

Capitolato di Affitto
DEGLI ALPEGGI Pianazzo, Vaccaretto, Dosso dell'Asino e Foppole
di proprietà del
COMUNE DI ESINE (BS)

Premessa

Il presente Capitolato è parte integrante del Contratto stipulato in data _____ tra il Comune di Esine (BS) ed il titolare/legale rappresentante dell'Azienda Agricola _____ (C.F. _____) con sede a _____ (____) indirizzo _____, e disciplina l'attività d'alpeggio nelle malghe Pianazzo, Vaccaretto, Dosso dell'Asino e Foppole, per le stagioni di pascolo 2025/2030.

Art. 1 - Consegna, riconsegna e vigilanza

All'inizio e alla scadenza del Contratto sarà redatto, in contraddittorio tra le parti, rispettivamente un verbale di consegna e un verbale di riconsegna della malga/alpe, dai quali risulteranno le condizioni e lo stato di conservazione del pascolo, dei fabbricati, delle varie infrastrutture e delle singole attrezzature del Comune, nonché la verifica dell'adempimento delle norme previste nel presente Capitolato. Copia dei verbali verrà consegnata all'affittuario.

In sede di riconsegna, se non saranno stati rilevati danni o infrazioni, il deposito cauzionale verrà restituito integralmente. In caso contrario, l'importo sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatta salva la richiesta di eventuali integrazioni.

È escluso qualsiasi rimborso per gli arredi fissi (da intendersi tutto ciò la cui eventuale asportazione comporta danni di qualsiasi entità ai beni immobili), che dovranno essere lasciati al Comune e per l'eventuale arredo mobile, attrezzatura e corredo che l'affittuario potrà lasciare a propria discrezione, se ritenuta idonea dal Comune.

Art. 2 - Durata della monticazione e carico di bestiame

Il periodo di monticazione, è fissato in almeno 90 giorni e orientativamente potrà iniziare il 01/06, e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee, e terminare il 30/09 di ogni anno.

Il carico ottimale previsto per la malga/alpe è rapportato a 90 giorni di pascolo, applicato per tutta la durata della stagione di monticazione e per tutti gli anni.

Il carico ottimale è di 110 UBA complessive, con tolleranza del 10% in più o in meno, di cui almeno l'80% costituito UBA di bovini in lattazione per l'intera durata della stagione. L'affittuario è obbligato a mantenere il carico ottimale così definito per l'intera durata del periodo di monticazione fissato in giorni 90.

Un carico maggiore potrà essere consentito a seguito di specifici miglioramenti ambientali concordati.

Per garantire la buona conservazione del pascolo l'affittuario dovrà monticare il carico stabilito, con una tolleranza del 10% (calcolato tenendo conto delle U.B.A. realmente monticate e delle giornate di pascolo) salvo il caso in cui le U.B.A. vengano a mancare - a seguito di accertamento dell'autorità veterinaria della non idoneità del bestiame a monticare - e purché questo evento venga a conoscenza del proprietario del bestiame non più di 45 giorni prima della data di monticazione.

L'amministrazione si riserva di fare il controllo del carico e l'affittuario dovrà fornire la necessaria assistenza e documentazione eventualmente richiesta.

Nel caso in cui l'alpeggio non sia monticato o venga monticato con un numero di U.B. inferiore o pari al 50% del carico ottimale, il concessionario/affittuario è in ogni caso tenuto al pagamento dell'intero canone d'affitto e la proprietà potrà trattenere l'intera cauzione o parte di essa come risarcimento dei danni che la mancata monticazione reca al pascolo.

Il bestiame monticato dovrà essere per almeno l'80% costituito da vacche da latte, con lavorazione del latte prodotto in alpeggio da effettuarsi nelle malghe Pianazzo e Vaccaretto dotate degli appositi locali adibiti a caseificio.

Art. 3 - Manutenzioni

Tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice civile sono a carico dell'affittuario, così come ogni altra riparazione riguardante gli impianti e i servizi.

