

CAPITOLATO D'AFFITTO PER LA CONCESSIONE DEI PASCOLI E DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' PUBBLICA DENOMINATA MALGA CAMPELLO DI LANDO'

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del bando approvato con Determinazione del Responsabile del Servizio n. 051 del 02/03/2026 relativo alla concessione in affitto dei pascoli denominati "Malga Campello di Landò" contrassegnato con l'indicazione **numero 200A** nella planimetria allegata;

Art.1 (Individuazione e descrizione della malga)

Il presente capitolato disciplina l'affitto dei pascoli della malga Campello di Landò di proprietà del Comune di Malonno, ubicata in località Landò nel Comune di Malonno, la cui consistenza è data da:

- a) Pascoli nudi di ettari; Pascoli arborati ed arbustati di ettari;
- b) Incolti di ettari;
- c) Boschi di ettari

N°1 fabbricato senza allacciamenti ai pubblici servizi così come dettagliatamente elencati nello stato di consistenza e nel verbale di Consegna della malga.

Art. 2 (Durata della monticazione e carico)

Il periodo di monticazione, fissato in 90 giorni circa, potrà di regola iniziare il 15/06 d'ogni anno e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee.

Eventuale anticipo o ritardo del periodo di monticazione dovrà essere preventivamente autorizzata dalla proprietà.

Il carico ottimale deve essere di **100** U.B.A. (unità bovine adulte) così determinabili:

- 1 Vacca da latte = 1 U.B.A.
- 1 Bovino sopra i 2 anni = 1 U.B.A.
- 1 Bovino da 6 mesi a 2 anni = 0,6 U.B.A.
- 1 Bovino da 1 a 6 mesi = U.B.A.
- 1 Equino sopra 1 anno = 1 U.B.A.
- 1 Equino sotto 1 anno = 0,6 U.B.A.
- 1 Ovino = 0,15 U.B.A.
- 1 Caprino = 0,15 U.B.A.

La malga andrà utilizzata esclusivamente per il pascolo di bovini.

Per garantire la buona conservazione del pascolo l'affittuario dovrà monticare il carico stabilito, fatta salva una tolleranza in più o in meno del 10%.

La proprietà si riserva di controllare il carico nel modo che riterrà più opportuno.

Le U.B.A. mancanti od eccedenti saranno addebitate all'affittuario al prezzo medio di 6 15,00, salvo il caso in cui le U.B.A. vengano a mancare per disposizioni emesse dall'autorità veterinaria comunicata al proprietario del bestiame non più di 45 giorni prima della data di monticazione.

Qual'ora la malga non venga caricata con il numero minimo di **90** UBA (**prettamente per pascolo bovino**) la proprietà può unilateralmente chiedere la rescissione del contratto.

Nel caso in cui la malga non sia monticata l'affittuario e in ogni caso tenuto al pagamento dell'intero canone di 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. 3 (Consegna e riconsegna della malga)

All'inizio e alla scadenza dell' affitto, la proprietà, in contraddittorio con il affittuario, redigerà i verbali di consegna e di riconsegna dai quali risulteranno le condizioni e lo stato di conservazione del pascolo, dei fabbricati, delle varie infrastrutture e delle singole attrezzature in dotazione dell'alpeggio, nonché l'adempimento delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato. Se non saranno rilevati danni o infrazioni, il deposito cauzionale sarà restituito integralmente; in caso contrario l'importo sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatto salva la richiesta di eventuali integrazioni.

E' escluso qualsiasi rimborso a favore del affittuario per gli arredi fissi (da intendersi tutto ciò la cui eventuale asportazione comporta danni di qualsiasi entità ai beni immobili) che dovranno essere lasciati in proprietà all'Ente e per l'eventuale arredo mobile, attrezzatura a corredo che l'affittuario potrà lasciare, se ritenuta idonea dalla proprietà.

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, al fine di affrontare particolari problematiche gestionali.

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.

Art. 4 (Manutenzioni)

Gli interventi manutentori ordinari del fabbricato consegnato, 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 qualità e quantità sono indicate nel piano di gestione alpeggi (se esiste), nel presente capitolato e ne verbale di consegna della malga.

