



COMUNE DI PAULARO

AREA TECNICA

CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFITTANZA DEL COMPARTO MALGHIVO "ZERMULA VALUTE" IN COMUNE DI PAULARO

NORME GENERALI

Art. 1

Per l'utilizzazione delle strutture malghive, dei pascoli e delle attrezzature di proprietà comunale destinate all'alpeggio delle mandrie, all'alloggio del personale, al ricovero del bestiame, alla lavorazione del latte, si farà riferimento alle norme contenute nel presente capitolato, che farà parte integrante ed inscindibile dell'eventuale contratto di affittanza.

Art. 2

Le concessioni avvengono a corpo e non a misura, nello stato e grado in cui il complesso si trova all'inizio di ogni stagione d'alpeggio e/o monticazione.

Tutta l'attrezzatura per la lavorazione del latte verrà fornita dal Comune di Paularo, atteso l'obbligo da parte del conduttore alla lavorazione del latte e alla produzione lattiero casearia. La manutenzione ordinaria dell'attrezzatura è a carico del conduttore. In caso di danneggiamento della stessa per negligenza imputabile al conduttore, le spese per la riparazione della stessa saranno poste a carico del conduttore medesimo. Nel prezzo dell'affitto è compreso l'utilizzo dei generatori a gasolio presenti presso ciascuna malga, i cui costi di manutenzione ordinaria (compreso tagliando annuale) e rifornimento rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario, e che dovranno, alla fine dell'affittanza essere riconsegnati al Comune perfettamente funzionanti. A tale proposito verrà rilasciata opportuna liberatoria da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Nel prezzo dell'affitto è compreso l'utilizzo del legname necessario all'attività che verrà concesso gratuitamente all'affittuario il quale dovrà occuparsi dell'approvvigionamento dello stesso, sulla base delle indicazioni fornite dall'Autorità Forestale o dal personale incaricato dal Comune.

Rimangono pertanto a carico dell'affittuario le spese e i canoni per l'approvvigionamento e/o uso dell'acqua potabile, per la produzione di energia elettrica e ogni altra spesa derivante dall'utilizzo dei beni immobili e mobili.

Art. 3

L'affittanza del comparto malghivo è regolata dal contratto di affitto stipulato ai sensi dell'art. 23 della Legge 11/1971, come modificata dall'art. 45 della Legge 203/1982, a cui il presente capitolato è allegato, e dalle norme contenute nel bando di gara, atti che gli offerenti dovranno dichiarare di ben conoscere ed accettare, e dalle norme vigenti in materia.

Il Comune si riserva il diritto di risolvere anticipatamente l'affittanza per casi di forza maggiore, previa opportuna comunicazione di disdetta, da trasmettersi a mezzo lettera raccomandata A.R., almeno sei mesi prima dell'inizio dell'annata agraria.

Art. 4

L'affittanza dei siti e delle strutture malghive potrà essere aggiudicata a chi possiede i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla legge circa l'attività posta in essere.

Art. 5

Ai sensi dell'art. 1624 del Codice Civile e dell'art. 21 della Legge 203/1982, è vietato il subaffitto a terzi, la sublocazione ed il comodato. L'eventuale subaffitto, sublocazione e comodato non autorizzati producono ipso iure la risoluzione del contratto.

Art. 6

Con la firma del contratto, l'affittuario garantirà all'Ente appaltante il pieno adempimento di tutte le norme disciplinanti la materia dell'alpeggio.

Art. 7

L'affittuario dovrà presentarsi alle operazioni di consegna dei beni immobili, nei termini che saranno preventivamente stabiliti e resi noti dal Comune.

Art. 8

A titolo di garanzia, per gli obblighi derivanti dal contratto di affittanza, l'affittuario costituirà apposita cauzione definitiva, pari **al canone di affittanza offerto**, da presentarsi mediante fidejussione bancaria o assicurativa oppure mediante versamento alla tesoreria comunale per mezzo della piattaforma nazionale pagoPA. Tale cauzione sarà vincolata e sarà svincolata alla scadenza del contratto di affittanza, dopo che l'affittuario avrà ottemperato ad ogni suo obbligo, restituito all'Ente i beni locati in buono stato di conservazione e di funzionalità, riscontrabile da una relazione redatta da parte di personale debitamente incaricato dall'Ente. La cauzione potrà essere utilizzata per l'esecuzione dei lavori di manutenzione, spettanti all'affittuario, non fatti e per risarcire eventuali danni dallo stesso causati.