In queste riparazioni sono comprese la manutenzione delle attrezzature di dotazione dei fabbricati, la conservazione in stato di buon uso di tutti i serramenti, degli impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, la sostituzione delle tegole rotte e di lamiere danneggiate (sostituzione da effettuarsi tempestivamente e comunque entro tre mesi dalla scoperta della rottura o avaria), il ripristino della funzionalità degli acquedotti, la pulitura delle opere di presa, lo spurgo delle fosse biologiche, la manutenzione della viabilità di servizio.

All'affittuario competono le opere di miglioramento dei pascoli, le cui tipologie e quantità sono indicate nel verbale di consegna.

Nel caso in cui la verifica attestasse una insufficiente manutenzione o danni causati da insufficiente controllo o comunque danni di qualsiasi genere, fatti salvi gli interventi di straordinaria manutenzione, l'addebito verrà contestato per iscritto all'affittuario che, entro **quindici giorni**, dovrà provvedere alla realizzazione degli interventi, seguendo, se indicate, le disposizioni impartite in proposito dall'amministrazione da intendersi come tassative.

Il Comune si sostituirà all'affittuario, qualora questi non vi provveda e il relativo costo dovrà essere rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. In caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dall'affittuario. In ogni caso verranno applicate le penalità di cui al successivo articolo 11.

Il Comune potrà eseguire in qualsiasi momento riparazioni, che abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo all'affittuario anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così al disposto dell'art. 1584 del C.C.

Il periodo di esecuzione degli interventi non urgenti dovrà invece essere concordato fra Comune e l'affittuario. In ogni caso nessuna spesa potrà fare capo al Comune in ordine alla gestione degli immobili, la cui manutenzione è a carico dell'affittuario. Quest'ultimo dovrà pertanto svolgere la sua attività con diligenza, in modo d'assicurare l'ottimale funzionamento degli immobili dati in affitto e la loro migliore manutenzione.

Le manutenzioni divenute straordinarie a seguito di incuria, dolo, colpa grave dell'affittuario sono a carico dello stesso.

Art. 4 - Migliorie e contributi

Il Comune ha facoltà, anche durante il periodo di affitto, di eseguire opere di miglioramento (sistemazione e ristrutturazione di fabbricati, manutenzione straordinaria della viabilità, interventi per l'approvvigionamento idrico ed energetico, eccetera). Gli interventi dovranno essere comunicati all'affittuario con lettera con almeno 30 giorni di anticipo.

A seguito di tali interventi verranno valutati dalle parti eventuali incrementi o perdite di produttività del servizio e/o di valore dei fabbricati, con eventuale adeguamento del canone di affitto della malga/alpe.

Tutte le migliorie eseguite da parte dell'affittuario dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune, che avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, salvo quanto diversamente e preventivamente concordato tra le parti.

In caso di ottenimento da parte dell'affittuario di finanziamenti e/o contributi di qualsiasi natura e provenienza non potranno in alcun modo costituire obbligo per il Comune ai fini di un eventuale prolungamento della durata dell'affitto.

Al termine del Contratto di affitto non è dovuto dal Comune alcun indennizzo o compenso all'affittuario né a titolo di avviamento né a qualsiasi altro titolo, anche per eventuali migliorie ed addizioni apportate nel corso dell'affitto se non diversamente pattuito per iscritto nell'atto autorizzativo delle migliorie stesse.

Art. 5 - Riduzioni del canone di affitto

Il canone potrà essere ridotto fino ad un massimo del 10% dell'importo di aggiudicazione, in relazione al raggiungimento da parte dell'affittuario di specifici obiettivi di qualità.

Tali obiettivi potranno essere proposti dall'affittuario entro il 30 giugno mediante comunicazione scritta al Comune.

Entro il 30 settembre di ogni anno, pena l'esclusione dei benefici di riduzione, l'affittuario dovrà inoltrare al Comune una relazione comprovante la realizzazione di tutti o di parte degli interventi concordati per gli obiettivi di qualità, corredata da adeguata documentazione, nonché eventuali fatture quietanzate relative all'acquisto di dotazioni e/o interventi manutentori straordinari concordati.