La proprietà ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, verifiche per constatare l'ottimale manutenzione degli immobili e di tutto quanto in esso 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 al affittuario che, entro **quindici giorni**, dovrà provvedere alla realizzazione degli interventi, seguendo, se indicate, le disposizioni, da intendersi tassative, 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 avvenga la proprietà potrà procedere alla revoca della 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 affittuario in ordine alla gestione degli immobili e delle aree, la cui manutenzione ordinaria e, come sopra precisato, a carico del affittuario. L' affittuario dovrà pertanto svolgere la sua attività con diligenza e rettitudine, 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. 5 (Migliorie)

La proprietà ha facoltà, anche durante il periodo dell' affitto, di eseguire opere di miglioramento (sistemazione e ristrutturazione del fabbricato, manutenzione straordinaria sulla viabilità, interventi per l'approvvigionamento idrico ed energetico, etc.) senza che il affittuario possa opporsi. Verranno valutati dalle parti eventuali incrementi o perdite di produttività del fondo e/o di valore del fabbricato a seguito di tali interventi. Le parti potranno eventualmente accordarsi per l'adeguamento del canone di affitto dell'alpe che comunque non potrà superare l'importo dell'interesse legale del capitale impegnato nelle opere e nei lavori effettuati. Se i suddetti interventi, eventualmente realizzati nella stagione estiva, dovessero arrecare gravi disagi allo svolgimento delle attività d'alpeggio, il affittuario può richiedere un indennizzo, il cui importo andrà concordato tra le parti e decurtato dalla seconda rata di pagamento del canone di affitto.

L' affittuario dovrà informare preventivamente la proprietà della eventuale richiesta di contributi pubblici per effettuare gli interventi di miglioramento sull'alpeggio nonché della loro eventuale concessione.

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. In caso di migliorie eseguite nel corso dell'affitto senza autorizzazione, l'affittuario a semplice richiesta della proprietà, se lo riterrà opportuno, avrà l'obbligo della remissione in pristino a proprie spese.

Art. 6 (Oneri generali a carico dell'affittuario)

Nell'esercitare l'attività di gestione della malga, l'affittuario dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari affinché non vengano lesi gli interessi materiali e morali dell'Ente proprietario.

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.

E' fatto obbligo all' affittuario nello svolgimento delle attività oggetto della presente affitto di applicare tutte le normative antinfortunistiche (D. Lgs 81/08 e seguenti), previdenziali, assistenziali ed assicurative previste in materia.

L' affittuario risponde delle inadempienze dei suoi collaboratori alle norme presenti, 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 di affitto, l'affittuario 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 verificano situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, dovute per esempio a piante pericolanti, spandimento d'acqua, frane e quant'altro, l'affittuario deve immediatamente avvisare la proprietà ed i competenti organi comunali, adottando, nel frattempo, tutti i provvedimenti atti ad evitare danni e incidenti.

Art. 7 (Oneri particolari dell'affittuario per la gestione della malga)

Nella conduzione della malga l'affittuario adempire ai seguenti impegni:

- a) oltre al bestiame di proprietà dell'affittuario, dovrà essere monticato anche il bestiame proveniente da aziende situate nel territorio del comune e della Comunità Montana in cui è ubicata la malga;
- b) il bestiame monticato dovrà essere registrato sull'apposito "registro di monticazione";
- c) il personale addetto alla mungitura e/o lavorazione del latte dovrà essere provvisto di libretto sanitario;
- d) il latte prodotto dovrà essere lavorato in alpeggio, nel rispetto delle linee d'indirizzo per l'applicazione dell'autocontrollo in alpeggio di cui all'allegato B della deliberazione della Giunta Regionale n° 4° 2036 del 19/03/99 riguardante le linee guida per l'applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n 54/97;
- e) il mantenimento e la gestione del pascolo andrà effettuata nel rispetto del piano di gestione predisposto dall'affittuario, d'intesa con il concedente, secondo le disposizioni attuative della misura f (2.6) "Misure agro-ambientali" del Piano di sviluppo rurale 2000- 2006 e delle indicazioni del Piano Regionale degli alpeggi e del Piano di assestamento comunale;
- f) l'eventuale pascolo in bosco e la custodia del bestiame dovranno essere effettuati nel rispetto degli art. 26, 27, 28 Regolamento Regionale 23.02.1993 n°1;
- g) gli equini al pascolo libero non dovranno essere ferrati;
- h) i suini dovranno essere contenuti nel numero sufficiente al consumo dei sottoprodotti della lavorazione del latte e costantemente rinchiusi nelle apposite porcilaie o eventualmente in appositi recinti attigui, separati dal bestiame bovino;
- i) i cani necessari per la custodia potranno essere condotti in malga solo se vaccinati anche contro la rabbia silvestre;
- j) l'affittuario dovrà, entro il 10 novembre di ogni anno, compilare e recapitare alla proprietà e alla Comunità Montana, sul cui territorio è ubicata la malga, la scheda alpeggio predisposta dalla Regione Lombardia, con la quale fornire informazioni relative al numero dei capi di bestiame monticati distinti per tipologia, il periodo di monticazione, i nominativi, il numero e l'età delle persone presenti in alpe, etc.;
- k) in conformità alle disposizioni del Codice civile ed alle consuetudini locali, al affittuario è fatto obbligo annualmente di:
 - arieggiare e ripulire periodicamente tutti i locali utilizzati dal personale;
 - effettuare la manutenzione ordinaria delle strade di accesso all'alpe, dei fabbricati, sentieri, acquedotti, pozze d'abbeverata ed altre infrastrutture;
 - effettuare uno sfalcio della flora ammoniacale ed il taglio del cespugliame presente nei pascoli grassi ed attorno ai fabbricati;
 - pulire almeno una volta alla settimana le aree esterne alla malga e convogliare il letame o le deiezioni in concimaia o ammucchiarlo in una fossa scavata nel terreno, previa eventuale autorizzazione per il vincolo idrogeologico, adottando tutti gli accorgimenti atti ad impedire che il colaticcio si riversi sulle superfici pascolive;