L'affittuario è tenuto ad attivare una polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi del massimale non inferiore a € 1.500.000,00, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario e dei suoi dipendenti.

L'affittuario è tenuto altresì a sottoscrivere una polizza per rischio locativo, del massimale non inferiore a € 500.000,00, per danni causati agli immobili e per le attività svolte in collaborazione con soggetti terzi indicati negli impegni di gestione, con vincolo a favore dell'Ente proprietario. Copia delle polizze assicurative su richiamate dovrà essere consegnata all'Ente proprietario in sede di sottoscrizione del contratto.

Art. 9

Il canone annuo dovrà essere versato in un'unica soluzione, alla Tesoreria dell'Ente per mezzo della piattaforma nazionale pagoPA, in via anticipata **entro e non oltre il 10 novembre di ogni anno, per il primo anno il canone offerto dovrà essere versato in un'unica soluzione prima della sottoscrizione del contratto di affitto**. Sarà cura dell'Ente fornire ed aggiornare ogni informazione in merito alle corrette modalità con cui effettuare il pagamento del canone.

Art. 10

Ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 203/1982 l'affittuario può recedere anticipatamente dal contratto con preavviso da comunicarsi al Comune mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno un anno prima della scadenza di ciascuna annata agraria. In caso di impedimento nella continuazione dell'affittanza da parte dell'affittuario per causa di forza maggiore o nel caso di decesso dell'affittuario, è data facoltà di subentro ad un suo erede o componente familiare, limitatamente e per la sola validità del contratto di affittanza stipulato.

La risoluzione anticipata del contratto di affitto potrà essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, per quanto riguarda il rispetto del presente capitolato, del bando di gara e del contratto di affittanza, con particolare riferimento al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto e di sub concessione.

In caso di ritardato pagamento, l'affittuario dovrà corrispondere, oltre al canone non pagato, l'interesse legale.

La procedura per la risoluzione anticipata del contratto di affittanza e quella prevista dall'art. 5 della Legge 203/1982.

Art. 11

Nel caso di carenza d'acqua sorgiva e/o piovana, necessaria per l'abbeveraggio e la pulizia, il locatario è tenuto a provvedere all'approvvigionamento direttamente a propria cura e spese. Si evidenzia che il comparto malghivo di che trattasi è alimentato con prese superficiali in prossimità degli edifici.

Art. 12

Le parti, con separato verbale, redatto da personale incaricato del Comune e sottoscritto dall'affittuario, accertano lo stato e grado di consistenza dei fabbricati, degli infissi, degli impianti, dell'esistenza e dello stato dei mobili, degli arredi, delle suppellettili e delle attrezzature.

Art. 13

Sono a vantaggio esclusivo dell'affittuario tutti i proventi che ricaverà dalla somministrazione di cibi e bevande e da altri eventuali servizio e/o prestazioni che dovranno essere eseguiti nel rispetto delle vigenti normative di settore.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Uso delle strutture

Art. 14

L'affittuario, nel rispetto della disciplina del settore, è obbligato ad esercitare nell'ambito del complesso malghivo anche l'attività agrituristica, ricettiva, di vendita prodotti e di ristorazione. Lo stesso dovrà acquisire le relative autorizzazioni, assumendo automaticamente ogni qualsiasi correlativa obbligazione e responsabilità verso terzi, sia di ordine pubblico che igienico-sanitario.

A tal proposito l'affittuario, nel rispetto della disciplina di settore, dovrà esercitare nell'ambito del complesso malghivo anche la trasformazione del latte in prodotti lattiero-caseari tradizionali di malga. Lo stesso dovrà acquisire tutte le autorizzazioni, assumendo automaticamente ogni relativa obbligazione e responsabilità verso terzi, di ordine pubblico e igienico-sanitario.