Art. 6 - Obblighi generali a carico dell'affittuario

Personale

La gestione della malga/alpe dovrà essere esercitata dal titolare dell'affitto e/o dai propri familiari o da lavoratori dipendenti dell'azienda affittuaria.

L'affittuario i propri familiari o dipendenti, dovranno essere provvisti di tutte le licenze e permessi previsti dalle vigenti disposizioni di legge per lo svolgimento delle attività previste dal Contratto e dal presente Capitolato.

È fatto obbligo al gestore, nello svolgimento delle attività oggetto dell'affitto, di applicare tutte le normative previdenziali, assistenziali e assicurative previste in materia, così come l'applicazione dei contratti lavorativi vigenti per il personale assunto.

Il personale presente in alpe/malga dovrà essere commisurato alla consistenza del bestiame monticato ed all'impegno connesso con il buon svolgimento delle attività previste quali quelle casearie (ove esercitate).

Danneggiamenti

Qualunque danneggiamento degli stabili e delle attrezzature andrà segnalata immediatamente al Comune.

Durante il periodo di esecutività del Contratto, l'affittuario sarà ritenuto responsabile di tutti i danni cagionati agli immobili, a meno che non compri la propria estraneità.

Altri adempimenti

Il conduttore è tenuto a conservare i confini ed i limiti delle alpi/malge pascolive non permettendo che si introducano abusi o servitù passive di transito o per l'abbeverata del bestiame o altro, dando in ogni caso pronto avviso al Comune di qualsiasi fatto che dia luogo a necessità o convenienza di provvedimento nell'interesse del Comune.

Il conduttore dovrà comunicare prima della monticazione, il numero dei capi di bestiame da monticare distinti per tipologia, la data della monticazione e quella presunta di smonticazione.

La monticazione e smonticazione dovrà essere effettuata percorrendo le vie di accesso consuetudinarie preventivamente indicate e prescritte in sede di consegna, adottando i provvedimenti necessari ad impedire che il bestiame vaghi nelle proprietà altrui.

L'affittuario dovrà ottenere il preventivo assenso per l'apposizione di indicazioni, cartelli, tabelle, insegne e similari. L'eventuale produzione di materiale illustrativo a carattere informativo e/o pubblicitario avente a soggetto la malga/alpe in affitto dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune.

L'affittuario, al termine del periodo di affitto, dovrà riconsegnare i fabbricati in perfette condizioni manuttorie salvo la normale usura. I locali per uso abitativo e per la produzione e deposito di prodotti dovranno essere puliti e sgomberi da qualsiasi materiale o attrezzatura di proprietà dell'affittuario almeno quindici giorni prima della scadenza.

Art. 7 - Obblighi particolari per l'esercizio dell'attività d'alpeggio

L'affittuario è tenuto al rispetto dei seguenti obblighi specifici delle attività d'alpeggio:

Attività di utilizzo del pascolo

- a) Il mantenimento e la gestione del pascolo andranno effettuati nel rispetto degli artt. 57 (limiti al pascolo in bosco), 68 (modalità di pascolo) e 69 (Pascolo eccessivo) del Regolamento regionale n° 5 del 20 luglio 2007 (Norme Forestali regionali) e successive modifiche ed integrazioni.
- b) L'utilizzazione del pascolo andrà condotta in modo da sfruttare razionalmente tutta la superficie disponibile.
- c) La compartimentazione del pascolo avverrà di norma mediante utilizzo di recinzioni elettrificate che dovranno essere opportunamente segnalate.
- d) I cani, in numero strettamente necessario per la conduzione e, eventualmente, per la protezione del bestiame, potranno essere condotti in malga solo se in regola con le norme sanitarie. L'utilizzo degli stessi deve essere limitato al raduno del bestiame e alla guardiania, fatto salvo il rispetto della norma venatoria. Essi devono essere sempre gestiti custoditi al fine di non costituire pericolo per eventuali persone in transito.
- e) La presenza di recinzioni elettrificate anti-predazione, dissuasori acustici e/o di cani da guardiania deve essere segnalata con appositi cartelli e posizionati in maniera ben visibile da eventuali escursionisti o visitatori.

