REGIONE PIEMONTE

CAPITOLATO D'AFFITTO DELLE MALGHE DI PROPRIETA' PUBBLICA

ASSESSORATO AGRICOLTURA, TUTELA DELLA FAUNA E DELLA FLORA

COMUNE di ROSSA

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d'affitto n. …… in data …..…….. tra (nome Ente proprietario) e (nome imprenditore affittuario) relativo all'alpeggio ALPE BALME.20/06

Art.1 (Individuazione e descrizione della malga)
Il presente capitolato disciplina l'affitto dell'alpe Balme di proprietà del Comune di ROSSA, ubicata/e in località alpe Balme in val Cavaione nel Comune di Rossa (prov. VC), la cui consistenza è data da:

a) Pascoli nudi di ha 4 are 75, pascoli cespugliati di ha 8 are 57 (pascolo 20%) e pascoli arborati di ha 16 are 96 (pascolo 50%);
b) Boschi di ha 8 70 are;
c) N° 1 fabbricato di abitazione.

Art. 2 (Durata della monticazione e carico)
Il periodo di monticazione, fissato in almeno 90 giorni, potrà iniziare circa il 20 giugno d'ogni anno, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di massima di polizia forestale, e comunque quando le condizioni della vegetazione siano idonee.
E' comunque ammessa, in relazione all'andamento climatico stagionale ed alla conseguente produzione foraggera delle superfici interessate, una riduzione massima del 20% della durata minima del periodo di pascolamento a seguito di attestazione rilasciata dalla Regione Piemonte, Assessorato Agricoltura in applicazione delle norme tecniche del Piano di Sviluppo Rurale.
Eventuale anticipo o ritardo del periodo di monticazione dovranno essere preventivamente autorizzati dalla proprietà.
Il carico previsto è compreso tra 0,3 e 1 U.B.A. (unità bovine adulte) /ha/anno ovvero compreso tra 0,6 e 2 U.B.A. (unità bovine adulte) /ha per periodi di pascolamento variabili tra 90 e 180 giorni.
Il carico espresso U.B.A. e così determinabile:
-1 vacca = 1 U.B.A.
-1 bovino sopra i 2 anni = 1 U.B.A.
-1 manzetta/torello (>1 anno<2 anni)= 0,6 U.B.A.
-1 vitello/vitella (<1 anno)= 0,4 U.B.A
-1 equino sopra 1 anno = 1 U.B.A.
-1 equino sotto 1 anno = 0,6 U.B.A.
-1 pecora /montone = 0,15 U.B.A.
-1 capra/ariete = 0,15 U.B.A.
-1 agnello/capretto = 0,05 U.B.A.
L'età del bestiame per il calcolo delle unità bovine adulte e' accertato all'inizio del periodo di pascolamento.
Il passaggio tra fasce d'età per il calcolo delle UBA durante il periodo di monticazione, non ha effetti ai fini del superamento del limite massimo di UBA monticabili.

Art. 3 (Tecnica di pascolo e subaffitto)
Tutta la superficie pascoliva della malga, al netto delle tare, dovrà essere utilizzata mediante il pascolamento turnato.
E' espressamente vietato il subaffitto ovvero ogni altra forma di cessione dei fondi e degli immobili oggetto del presente atto.

Art. 4 (Documenti allegati al capitolato)

Alla stipula del contratto d'affitto ed alla sottoscrizione del presente capitolato, l'affittuario deve fornire alla proprietà copia della certificazione della Banca dati regionale zootecnica attestante la consistenza del bestiame del/degli allevamenti della/delle aziende zootecniche che l'affittuario in parte o totalmente utilizzerà per l'alpeggio. Entro 10 giorni dall'inizio del periodo di pascolamento dovrà presentare al Comune copia della certificazione della Banca dati regionale zootecnica attestante l'elenco dei capi monticati e il/i pascoli di destinazione.

Art. 5 (Verifiche e penalità)

La proprietà si riserva di controllare in qualsiasi momento il rispetto del carico di bestiame e di verificare i dati forniti, mediante ispezioni dirette/ovvero delegando altri soggetti nel modo che riterrà più opportuno.
Le ispezioni saranno effettuate in contraddittorio con l'affittuario.
Qualora la malga non venga caricata con il carico minimo di UBA previsto, la proprietà, previa diffida al reintegro del carico animale, provvederà unilateralmente alla rescissione del contratto, salvo il caso in cui le Unità Bovine Adulte vengano a mancare per disposizioni emesse dall'autorità veterinaria e comunicata al proprietario del bestiame entro 45 giorni dalla data di monticazione.
Nel caso in cui la malga non sia monticata l'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.