La suddetta attività di trasformazione dovrà essere attivata entro il primo anno di attività, in difetto l'affittuario sarà passibile di contestazione per grave inadempimento contrattuale, ai sensi dell'art. 5 della L. 203/1982.

Art. 15

L'affittuario è tenuto a prestare la massima collaborazione agli incaricati comunali, debitamente delegati, per eventuali ispezioni e/o controlli, durante il periodo di alpeggio e/o di monticazione.

L'affittuario è tenuto a perseguire gli obiettivi generali dell'ente proprietario, e in particolare:

- promozione e conservazione della cultura d'alpeggio anche attraverso attività didattiche;
- valorizzare la multifunzionalità e sostenibilità dell'attività d'alpeggio attraverso eventi promozionali;
- promuovere le produzioni agro- zootecniche tipiche locali e lo sviluppo della filiera corta.

Art. 16

Il materiale in dotazione, divenuto inutilizzabile per naturale deperimento o per altre cause, non potrà per alcuna ragione essere asportato e/o distrutto, se non dopo verifica ed autorizzazione scritta per la sua eventuale eliminazione, rilasciata dal Comune.

Art. 17

La riparazione e la manutenzione ordinaria dei fabbricati, con particolare riferimento alle parti lignee ed alle pareti interne intonacate, degli impianti e delle attrezzature, sono a carico dell'affittuario, il quale dovrà provvedere a mantenerli in perfetto stato. In particolare dovrà provvedere a tinteggiare e verniciare con materiali idonei, periodicamente e con cadenza perlomeno biennale, gli infissi, gli scuri e tutti i rivestimenti lignei.

L'affittuario è obbligato a restituire i beni oggetto del presente capitolato alla scadenza del termine convenuto senza che per ciò competa allo stesso alcun diritto e/o indennizzo per le migliorie apportate, che dovranno essere comunque preventivamente ed espressamente autorizzate dal Comune.

Art. 18

In autunno, prima del termine del periodo di monticazione, i tetti dei fabbricati dovranno essere convenientemente puntellati, in modo da resistere al carico della neve. L'affittuario dovrà inoltre provvedere, entro lo stesso termine, allo scarico degli esistenti impianti idrici ed alla verifica del corretto funzionamento degli impianti elettrici eventualmente esistenti. Qualora l'affittuario non ottemperi a dette prescrizioni, sarà ritenuto responsabile degli eventuali danni occorsi.

Art. 19

L'affittuario dovrà provvedere a regolare l'efficienza degli impianti idrici e di fertirrigazione delle malghe, dovrà curare la perfetta tenuta delle pozze e cisterne, il riempimento prima dell'inizio ed il loro scarico alla fine dell'alpeggio. L'affittuario dovrà pure provvedere, a proprie spese, a salvaguardia della pubblica incolumità, alla recinzione di tutte le pozze e siti pericolosi, di pertinenza della malga affittata, rimanendo comunque unico responsabile per danni a persone o cose, derivanti dall'inosservanza di queste precauzioni.

Dovrà, inoltre, provvedere alla manutenzione e all'eventuale ripristino delle palizzate e delle recinzioni esistenti, approvvigionando a proprie spese i necessari materiali (tondelli di legno, calcestruzzi, ecc.).

Art. 20

L'Ente si riserva di introdurre migliorie ai fabbricati, anche con lavori di adeguamento alla normativa igienico-sanitaria vigente nei locali per la lavorazione del latte e deposito dei prodotti caseari, ai pascoli ed alle altre strutture ed infrastrutture della malga, anche durante il periodo di monticazione, senza che le operazioni diano origine a disservizi o interruzioni delle attività dell'affittuario e senza che il fatto e la conseguente eventuale occupazione di fabbricati e/o terreni dia al locatario alcun diritto di compensi o di rivalse. In ogni caso verrà comunque garantito all'affittuario un razionale utilizzo delle strutture per esercitare l'alpeggio e l'attività casearia.

