



COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

SERVIZIO TECNICO E MANUTENTIVO

SCHEMA DI CAPITOLATO D'AFFITTO DELLA MALGA "CALVO - LAGHETTO"

PREMESSA

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d'affitto in data _____ tra il Comune di Vione e l'Azienda Agricola _____ relativo alla malga "Calvo - Laghetto".

Art. 1 (Individuazione e descrizione della malga)

Il presente capitolato disciplina l'affitto della malga "Calvo - Laghetto" di proprietà del Comune di Vione, ubicata in località Monte Calvo (quota 2.015 m s.l.m.) ed in località Laghetti (quota 1.910 m s.l.m.) nel Comune di Vione (BS), la cui consistenza è data da:

- a) Pascoli nudi di ha 49,2418, pascoli cespugliati di ha 32,6530 e pascoli arborati di ha 105,5842;
- b) Incolti produttivi di ha 29,8200;
- c) Boschi di ha 116,6009;
- d) N. 3 fabbricati ubicati in località Monte Calvo e dotati di impianti ed attrezzature, dettagliatamente elencati nello stato di consistenza e nel verbale di consegna della malga;
- e) N. 1 fabbricato ubicato in località Laghetti (per la sola porzione individuata in giallo nell'allegato 2 del contratto d'affitto) dotato di impianti ed attrezzature, 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 60 giorni, potrà di regola iniziare il 15/06 di ogni anno e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee.

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

Il carico ottimale previsto è di 60 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 Equino sopra 1 anno = 1 U.B.A.
- 1 Equino sotto 1 anno = 0,6 U.B.A.
- 1 Pecora = 0,15 U.B.A.
- 1 Capra = 0,15 U.B.A.

di cui almeno 20 U.B.A. di bovini in lattazione per l'intera durata della monticazione.

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 rispetto del carico nel modo che riterrà più opportuno.

Le U.B.A. mancanti od eccedenti saranno addebitate all'affittuario al prezzo medio di € 40,00, salvo il caso in cui le U.B.A. vengano a mancare per disposizioni emesse dall'autorità veterinaria e comunicata al proprietario del bestiame entro 45 giorni dalla data di monticazione.

La mancata monticazione della malga anche per una sola annata agraria comporterà l'immediata rescissione del contratto 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.



COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

SERVIZIO TECNICO E MANUTENTIVO

Art. 3 (Consegna e riconsegna della malga)

All'inizio e alla scadenza dell'affitto, la proprietà, in contraddittorio con l'affittuario, redigerà il verbale 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 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 dell'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 al Comune di Vione, e per l'eventuale arredo mobile e 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 del Comune, 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. 4 (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 dell'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 piano di gestione alpeggi (se esistente), nel presente capitolato e nel verbale di consegna dell'alpeggio.

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 del Comune, 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, 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 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 al Comune di Vione 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 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 dell'affittuario sono a carico dello stesso.



COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

SERVIZIO TECNICO E MANUTENTIVO

Art. 5 (Migliorie)

La proprietà ha facoltà, anche durante il periodo dell'affitto, di eseguire opere di miglioramento (sistemazione e ristrutturazione dei fabbricati, manutenzione straordinaria sulla viabilità, interventi per l'approvvigionamento idrico ed energetico, etc.) senza che l'affittuario possa opporsi. Verranno valutati dalle parti eventuali incrementi o perdite di produttività dei fondi e/o di valore dei fabbricati 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, l'affittuario può richiedere un indennizzo, il cui importo andrà concordato tra le parti e decurtato dal canone d'affitto dell'annata agraria in corso.

L'affittuario dovrà informare preventivamente la proprietà dell'eventuale richiesta e ricevimento di contributi pubblici per effettuare gli interventi di miglioramento sulla malga.

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. 6 (Oneri generali a carico dell'affittuario)

Durante la gestione della malga, l'affittuario dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari affinché non vengano lesi gli interessi materiali e morali del Comune di Vione.

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 d'alpeggio, di applicare tutte le normative antinforturistiche (D.Lgs. n. 81/2008), 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 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 contempo, tutti i provvedimenti atti ad evitare danni e incidenti.

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

Nella conduzione dell'alpeggio l'affittuario deve adempiere ai seguenti impegni:

- a) la provenienza del bestiame dovrà essere, per almeno il 50%, di proprietà dell'affittuario;
- b) oltre al bestiame di proprietà del conduttore, potrà essere monticato anche quello proveniente da aziende situate nel territorio del Comune e della Comunità Montana in cui è ubicata la malga;



COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

SERVIZIO TECNICO E MANUTENTIVO

- c) la transumanza 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;
- d) durante la transumanza (sia in fase di carico che di scarico della malga) dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale eventuali soste per il pascolamento del bestiame lungo le proprietà comunali/private, al fine di contenere l'abbandono e l'avanzamento del bosco in tali aree;
- e) l'affittuario dovrà ottenere il preventivo assenso della proprietà per l'apposizione di indicazioni, cartelli, tabelle, insegne e similari;
- f) il bestiame monticato dovrà essere registrato sull'apposito "registro di monticazione";
- g) 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;
- h) 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 (preventivamente concordate con la proprietà) che ne impediscano la trasformazione in loco;
- i) ai fini del conseguimento di produzioni di elevata qualità l'utilizzo di innesti per la caseificazione deve essere limitato a quelli naturali autoprodotti; s'intende escluso qualsiasi impiego di sostanze antibiotiche e conservanti (tranne il sale);
- j) i locali destinati al deposito ed alla lavorazione del latte dovranno essere puliti frequentemente adottando tutti i provvedimenti necessari e possibili per assicurarvi le migliori condizioni igienico-sanitarie;
- k) il mantenimento e la gestione del pascolo andrà effettuata nel rispetto degli artt. 57 (limiti al pascolo in bosco), 68 (modalità di pascolo) e 69 (pascolo eccessivo) del Regolamento Regionale 20.07.2007, n. 5 recante "Norme Forestali Regionali" e sue successive modifiche ed integrazioni;
- l) per la porzione di malga ricadente in aree Natura 2000, ovvero in Zone di Protezione Speciale (ZPS) e in Zone Speciali di Conservazione (ZSC), si dovrà attenersi alle prescrizioni previste dalle Misure di Conservazione (D.G.R. n. 4429/2015) per tutte le aree Natura 2000 o dai Piani di Gestione specifici per ogni singolo sito;
- m) allo scopo di evitare l'insorgenza o il diffondersi di flora ammoniacale, il conduttore dovrà provvedere a sfalcare/estirpare le specie infestanti presenti, sia erbacee che arbustive, prima della fioritura, in modo particolare nei grassi circostanti i fabbricati;
- n) la compartimentazione del pascolo avverrà di norma mediante utilizzo di recinzioni elettrificate che dovranno essere opportunamente segnalate;
- o) i bovini e gli ovicaprini dovranno essere condotti al pascolo separatamente, raccolti in una mandria/gregge unica o divisa in due o tre gruppi;
- p) gli ovini ed i caprini dovranno pascolare nelle zone ad essi assegnate; per gli stessi non è consentito il pascolo vagante, ma dovrà essere effettuato entro apposite recinzioni con opportuna rotazione delle zone interessate;
- q) gli equini al pascolo libero dovranno essere non ferrati;
- r) i suini dovranno essere contenuti nel numero necessario al consumo dei sottoprodotti della lavorazione del latte e costantemente rinchiusi nelle apposite porcilaie o eventualmente in appositi recinti attigui, separati dal bestiame bovino;
- s) i cani, in numero strettamente necessario per la conduzione della mandria, potranno essere condotti in malga solo se in regola con le norme sanitarie; l'utilizzo degli stessi deve essere limitato al raduno del bestiame, fatto salvo il rispetto della norma venatoria. Essi devono essere sempre custoditi al fine di non costituire pericolo per eventuali persone in transito,



COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

SERVIZIO TECNICO E MANUTENTIVO

- t) la legna occorrente ai bisogni della conduzione della malga potrà essere raccolta anche nel bosco, previa autorizzazione della proprietà e presentazione della denuncia di taglio agli Enti competenti;
- u) entro il 30 ottobre di ogni anno l'affittuario dovrà trasmettere alla proprietà una dichiarazione/relazione stagionale, nella quale dovranno essere indicate la tipologia e la quantità di capi monticati nonché l'eventuale produzione lattiero-casearia realizzata;
- v) l'affittuario dovrà, entro il 10 novembre di ogni anno, compilare e inviare 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, ecc.;
- w) in conformità alle disposizioni del Codice Civile ed alle consuetudini locali, all'affittuario è fatto obbligo annualmente di:
- arieggiare e ripulire periodicamente tutti i locali utilizzati dal personale;
 - effettuare la manutenzione ordinaria delle strade d'accesso all'alpe, dei fabbricati, sentieri, acquedotti, pozze d'abbeverata ed altre infrastrutture;
 - effettuare la manutenzione periodica (almeno stagionale) di: stufe a legna e focolari, compreso la pulizia delle canne fumarie, impianti fotovoltaici e di potabilizzazione;
 - pulire almeno una volta alla settimana stalle e portici e convogliare il letame o le deiezioni in concimaia o ammucciarlo 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 adibiti alla lavorazione del latte ed a quelli destinati alla conservazione e consumo dei derivati dello stesso;
 - provvedere alla ripulitura di fine stagione dei portici, delle stalle e di tutti i locali in genere, nonché alla distribuzione del letame ammucciato durante il periodo dell'alpeggio nelle aree indicate dal personale della proprietà ed in genere nelle superfici pascolive più magre;
 - 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, particolarmente quelli adibiti ad abitazione e lavorazione dei prodotti, assicurando sempre idonee condizioni per la loro eventuale fruizione pubblica;
- x) 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:
- 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;
- y) 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 affitto, qualora non sia stato informato del rischio.