Art. 6 (Consegna e riconsegna della malga)

All'inizio e alla scadenza dell'affitto la proprietà, in contraddittorio con l'affittuario, redigerà i verbali di consegna e di riconsegna della malga, dai quali risulteranno le condizioni e lo stato di conservazione del pascolo, dei fabbricati, delle varie infrastrutture e delle singole attrezzature in dotazione, nonché l'adempimento delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato.
Alla scadenza dell'affitto, se saranno rilevati danni o infrazioni, l'importo del deposito cauzionale (contratto di garanzia assicurativo/bancario) sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatto salva la richiesta di eventuali integrazioni.
Ogni anno all'inizio e alla fine della stagione di monticazione a cura del personale dell'Ente proprietario, d'intesa con l' affittuario, potranno essere effettuati sopralluoghi per concordare prescrizioni particolari o per affrontare particolari problematiche gestionali (verbale di carico e scarico della malga).
L'accertamento del mancato rispetto delle prescrizioni sottoscritte nel capitolato e nei verbali di cui sopra comporterà l'applicazione delle relative penali e gli effetti previsti dal contratto e dal presente capitolato.

Art. 7 (Manutenzioni)

Gli interventi manutentori ordinari dei fabbricati, della viabilità interna alla malga e delle attrezzature fisse nello stato di conservazione in cui sono stati consegnati, e secondo la rispettiva destinazione, nonché le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, sono a carico del affittuario, così come ogni altra manutenzione riguardante gli impianti ed i servizi. All'affittuario competono pure le opere di miglioramento dei pascoli, la cui tipologia e quantità sono indicate nel presente capitolato e nel verbale di consegna dell'alpeggio, ovvero nel Piano pascoli ove presente.
La proprietà ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, verifiche per constatare l'ottimale manutenzione degli immobili e di tutto quanto in essi contenuto.
Nel caso in cui la verifica attestasse, a giudizio insindacabile dell'Ente proprietario, una insufficiente manutenzione o 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 dalla proprietà. In difetto, fatta salva la facoltà di revoca del contratto, la proprietà realizzerà gli interventi, recuperando le spese sostenute dalla cauzione versata.
In tal caso l'affittuario dovrà, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione attestante l'ammontare della spesa, provvedere al reintegro della cauzione. Qualora ciò non avvenisse la proprietà potrà procedere alla revoca dell'affitto con effetto immediato ed all'incameramento, a titolo di penale, della cauzione o della parte restante, fatti salvi i maggiori danni.
In ogni caso nessuna spesa potrà fare capo all'Ente concedente in ordine alla gestione degli immobili e delle aree la cui manutenzione ordinaria è, come sopra precisato, a carico dell' affittuario. L'affittuario 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 ordinaria.

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

Art. 8 (Migliorie)
La proprietà ha facoltà, anche durante il periodo dell'affitto, di eseguire opere di miglioramento (sistemazione e ristrutturazione di fabbricati, manutenzione straordinaria sulla viabilità, interventi per l'approvvigionamento idrico ed energetico, etc.) senza che l'affittuario possa opporsi.
Le migliorie da eseguire da parte dell'affittuario dovranno essere preventivamente autorizzate dalla proprietà che avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, salvo quanto diversamente e preventivamente concordato tra le parti.
Per le migliorie realizzate senza autorizzazione durante il periodo d'affitto, il conduttore a semplice richiesta della proprietà, se lo riterrà opportuno, avrà l'obbligo del ripristino a proprie spese.

Art. 9 (Oneri generali a carico dell'affittuario)
L'affittuario o i propri soci dovranno inoltre essere provvisti di tutte le licenze e permessi previsti dalle vigenti disposizioni di legge per lo svolgimento delle attività contemplate dal contratto e dal presente capitolato (es. attività agrituristica).
E' fatto obbligo all'affittuario nello svolgimento delle attività d'alpeggio di applicare tutte le normative antinfortunistiche (D. Lgs 626/94 e seguenti), previdenziali, assistenziali ed assicurative vigenti.
L'affittuario risponde delle inadempienze dei suoi collaboratori alle norme del presente capitolato, pertanto le relative sanzioni previste verranno applicate allo stesso.
Qualunque danno o rottura, la cui riparazione non compete al concessionario, andrà segnalata immediatamente in forma scritta alla proprietà affinché intervenga.
Durante il periodo d'affitto, il conduttore verrà ritenuto responsabile di tutti i danni cagionati agli immobili, a meno che non vengano tempestivamente comunicati ed indicati eventualmente i responsabili o non venga comprovata la propria estraneità.
Qualora si verifichino situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, dovute per esempio a piante pericolanti, frane e quant'altro, l'affittuario deve immediatamente avvisare la proprietà ed i competenti organi comunali, adottando, nel contempo, tutti i provvedimenti atti ad evitare danni e incidenti.