Art. 21

Sono a carico dell'Ente i soli lavori di carattere straordinario che possono sopravvenire per distruzione totale o parziale dei manufatti e dei collegamenti stradali, per valanghe, fulmini, incendi ed altri fenomeni di carattere eccezionale ed imprevedibile e non dovuti all'incuria o alla responsabilità dell'affittuario o dei suoi collaboratori. Per l'accertamento di eventuali responsabilità l'Ente può ricorrere a sopralluoghi e a verifiche tecniche. Tutti i lavori derivanti da situazioni diverse da quelle precedentemente descritte sono e rimangono a completo carico dell'affittuario.

Carico del bestiame

Art. 22

Per un corretto e completo uso dei pascoli, l'affittuario dovrà assicurare l'alpeggio di non meno di 25 UBA (Unita di Bestiame Adulto), dei quali almeno 20 in lattazione, rispettando in ogni caso i limiti massimi previsti dalla vigente legislazione in materia. È consentita inoltre la presenza di caprini, ovini ed equini, nella misura massima di complessivi 5 UBA.

Al momento della monticazione il conduttore si impegna ad inviare al Comune una comunicazione contenente il numero dei capi che intende monticare.

Gli animali che utilizzano il pascolo dovranno essere muniti di apposito certificato sanitario secondo le disposizioni di legge. L'affittuario conserverà a disposizione delle autorità competenti detti certificati per tutto il periodo di monticazione. L'affittuario dovrà inoltre sottostare a tutte le disposizioni vigenti in materia di Polizia Veterinaria e sanitaria, segnalando urgentemente all'autorità sanitaria l'insorgere di qualsiasi malattia contagiosa.

Appena si avrà il dubbio dell'insorgere di qualche malattia, l'affittuario dovrà isolare gli animali sospetti nel modo più opportuno, disinfettando subito l'abbeveratoio ed eventuali fabbricati utilizzati, dando immediato avviso all'autorità sanitaria ed al Comune. L'obbligo di denuncia è immediato nei casi di morte, sia pure per caso fortuito. Le carni di tali animali non potranno essere seppellite né vendute o seccate senza la preventiva visita e autorizzazione o licenza del veterinario.

Art. 23

La data di inizio e fine del periodo di alpeggio sarà determinata conformemente alle norme e consuetudini vigenti in ambito provinciale. La monticazione dovrà durare non meno di 75 (settantacinque) giorni nel periodo compreso tra il 15 giugno ed il 15 settembre. Qualora l'affittuario voglia anticipare o protrarre la monticazione oltre questo periodo dovrà presentare motivata richiesta al Comune.

Uso dei pascoli

Art. 24

Il pascolo degli animali dovrà esercitarsi entro i confini di pascolo di pertinenza, noti alle parti, come risultanti dalla cartografia allegata.

Art. 25

L'operazione di transumanza dovrà essere effettuata percorrendo le vie di accesso consuetudinarie, preventivamente indicate e prescritte, senza che gli animali vaghino nelle proprietà altrui.

Art. 26

È obbligatoria la custodia del bestiame pascolante sui prati della malga, confinanti con boschi vincolati, secondo quanto disposto dalle prescrizioni della polizia forestale.

Le infrazioni saranno perseguite in base alle normative vigenti in materia. In particolare l'inosservanza di quanto prescritto al comma 1 comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria di € 200,00. La reiterata inosservanza di tale obbligo comporterà la risoluzione del contratto.

Art. 27

L'affittuario disporrà lo stivaggio giornaliero del concime ammucciato nelle stalle, tettoie e pertinenze adiacenti ai fabbricati, all'interno delle apposite vasche di raccolta e curerà lo spargimento di letame e dei liquami sulle aree pascolive che, più delle altre, necessitassero di un trattamento fertilizzante, nel rispetto comunque della normativa vigente in materia di scarichi.

Tutto il refluo zootecnico della malga dovrà essere utilizzato per la concimazione dei pascoli utilizzabili ed accessibili.

Rimane a carico dell'affittuario la concimazione dei prati con l'utilizzo di attrezzature e mezzi il cui reperimento rimane a carico dello stesso.

