REGIONE PIEMONTE

COMUNE di ANZOLA D'OSSOLA

CAPITOLATO D'AFFITTO DI COMPRENSORI COMUNALI

FORMATI DA PASCOLI ED EDIFICI RURALI SITI NELLE LOCALITA' PIAZZA GRANDE – DROSONE DI FUORI – DROSONE DI DENTRO E VINEGGIO DI SOPRA (YENES SOPRA)

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d'affitto repertorio n. …….. in data ……. tra Comune di Anzola d'Ossola e …….. relativo ai pascoli siti in località PIAZZA GRANDE, DROSONE DI FUORI, DROSONE DI DENTRO e VINEGGIO DI SOPRA (YENES SOPRA).

Art.1 (Individuazione e descrizione della malga)
Il presente capitolato disciplina l'affitto dei pascoli di proprietà del Comune di Anzola d'Ossola ubicati in località PIAZZA GRANDE, DROSONE DI FUORI, DROSONE DI DENTRO e VINEGGIO DI SOPRA (YENES SOPRA) la cui consistenza è data da:
- 1.1 Pascolo in località PIAZZA GRANDE, con una superficie catastale 9,75 ha (97.509 mq) e una superficie netta pascolabili stimata di ha 00.69.00 (6.900 mq).
- 1.2 Pascolo in località DROSONE DI FUORI, con una superficie catastale 23,67 ha (236.748 mq) e una superficie netta pascolabili stimata di ha 04.17.00 (41.700 mq), dotato dei seguenti fabbricati, impianti ed attrezzature:
- Stalle identificate a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 35, sub. 1 e 2.
- 1.3 Pascolo in località DROSONE DI DENTRO, con una superficie catastale 27,61 ha (276.139 mq) e una superficie netta pascolabili stimata di ha 12.06.00 (120.600 mq), dotato dei seguenti fabbricati, impianti ed attrezzature:
- Abitazione con casera identificata a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 37, sub. 3;
- Stalla identificata a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 37, sub. 2.
- 1.4 Pascolo in località VINEGGIO DI SOPRA (YENES SOPRA), con una superficie catastale 26,60 ha (266.063 mq) e una superficie netta pascolabili stimata di ha 12.98.00 (129.8900 mq), dotata dei seguenti fabbricati, impianti ed attrezzature:
- Abitazione identificata a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 36, sub. 1;
- Stalla identificata a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 36, sub. 2.

Art. 2 (Durata della monticazione e carico)
Il periodo di monticazione, nel rispetto del Regolamento regionale 20 settembre 2011, n. 8/R "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste)" e successive modificazioni ed integrazioni, è fissato in almeno 70 giorni e potrà iniziare orientativamente a partire da 01/06 d'ogni anno, e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee.
Eventuale anticipo o ritardo del periodo di monticazione dovranno essere preventivamente autorizzati dalla proprietà.
Il carico come da relazione Agronomica Tecnico Descrittiva a firma del Dott. Forestale Luca Malcotti del marzo 2022 il carico massimo mantenibile = 21 UBA ed il carico minimo mantenibile = 15 UBA.
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.
L'età del bestiame per il calcolo delle unità bovine adulte è 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)
E' vietato il pascolamento libero e l'intera superficie pascoliva della malga, al netto delle tare, dovrà essere utilizzata.
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 dovrà fornire alla proprietà copia aggiornata della scheda di stalla della Banca Dati Nazionale zootecnica attestante le caratteristiche e la composizione del/degli allevamenti della/delle aziende zootecniche che l'affittuario in parte o totalmente utilizzerà per l'alpeggio. Entro 1 giorno dall'inizio del periodo di pascolamento dovrà presentare al Comune copia del modello sanitario attestante l'elenco dei capi monticati e il/i pascoli di destinazione.

Art. 5 (Verifiche e penalità)
L'Ente proprietario 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.
E' facoltà del Comune delegare alla Comunità Montana il controllo dell'applicazione del contratto e del capitolato nel caso l'affittuario/conduttore sia soggetto a controllo in loco a seguito di presentazione di domande di aiuto Pac o del Piano di Sviluppo rurale.
Qualora la malga non venga caricata con il carico minimo di UBA previsto, ovvero il bestiame presente in alpe non sia compreso nell'elenco del modello sanitario presentato, l'Ente proprietario, previa diffida al reintegro del carico animale, provvederà unilateralmente, in caso del permanere dell'inadempimento, alla risoluzione del contratto. E' fatto salvo il caso in cui le Unità Bovine Adulte vengano a mancare per disposizione emessa dall'autorità veterinaria che sia stata 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 l'Ente proprietario potrà trattenere l'intera cauzione o parte di essa come risarcimento dei danni causati al pascolo dalla mancata monticazione.

Art. 6 (Consegna e riconsegna dei pascoli)
All'inizio e alla scadenza dell'affitto l'Ente proprietario, 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 (fideiussione/contratto di garanzia assicurativo/bancario) sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatta 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 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, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione attestante l'ammontare della spesa, dovrà provvedere al reintegro della cauzione. Qualora ciò non avvenisse, la proprietà potrà procedere alla risoluzione del contratto di 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)
L’Ente proprietario 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. Verranno valutati dalle parti eventuali incrementi o perdite di produttività del fondo e/o di valore dei fabbricati a seguito degli interventi. Le parti potranno eventualmente accordarsi per l’adeguamento del canone di affitto della malga 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 potrà richiedere un indennizzo, il cui importo andrà concordato tra le parti.
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 dell’Ente proprietario, 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).
Nello svolgimento delle attività d’alpeggio è fatto obbligo all’affittuario di applicare tutte le normative antinfortunistiche (decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81), 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 all'affittuario, 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 dovrà 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 dei pascoli)
Nella conduzione dei pascoli 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 P2O5 e Kg 10 di K2O);
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 dal personale;
   - evitare lo stazionamento e la stabulazione degli animali nelle aree che presentano danneggiamenti alle cotiche a causa del calpestio;
   - effettuare in alpeggio la lavorazione del latte secondo le corrette regole casearie a mezzo di personale fornito delle necessarie nozioni tecniche e pratiche;
   - adottare tutti i provvedimenti necessari e possibili per assicurare le migliori condizioni igieniche nei locali di deposito e di lavorazione del latte, la cui pulizia dovrà essere effettuata giornalmente;
   - pulire almeno una volta alla settimana stalle e portici e convogliare il letame o le deiezioni in concimaia 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 a fine stagione dei portici, delle stalle e di tutti i locali in genere, 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)
All'Ente proprietario spetta il compito di: a) realizzare miglioramenti fondiari ed 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; b) segnalare l'inizio del perimetro della malga, apponendo cartelli nelle strade e nei sentieri d'accesso alla stessa, riportando il nome della malga e l'avvertenza sulla presenza di animali al pascolo.
L'Ente proprietario si impegna a destinare per questa finalità almeno il 100% dei proventi derivanti dal canone d'affitto e dall'applicazione delle penalità a carico dell'affittuario per il non rispetto delle migliorie pascolive e degli oneri.

Art. 12 (Divieti)

Durante il periodo di validità dell'affitto, nella conduzione dei pascoli, 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 nell'area di pascolo.

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 (o altro Ente proprietario) 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 nel periodo di monticazione ed è 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 alle lettere c), d) e), f) ed h): € 75,00 per ogni inadempienza;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera g): € 300,00.

- art. 12 contravvenzione ai divieti:

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a), b), d), e), f) ed h): € 200,00;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera c) € 1000,00.

Anzola d'Ossola, ……

Per l'Ente proprietario …….

Per l'affittuario ……..