Rispetto delle norme sanitarie

L'affittuario dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni Sanitarie in caso di presenza di Caseificio e di Polizia Veterinaria vigenti che regolano l'attività d'alpeggio sia in rapporto a malattie infettive e contagiose, in particolare:

- dimostrare che gli animali da monticare sono indenni da malattie infettive o diffuse;
- caricare bestiame provvisto del certificato sanitario del luogo di provenienza;
- usare correttamente i medicinali veterinari come previsto dalla specifica normativa vigente e custodirli in apposito armadio.

Lavorazione del latte

- Il personale addetto alle attività casearie, in conformità al Reg. CE 852/04 dovrà essere in possesso di formazione igienico sanitaria sostitutiva del libretto sanitario;
- Ove possibile andrà praticata la mungitura meccanica con sistemi mobili autotrasportati evitando lunghe permanenze delle lattifere in aree ristrette;
- Il latte derivante dalla mungitura dovrà essere interamente trasformato presso le strutture di caseificazione appositamente realizzate e presenti in malga;

- L'intero ciclo di lavorazione del latte e di prodotti derivati (crema di latte, burro, ricotta, formaggio) dovrà essere eseguita secondo le regole dell'arte casearia a mezzo di personale fornito delle necessarie nozioni tecniche e pratiche e nel rispetto delle norme igienico sanitarie applicate agli alpeggi comunque applicando sempre il metodo dell'HACCP;
- Per la produzione di detti prodotti dovrà essere utilizzato latte ottenuto esclusivamente da animali presenti sull'alpe; allo stesso modo il latte prodotto in alpe non potrà in nessun modo essere trasportato a valle salvo gravi e giustificate motivazioni che ne impediscano la trasformazione in loco;
- I prodotti derivanti dalla trasformazione del latte in alpe-malga dovranno essere possibilmente venduti sul posto;
- I prodotti aziendali che si intende vendere al dettaglio dovranno essere tutti accompagnati da idonea documentazione sanitaria e di tracciabilità (registri lotti di produzione);
- I locali destinati al deposito e alla lavorazione del latte dovranno essere puliti giornalmente adottando tutti i provvedimenti necessari e possibili per assicurarvi le migliori condizioni igienico-sanitarie.

Art. 8 - Obblighi manutentori

In conformità alle disposizioni del Codice Civile ed alle consuetudini locali, l'affittuario ha l'obbligo di:

1. effettuare la manutenzione ordinaria della strada di accesso all'alpe mediante periodiche ricariche con ghiaia del fondo stradale e ripuliture delle canalette di sgrondo;
2. effettuare la manutenzione ordinaria dei fabbricati, sentieri, acquedotti, pozze d'abbeverata ed altre infrastrutture;
3. effettuare alla fine della stagione d'alpeggio: lo svuotamento degli impianti idrici dei fabbricati e delle vasche di abbeverata, provvedendo altresì ad immettere liquido antigelo negli impianti sanitari dei fabbricati; la protezione di parti particolarmente delicate di impianti, gruppi elettrogeni, ecc.; la pulizia di pozzetti di scarico del caseificio, la pulizia e riordino complessivo dei locali abitativi e di quelli di lavoro;
4. pulire periodicamente stalle e portici e convogliare il letame in concimaia o ammucchiarlo in una fossa scavata nel terreno adottando tutti gli accorgimenti atti ad impedire che il colaticcio si riversi sulle superfici pascolive;
5. riportare a valle i rifiuti non biodegradabili, affidandoli al servizio raccolta rifiuti solidi urbani.
6. mantenere l'ordine, il decoro e la funzionalità dei fabbricati e delle loro aree di pertinenza;
7. mantenere in efficienza eventuali dispositivi anti-predazione ricevuti in comodato d'uso gratuito;
8. provvedere, prima della smonticazione, al puntellamento dei tetti dei fabbricati che non hanno caratteristiche idonee da resistere al carico della neve.