- impedire al bestiame di sostare in prossimità dei locali NON AFFITTATI adibiti alla lavorazione del latte e agriturismo ed a quelli destinati alla conservazione e consumo dei derivati dello stesso;
 - provvedere alla ripulitura di fine stagione dei portici e di tutti i locali in genere, nonché alla distribuzione del letame ammucchiato durante il periodo dell'alpeggio nelle aree indicate dal personale della proprietà ed in genere nelle superfici pascolive più magre;
 - provvedere prima della demonticazione al puntellamento del tetto del fabbricato onde scongiurare danni causati da precipitazioni nevose abbondanti.
- l) L' Affittuario dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni di Polizia Veterinaria vigenti che regolano l'attività alpestre in rapporto a malattie infettive e contagiose, in particolare:
- dovrà far pervenire alla Autorità comunale prima della monticazione l'idonea certificazione atta a dimostrare che gli animali da monticare sono indenni da malattie infettive o diffuse;
 - non potrà caricare bestiame sprovvisto del certificato sanitario del luogo di provenienza, pena denuncia alla Autorità sanitaria;
 - nel caso di sviluppo di malattie contagiose in malga, è fatto obbligo al affittuario conduttore di denunciare immediatamente il fatto al Sindaco e di prestarsi a compiere regolarmente quanto prescritto dall'autorità sanitaria;
- m) L' affittuario rinuncia ad ogni possibile azione di richiesta di risarcimento di danni verso la proprietà nel caso avesse a subire morte di animali imputabile a malattie infettive; ciò quand'anche possa provare che gli animali hanno contratto la malattia sul fondo in concessione.

Art. 8 (Oneri per la proprietà)

Alla proprietà spetta il compito di realizzare miglioramenti fondiari e gli interventi di manutenzione straordinaria e di sistemazione del fabbricato, della viabilità di accesso e di servizio e delle opere di approvvigionamento idrico ed energetico, salvo accordi diversi assunti con l'affittuario.

Art. 9 (Divieti)

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

- a) utilizzare mangimi ed integratori (vietare in assoluto se previsto da eventuali disciplinari);
- b) asportare il letame prodotto dal bestiame durante la monticazione in alpe;
- c) alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nell'alpeggio;
- d) il pascolo vagante;
- e) mandare il bestiame per un raggio di almeno 30 m attorno ai fabbricati adibiti a ricovero del personale od utilizzate per il deposito e la lavorazione del latte o per le attività agrituristiche;
- f) 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;
- g) l'ingresso di animali, compreso i cani, nei locali adibiti a deposito e alla lavorazione del latte non oggetto del presente affitto;

- h) depositare siero, detersivi, medicinali e rifiuti domestici nei locali ove si effettua il deposito e la lavorazione del latte;
- i) il pascolo con qualsiasi specie di animale nelle zone di rimboschimento;
- j) la circolazione di veicoli non autorizzati;
- k) l'uso del fabbricato oggetto dell'affitto, da parte di persone estranee alla conduzione dell'alpeggio (art. 12 D.L. 21/3/78 n° 59); eventuali abusi dovranno essere tempestivamente segnalati alle Autorità di Pubblica. Sicurezza e al concedente.

Art. 10 (Inadempienze e penalità)

L'affittuario è direttamente responsabile per le inadempienze compiute nell'epoca di monticazione e quindi soggetto alle relative sanzioni, sia per quanto previsto nel presente capitolato, sia per le norme espresse dal richiamato Regolamento Regionale 23.02.93, n°1 "Prescrizioni di massima e di polizia forestale valide per tutto il territorio della regione, di cui all'art. 25 della l. r. 22 dicembre 1989, n. 80".

Per le eventuali 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): € 50,00 e € 15,00/giorno;
- carico inferiore od eccedente quello stabilito: 6 15,00/UBA
- art. 7 oneri particolari per la gestione della malga: mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere a,b,c,f,g,h,i,j,k,l,m: € 75,00 per infrazione;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera m, primo trattino: € 300,00;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c,d, e: € 300,00 per infrazione;
- Art. 9 contravvenzione ai divieti:
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a: € 500,00;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c,e,f: € 200,00 per infrazione;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere b,d,g,h,i,j: €100,00 per infrazione.

Luogo e data

Per l'Ente proprietario

Sig.....

Per l'Affittuario

Sig.....