi

Luogo:

Data:

Il locatore:

.....

.....

.....

.....

Luogo:

Data:

L'affittuario:

.....

.....

.....

.....