Art. 8 (Oneri per la proprietà)

Alla proprietà spetta il compito di:

- a) 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, salvo accordi diversi assunti con l'affittuario;
- b) segnalare l'inizio del perimetro della malga, apponendo cartelli nelle strade e nei sentieri d'accesso alle stesse, riportandone il nome e l'avvertenza sulla presenza di animali al pascolo.



COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

SERVIZIO TECNICO E MANUTENTIVO

Art. 9 (Divieti)

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

- a) l'asportazione del letame prodotto dal bestiame durante la monticazione in alpe;
- b) alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nella malga;
- c) aprire nuove strade di accesso o interne senza il permesso della proprietà ed il nulla osta dell'Autorità forestale;
- d) il pascolo vagante;
- e) la mandatura del bestiame per un raggio di almeno 30 m attorno ai fabbricati adibiti a ricovero del personale o utilizzate per il deposito e la lavorazione del latte;
- 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) il pascolo primaverile ed autunnale al di fuori del periodo stabilito dal precedente art. 2;
- h) il pascolo con qualsiasi specie animale nelle zone di rimboschimento;
- i) l'ingresso di animali, compreso i cani, nei locali adibiti a deposito e alla lavorazione del latte;
- j) depositare siero, detersivi, medicinali e rifiuti domestici nei locali ove si effettua il deposito e la lavorazione del latte;
- k) la circolazione di tutti i veicoli non autorizzati;
- l) mutare gli usi, sublocare o cedere tutti o parte dei fabbricati, anche gratuitamente, senza autorizzazione della proprietà;
- m) esporre insegne o scritte all'esterno dei fabbricati, far eseguire mutamenti nei locali e agli impianti in essi esistenti senza preventivo consenso scritto della proprietà;
- n) organizzare o collaborare a manifestazioni o ad attività nell'ambito del territorio comunale che provochino disturbo o arrechino danni all'ambiente;
- o) l'uso dei fabbricati oggetto dell'affitto da parte di persone estranee alla conduzione dell'alpeggio; eventuali abusi dovranno essere tempestivamente segnalati alle Autorità di Pubblica Sicurezza e alla proprietà.

Art. 10 (Inadempienze e penalità)

L'affittuario è direttamente responsabile per le inadempienze compiute nell'epoca di monticazione e, quindi, soggetto alle relative penalità, sia per l'inosservanza di quanto previsto nel presente capitolato, sia per la violazione delle norme espresse dal richiamato Regolamento Regionale 20.07.2007, n. 5 recante "Norme Forestali Regionali" valide per tutto il territorio della Regione.

Le penalità previste dal presente capitolato in caso di violazione delle norme di cui al Regolamento Regionale citato hanno natura contrattuale e sono completamente indipendenti dalle eventuali sanzioni erogate dalle autorità competenti per la violazione delle stesse norme del Regolamento citato.

Per le eventuali inadempienze alle norme precisate negli articoli precedenti, verranno applicate le seguenti penalità a giudizio insindacabile del Comune di Vione:

Articolo	Infrazione	Importo penale
Art. 2	Mancato rispetto del periodo di monticazione (non preventivamente autorizzato dalla proprietà)	€ 15,00 per ogni giorno di monticazione anticipata e/o demonticazione ritardata
Art. 2	U.B.A. mancanti od eccedenti la tolleranza del 10%	€ 40,00 per ogni U.B.A.



COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

SERVIZIO TECNICO E MANUTENTIVO

Art. 2	Mancato rispetto del carico minimo di capi in lattazione (solamente in caso di carico con bovini)	€ 40,00 per ogni U.B.A. mancante
Art. 2	Mancato rispetto dell'obbligo di trasformazione in malga del latte prodotto (solamente in caso di carico con bovini e salvo gravi e giustificate motivazioni preventivamente concordate con la proprietà)	€ 300,00
Art. 3	Mancato rispetto dei divieti stabiliti nel verbale di consegna	€ 200,00 per ogni divieto non rispettato
Art. 4	Mancata manutenzione ordinaria annuale dei fabbricati e delle infrastrutture	€ 300,00
Art. 7	Mancato rispetto degli oneri particolari per la gestione dell'alpeggio	Da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 200,00 per infrazione in relazione alla gravità
Art. 9	Mancato rispetto dei divieti	€ 200,00 per infrazione

La contestazione delle inadempienze e relative penali verrà notificata per iscritto e l'affittuario avrà tempo 15 giorni per rimediare, ove possibile, o per versare il corrispettivo delle penalità; decorso infruttuosamente tale termine la proprietà potrà attingere alla cauzione, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte dell'affittuario.

Vione, lì _____

Per l'Ente proprietario:

Il Responsabile del Servizio
Tecnico e Manutentivo

Per l'Affittuario

Azienda Agricola _____
