



AFFITTO DELLA MALGA DENOMINATA “CORTI” E ANNESSO FABBRICATO DA ADIBIRE AD AGRITURISMO O, IN ALTERNATIVA, A RIFUGIO ALPINISTICO - ANNUALITÀ 2025-2030 - CAPITOLATO DI AFFITTO -

Premessa

Il presente Capitolato è parte integrante del Contratto stipulato in data _____ tra il Comune di Cevo (BS) ed il titolare/legale rappresentante dell'Azienda Agricola _____ (C.F. _____) con sede a _____ (____) indirizzo _____, e disciplina l'attività d'alpeggio nella malga “Corti” ed annesso fabbricato da adibire ad agriturismo o, in alternativa, a rifugio alpinistico, 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, 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 90 giorni e, orientativamente, potrà iniziare il 01/06, o prima se le condizioni di vegetazione lo consentano, e terminare il 30/09 di ogni anno. Il carico ottimale previsto per la malga è rapportato ai 90 giorni di pascolo, applicato per tutta la durata della stagione di monticazione e per tutti gli anni.

Il carico ottimale è pari a 35 UBA complessive (di cui almeno almeno 10 UBA in lattazione) con una tolleranza di +/- il 20% dal carico ottimale prestabilito, valori che l'Affittuario è obbligato a mantenere per l'intera durata del periodo di monticazione, fissato in giorni 90. La monticazione annuale è obbligatoria.

È fatto obbligo, altresì, all'affittuario di accettare e raccogliere tutti i capi bovini dei piccoli allevatori di Cevo e di provvedere al ritiro e alla lavorazione del latte degli stessi. Le quote per capo di bestiame (paga) da corrispondere ai conduttori, devono essere concordate con il Comune di Cevo.

La provenienza del bestiame dovrà essere - per almeno il 60 % - di proprietà del Affittuario, a pena di esclusione dalla presente procedura.

Per garantire la buona conservazione del pascolo l'affittuario dovrà monticare il carico stabilito, con una tolleranza del 20% (calcolato tenendo conto delle U.B.A. realmente monticate e delle giornate di pascolo) salvo il caso in cui le UBA 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.

Qualora entro il 15 giugno il conduttore non abbia avviato la monticazione dell'alpeggio con il carico minimo pari a 28 UBA o qualora, per ogni anno e per l'intera stagione, non siano monticate almeno 10 UBA in lattazione, il Comune può disporre la risoluzione del contratto, con incameramento della garanzia definitiva prestata come risarcimento dei danni che la mancata monticazione reca al pascolo e l'Affittuario è, in ogni caso, tenuto al pagamento dell'intero canone d'affitto.

L'Affittuario s'impegna a condurre i pascoli secondo le regole di seguito indicate:

- Migliorare l'area pascolativa, provvedendo a sparpagliare il letame, al taglio di piante ed arbusti, allo spietramento e al decespugliamento dei pascoli assegnati, nonché ad effettuare tutti gli interventi che possano contribuire al ripristino e al risanamento dell'area pascolativa;
- Evitare la rimozione e/o la costruzione di barriere, mura e recinti, se non previa autorizzazione delle autorità competenti, assicurandone la manutenzione e nel caso, di costruzione ex novo, si dovranno utilizzare materiali naturali di origine locale.

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), anche in caso ciò richiedesse la parziale indisponibilità delle strutture per l'Affittuario, senza che lo stesso nulla abbia a pretendere. Gli interventi dovranno essere preventivamente comunicati all'affittuario con congruo anticipo.

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 - Altre condizioni

Al fine di valorizzare la produzione zootecnica locale e lo sviluppo della filiera corta, l'Affittuario potrà attuare azioni e/o misure per favorire l'allevamento di capi appartenenti ad aziende locali e la vendita diretta dei relativi prodotti di malga, senza che ciò costituisca, in ogni caso, forme di sublocazione.

Art. 6 - Obblighi generali a carico dell'affittuario

Personale

La gestione della malga dovrà essere esercitata dal titolare del contratto d'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 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 malghe 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, 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 manutentorie 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

- 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;
- L'utilizzazione del pascolo andrà condotta in modo da sfruttare razionalmente tutta la superficie disponibile;
- La compartimentazione del pascolo avverrà di norma mediante utilizzo di recinzioni elettrificate (con particolare riferimento all'area intorno alle opere di presa dell'acquedotto comunale), che dovranno essere opportunamente segnalate;
- 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;

- 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 - Uso e gestione del fabbricato da adibire ad agriturismo o, in alternativa, a rifugio alpinistico

Il fabbricato da adibire ad agriturismo o, in alternativa, a rifugio alpinistico dovrà essere utilizzato nel rispetto delle vigenti normative vigenti in materia, sole per tali finalità (a seconda della destinazione alternativa, tra le due possibili, che allo stesso sarà data).