Art. 28

Oltre alle presenti clausole l'affittuario dovrà osservare tutte le disposizioni di legge, regolamenti e consuetudinarie vigenti, rispondendo in proprio anche per i dipendenti.

Conservazione dei pascoli

Art. 29

Su ogni fondo di ogni malga dovrà essere stabilito un regolare turno di pascolo, anche mediante l'uso di recinti fissi o mobili. I lavori di miglioramento dei pascoli proporzionali e gradualmente, saranno eseguiti a spese e cura dell'affittuario, secondo le norme di buona tecnica agraria, anche secondo le indicazioni e precisazioni che il Comune si riserva di adottare.

Art. 30

Qualora esistano o si formino zone di pascolo eccessivamente povere nelle quali la cotica erbosa si stia inaridendo, diradando o ciglionando, il Comune si riserva di imporre la sospensione del pascolo fino alla ricostituzione del manto erboso sano.

Art. 31

L'affittuario è in generale tenuto, durante il periodo di monticazione, a prevenire fenomeni di erosione sui pascoli, sia apprestando opere di consolidamento che escludendo da dette zone il pascolo. Inoltre il locatario è tenuto allo spietramento, nonché al taglio di ontano verde e pino mugo, a periodicità annuale, sulle aree concordate con la persona incaricata dal Comune; i tagli dovranno essere eseguiti a fasce alternate in senso trasversale "a salire o scendere" in modo tale da prevenire fenomeni valanghivi ed erosivi.

Art. 32

L'affittuario dovrà tutelare il territorio, tenendo presente che è vietato il concentramento e lo stazionamento degli animali nelle aree che presentano danneggiamenti al cotico a causa del calpestio. Dovrà, altresì, considerare che la prevalenza del bestiame asciutto comporta l'obbligo del pascolo turnato al fine di una migliore utilizzazione dell'erba ed una riduzione dei danni di calpestio.

Il concessionario è tenuto ad utilizzare tutta la superficie del pascolo, indirizzando gli animali al pascolo in funzione della maturazione dell'erba. Qualora alcune aree dovessero risultare poco o nulla utilizzate dagli animali e fatto d'obbligo all'affittuario di praticare lo sfalcio e l'eventuale raccolta dei residui.

Ricovero di fortuna

Art. 33

Durante il periodo di chiusura della malga, dovrà essere garantito, da parte dell'affittuario, l'apprestamento di un locale adeguato alla sosta ed al ricovero di fortuna, accessibile dall'esterno e dotato almeno di un tavolo, una panca, qualche sedia ed una sufficiente scorta di legna da brucio.

Art. 34

L'affittuario è custode dei beni affittati e sarà responsabile dei danni agli stessi causati, per colpa sua o di terzi.

È fatto obbligo all'affittuario di stipulare idonea polizza assicurativa antincendio per i fabbricati oggetto dell'affittanza e idonea polizza di Responsabilità Civile verso Terzi in relazione alle responsabilità tutte derivanti dall'attività esercitata di gestione della malga, dandone copia al Comune antecedentemente alla prima monticazione.

Norme finali

Art. 35

I fabbricati esistenti, nel periodo di chiusura della monticazione e precisamente dall'11 novembre al 30 aprile di ciascun anno, rimangono a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per un suo utilizzo in ambito turistico, previa comunicazione all'affittuario.

L'affittuario si impegna, altresì, ad aprire i fabbricati nei periodi di maggior afflusso turistico (quali ad esempio vacanze natalizie) su espressa richiesta dell'Amministrazione comunale in occasione di manifestazioni volte allo sviluppo turistico-ambientale del territorio. Tali espresse richieste da parte dell'Amministrazione comunale non possono comunque essere superiori a n. 5 richieste annue.

Art. 36

Nel caso di inottemperanza agli obblighi imposti con il presente capitolato speciale, l'Ente può agire direttamente con interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio di sua proprietà, riservandosi il diritto di successiva rivalsa nei confronti dell'affittuario inadempiente.

Il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'affidamento dell'affittanza di che trattasi.

Cartografia