Art. 10 (Oneri particolari dell'affittuario per la gestione della malga)
Nella conduzione della malga l'affittuario deve osservare i seguenti impegni:

a) uniformarsi a tutte le disposizioni di Polizia Veterinaria vigenti che regolano l'attività d'alpeggio. Nel caso di sviluppo di malattie infettive e contagiose in alpeggio, è fatto obbligo all'affittuario conduttore di denunciare immediatamente il fatto al Sindaco e di prestarsi a compiere regolarmente quanto prescritto dall'Autorità sanitaria;
b) uniformarsi alle disposizioni dell'art. 94 del D.Lgs n° 152/2006 e del Reg. regionale n° 15/R/2006, in particolare per quanto riguarda il rispetto delle prescrizioni relative alla salvaguardia di pozzi e sorgenti;
c) praticare il pascolamento turnato con spostamento della mandria fra superfici a diversa altitudine ovvero alla medesima altitudine sulla stessa superficie, suddivisa per aree omogenee in funzione dello stato vegetativo e di utilizzazione della cotica;
d) effettuare il decespugliamento ed i tagli di pulizia da erbe ed arbusti infestanti ;
e) predisporre punti acqua e sale sui pascoli;
f) effettuare la manutenzione/ricostituzione della cotica con interventi agronomici specifici (trasemina, mandratura ecc...);
g) limitare la concimazione minerale (massimo anno/ettaro: Kg 10 di N Kg 20 di P_2O_5 e Kg 10 di K_2O);
h) mantenere e gestire il pascolo nel rispetto del piano di gestione predisposto d'intesa con la proprietà, secondo le disposizioni dell'azione –Sistemi pascolivi estensivi – delle Misure agroambientali del Piano di sviluppo rurale 2007-2013;
i) in conformità alle disposizioni del Codice civile ed alle consuetudini locali, all'affittuario è fatto obbligo di:
    - arieggiare e ripulire periodicamente tutti i locali utilizzati.
    - evitare lo stazionamento e la stabulazione degli animali nelle aree che presentano danneggiamenti alle cotiche a causa del calpestio;

- provvedere alla ripulitura a fine stagione del fabbricato, nonché alla distribuzione del letame accumulato durante il periodo dell'alpeggio nelle aree indicate dal personale della proprietà ed in genere nelle superfici pascolive più magre;

Art. 11 (Oneri per la proprietà)
Alla proprietà spetta il compito di realizzare miglioramenti fondiari e gli interventi di manutenzione straordinaria e di sistemazione dei fabbricati, della viabilità di accesso e di servizio e delle opere di approvvigionamento idrico ed energetico, nonché definire ogni altro intervento di carattere straordinario attraverso specifici accordi con l'affittuario

Art. 12 (Divieti)

Durante il periodo di validità dell'affitto, nella conduzione della malga l'affittuario deve osservare i seguenti divieti:

a) utilizzare fitofarmaci ed in particolare prodotti diserbanti e disseccanti;
b) asportare il letame dal pascolo;
c) superare la soglia di 170 kg/ha con la fertilizzazione azotata derivante dalle deiezioni animali, comprensiva anche dell'eventuale fertilizzazione chimica;
d) effettuare il pascolo vagante;
e) effettuare il pascolo nelle zone a forte pendio nei giorni piovosi e subito dopo la pioggia, nonché stazionare il bestiame ove il cotico erboso presenti segni di degrado;
f) pascolare con qualsiasi specie animale nelle zone di rimboschimento;
g) circolare con veicoli non autorizzati;
h) alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nella malga;

Art. 13 (Responsabilità)
L'affittuario è ritenuto responsabile dei danni che si dovessero arrecare a terzi nell'utilizzo del pascolo, dei fabbricati, delle infrastrutture e delle attrezzature presenti sull'alpeggio, così come pure per le attività ivi svolte e/o promosse ed imputabili a colpa del proprio personale o derivanti da irregolarità o carenze nelle prestazioni a meno che non vengano tempestivamente comunicati ed indicati eventualmente i responsabili o non venga comprovata la propria estraneità.
Il Comune non risponderà, comunque, dei danni alle persone, alle cose e di quant'altro occorso nell'ambito dell'attività dell'affittuario, dichiarandosi escluso ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito.

Art. 14 (Inadempienze e penalità)
L'affittuario è direttamente responsabile per le inadempienze compiute nell'epoca di monticazione e soggetto alle relative penalità per l'inosservanza di quanto previsto dal presente capitolato.
Le penalità previste in caso di violazione delle prescrizioni contenute nel presente capitolato hanno natura contrattuale e sono indipendenti dalle eventuali sanzioni erogate dalle autorità competenti per la violazione delle stesse norme del regolamento citato.
Per le inadempienze alle norme precisate negli articoli precedenti, verranno applicate le seguenti penalità a giudizio insindacabile dell'Ente proprietario:

- **art. 2 durata della monticazione e carico:**

- per monticazione anticipata , demonticazione ritardata: € 15,00/giorno;
- carico inferiore od eccedente quello stabilito: € 50,00/UBA

- **art. 10 oneri particolari per la gestione della malga:**

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a): € 300,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera h): € 300,00.

- **art. 12 contravvenzione ai divieti:**

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a), b), c), d), e), f) ed h): € 200,00;

Luogo e data Rossa,

Per l’Ente proprietario Sig. …….

Per l’ affittuario Sig. …….