Il fabbricato è parzialmente arredato e dotato di stoviglie; la dotazione di quanto non presente è ritenuto necessario per lo svolgimento dell'attività è posto integralmente a carico dell'Affittuario (e/o eventuale sublocatario) e, al termine del periodo di affidamento di cui alla presente procedura, rimarrà di proprietà dello stesso.

L'immobile dovrà essere mantenuto dall'Affittuario (e/o eventuale sublocatario) in ottimo stato, con realizzazione di tutte le necessarie opere di manutenzione ordinaria ed assunzione dei relativi oneri.

L'attività e l'apertura al pubblico dell'agriturismo/rifugio alpinistico dovrà essere garantita per ognuna delle annualità oggetto di affidamento, ad esclusione del periodo intercorrente tra la caduta delle prime nevi invernali ed il loro scioglimento (periodo, generalmente, comprendente i mesi di novembre, dicembre, gennaio, febbraio, marzo e aprile) e, in ogni caso, obbligatoriamente per quello compreso fra il primo Luglio ed il quindici Settembre di ogni anno; il mancato rispetto di tali termini comporterà la risoluzione del contratto e l'incameramento della garanzia definitiva prestata.

Art. 9 - Obblighi manutentori

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

- effettuare la manutenzione ordinaria del tratto di strada "Malga Corti – Plà Lonc", con pulizia periodica e mantenimento in buone condizioni;

- effettuare la manutenzione ordinaria dei fabbricati (sistemazione intonaci interni eventualmente ammalorati, tinteggiatura pareti, parti lignee e verniciatura parti in ferro eventualmente arrugginite, sostituzione di lampade, apparecchi illuminanti o altre apparecchiature quali interruttori, prese, antenne ecc. danneggiate o comunque esaurite, sostituzione di apparecchiature di movimentazione dei serramenti quali cerniere, maniglie, serrature e vetri), riparazione di mobili, scaffalature ecc;
- effettuare la manutenzione di sentieri, acquedotti, pozze d'abbeverata ed altre infrastrutture;
- effettuare la sostituzione e la riparazione di steccati e recinzioni e cancelli di accesso in legno;
- 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 pulitura di pozzetti di scarico del caseificio, la pulizia e riordino complessivo dei locali abitativi e di quelli di lavoro;
- riparare i danni agli impianti ed apparecchiature causati dal gelo dovuti a negligenza nelle operazioni di svuotamento;
- curare in esercizio e manutentare l'impianto idroelettrico ed il gruppo elettrogeno a scoppio per la produzione dell'energia elettrica che saranno consegnati funzionanti a titolo di comodato d'uso gratuito con apposito verbale;
- riparare l'impianto idroelettrico ed il gruppo elettrogeno a scoppio, per danni intersorsi successivamente alla loro consegna;
- acquistare eventuali stoviglie, posate, bicchieri, per l'attività di agriturismo/rifugio, che a termine del contratto rimarranno di proprietà dell'Affittuario;
- 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;
- riportare a valle i rifiuti non biodegradabili, affidandoli al servizio raccolta rifiuti solidi urbani.
- mantenere l'ordine, il decoro e la funzionalità dei fabbricati e delle loro aree di pertinenza;
- mantenere in efficienza eventuali dispositivi anti-predazione ricevuti in comodato d'uso gratuito;
- provvedere alle necessarie piccole riparazioni alle coperture dei fabbricati e, prima della smonticazione, al puntellamento dei tetti dei fabbricati che non hanno caratteristiche idonee da resistere al carico della neve.

Art. 10 - Divieti

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

- asportare il letame prodotto dal bestiame durante la smonticazione in alpe;
- alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nella malga;
- aprire nuove strade di accesso od interne senza il permesso ed il nulla osta delle competenti autorità;
- consentire il transito di bestiame estraneo se non previa autorizzazione;
- il pascolo vagante;
- la mandatura del bestiame per un raggio di almeno 50 m. attorno alle baite adibite a ricovero del personale;
- 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;
- la circolazione di tutti i veicoli non autorizzati;
- mutare gli usi, sublocare o cedere tutti o parte dei fabbricati, anche gratuitamente, senza autorizzazione;
- esporre insegne o scritte all'esterno dei fabbricati, far eseguire mutamenti nei locali e agli impianti in essi esistenti senza preventivo consenso scritto;
- organizzare o collaborare a manifestazioni o ad attività nell'ambito del territorio comunale che provochino disturbo, arrechino danni all'ambiente;
- bruciare rifiuti solidi urbani e di qualsiasi altro genere;
- esercitare nei fabbricati attività non attinenti alle loro finalità.

Art. 11 - Obblighi a carico del Comune

Sono a carico del Comune i seguenti oneri:

- 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;
- 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.

Cevo, li _____

Il Comune di Cevo

L'Affittuario

Il Rappresentante dell'OO.PP. dell'Affittuario