Art. 9 - Divieti

Durante il periodo dell'affitto, nello svolgimento dell'attività d'alpeggio è vietato:

1. asportare il letame prodotto dal bestiame durante la monticazione in alpe;
2. alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nella malga;
3. aprire nuove strade di accesso od interne senza il permesso ed il nulla osta delle competenti autorità;
4. consentire il transito di bestiame estraneo se non previa autorizzazione;
5. il pascolo vagante;
6. la mandatura del bestiame per un raggio di almeno 50 m. attorno alle baite adibite a ricovero del personale;
7. il pascolo nelle zone a forte pendio nei giorni piovosi e subito dopo la pioggia, nonché stazionare il bestiame ove la cotica erbosa presenti segni di degrado;
8. la circolazione di tutti i veicoli non autorizzati;

9. mutare gli usi, sublocare o cedere tutti o parte dei fabbricati, anche gratuitamente, senza autorizzazione;
10. esporre insegne o scritte all'esterno dei fabbricati, far eseguire mutamenti nei locali e agli impianti in essi esistenti senza preventivo consenso scritto;
11. organizzare o collaborare a manifestazioni o ad attività nell'ambito del territorio comunale che provochino disturbo, arrechino danni all'ambiente;
12. bruciare rifiuti solidi urbani e di qualsiasi altro genere;
13. esercitare nei fabbricati attività non attinenti alle loro finalità.

Art. 10 - Obblighi a carico del Comune

Sono a carico del Comune i seguenti oneri:

1. concedere gratuitamente la legna da ardere per gli usi domestici e del caseificio, nonché il legname eventualmente occorrente per chiudende, ecc. con spese conseguenti a carico dell'affittuario;
2. realizzare i miglioramenti fondiari, gli interventi di manutenzione straordinaria del pascolo e di sistemazione dei fabbricati, della viabilità di accesso e di servizio, delle opere di approvvigionamento idrico ed energetico, nonché attività di sperimentazione compatibilmente con le risorse disponibili, avvalendosi per quanto possibile e compatibilmente con le normative vigenti, della disponibilità remunerata di personale ed attrezzature dell'affittuario.

Art. 11 - Inadempienze e penalità

Per gli inadempimenti degli obblighi precisati negli articoli del Contratto e del presente Capitolato, il Comune, oltre ai richiami verbali potrà effettuare richiami scritti e per ripetute inadempienze o inadempienze non sanabili durante la stagione di pascolo in cui sono state rilevate potrà applicare le penalità descritte nella seguente tabella:

Articolo	Infrazione	Importo penale
Art. 3 e 4 del Contratto	Pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate.	Pagamento degli interessi di mora a tasso convenzionale.
Art. 1 del Capitolato	Mancato rispetto dei divieti stabiliti nel verbale di consegna.	Da € 100,00 a € 200,00 per ogni divieto non rispettato.
Art. 2 del Capitolato	U.B.A. mancanti od eccedenti la tolleranza del 10%.	Per ogni U.B.A. penalità data da: canone di aggiudicazione/n° U.B.A. previste ottimali.
Art. 3 del Capitolato	Mancata manutenzione ordinaria annuale dei fabbricati e delle infrastrutture.	€ 200,00 (duecento/00).
Art. 7 del Capitolato	Mancato rispetto degli oneri particolari per la gestione dell'alpeggio.	Minimo € 50,00 (cinquanta/00) massimo € 200,00 (duecento) per infrazione in relazione alla gravità.
Art. 8 e 9 del Capitolato	Mancato rispetto degli obblighi manutentori e dei divieti.	€ 200,00 (duecento/00) per infrazione.

La contestazione delle inadempienze e delle relative penali verrà notificata per iscritto e l'affittuario avrà tempo **15 giorni** per rimediarevi dove possibile o per versare, tramite apposito bollettino di PagoPa, il corrispettivo delle penalità.

Decorso infruttuosamente tale termine il Comune potrà attingere alla cauzione, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte dell'affittuario.

Li _____

Il Concedente _____

L'Affittuario _____

Il Rappresentante dell'OO.PP. dell'Affittuario _____