



COMUNE DI VARZO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Piazza Agnesetta 1 – 28868 VARZO (VB)

Tel. 0324.7001 Fax 0324.73047

C.F./P.IVA 00270210032

CAPITOLATO

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d'affitto n. in data tra (nome Ente proprietario) e (nome imprenditore affittuario) relativo alla concessione in affitto seennale di porzione di alpeggi comunali, da destinare ad uso pascolivo, in prossimità delle località Alpe Veglia e Alpe Ciamporino.

Art.1 (Individuazione e descrizione dei pascoli)

Il presente capitolato disciplina l'affitto di porzioni di alpeggi comunali, per complessivi 160 ettari (Ha), intestati al Comune di Varzo (VB), la cui consistenza è la seguente :

Pascolo A - Alpe Veglia 1 mappali 7 parte – 8 parte – 10 parte – 11 parte), (foglio 3 mappali 6 parte – 10 parte), *con una superficie di Ha 60 circa di pascolo, gravati da diritti di uso civico, destinati al pascolo non Ovino (evidenziato a tinta gialla sull'allegata planimetria);*

Pascolo B – Alpe Veglia (foglio 3 mappali 3 parte – 5 parte – 6 parte – 9 parte), (foglio 1 mappale 7 parte), *con una superficie di Ha 40 circa di pascolo, gravati da diritti di uso civico, destinati al pascolo Ovino (evidenziato a tinta rossa sull'allegata planimetria);*

Pascolo C - Alpe Ciamporino (foglio 10 mappali 1 parte - 8 parte - 19 parte); *con una superficie di Ha 60 circa di pascolo, gravati da diritti di uso civico, destinati al pascolo non Ovino, (evidenziato a tinta blu sulla planimetria allegata al Capitolato);*

In applicazione delle disposizioni del Regolamento Comunale vigente

Art.1/Bis - Canone d'affitto

L'affitto avverrà dietro corresponsione di un corrispettivo, determinato in funzione dei mesi di esercizio del pascolo, come di seguito meglio specificato.

La base economica di riferimento è fissata in €/mese 695 (in lettere Euro/mese Seicentonovantacinque), con offerte in aumento.

Il canone d'affitto, corrispondente a quello offerto dall'aggiudicatario, sarà soggetto alla rivalutazione a partire dal secondo anno in base ai coefficienti di adeguamento dei canoni stabiliti dalle Commissioni tecniche provinciali istituite ai sensi della Legge 3 maggio 1982, n° 203. Dovrà essere pagato a cura dell'aggiudicatario annualmente in via anticipata, e solo per il 1° anno al momento della stipula del contratto.

L'Ente comunicherà l'ammontare dell'adeguamento in tempo utile per il pagamento delle annate successive.

Il canone aggiornato potrà essere ulteriormente aumentato a seguito di sostanziali miglioramenti alle strutture ed alla viabilità di servizio eseguite dalla proprietà.

Il canone potrà essere ridotto, per un importo da concordare tra le parti, qualora l'affittuario apporti miglioramenti strutturali ed infrastrutturali, concordandoli preventivamente con l'Ente proprietario oppure adotti ed attui un piano di gestione della porzione di alpeggio. In ogni caso tale adeguamento non potrà superare l'importo dell'interesse legale del capitale impegnato nelle opere e nei lavori effettuati.



COMUNE DI VARZO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Art. 2 (Durata della monticazione e carico)

Il periodo di monticazione, fissato in almeno 90 giorni, potrà iniziare circa il 20 maggio d'ogni anno, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di massima di polizia forestale, e comunque quando le condizioni della vegetazione siano idonee.

E' comunque ammessa, in relazione all'andamento climatico stagionale ed alla conseguente produzione foraggera delle superfici interessate, una riduzione massima del 20% della durata minima del periodo di pascolamento a seguito di attestazione rilasciata dalla Regione Piemonte, Assessorato Agricoltura in applicazione delle norme tecniche del Piano di Sviluppo Rurale.

Eventuale anticipo o ritardo del periodo di monticazione dovranno essere preventivamente autorizzati dalla proprietà.

Il carico previsto è compreso tra 0,3 e 1 U.B.A. (unità bovine adulte) /ha/anno ovvero compreso tra 0,6 e 2 U.B.A. (unità bovine adulte) /ha per periodi di pascolamento variabili tra 90 e 180 giorni.

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.

-1 agnello/capretto = 0,05 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)

Tutta la superficie pascoliva della porzione di pascoli, al netto delle tare, dovrà essere utilizzata mediante il pascolamento turnato.

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 deve fornire alla proprietà copia della certificazione della Banca dati regionale zootecnica attestante la consistenza del bestiame del/degli allevamenti della/delle aziende zootecniche che l'affittuario in parte o totalmente utilizzerà per l'alpeggio. Entro 10 giorni dall'inizio del periodo di pascolamento dovrà presentare al Comune copia della certificazione della Banca dati regionale zootecnica attestante l'elenco dei capi monticati e il/i pascoli di destinazione.



COMUNE DI VARZO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Art. 5 (Verifiche e penalità)

La proprietà 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 gli eventuali enti/organi preposti, ove presenti all'effettuazione del controllo sull'applicazione del contratto e del capitolato nel caso l'affittuario/conducente sia oggetto di controllo in applicazione del Piano di Sviluppo rurale.

Qualora il pascolo non venga caricato con il carico minimo di UBA previsto, la proprietà, previa diffida al reintegro del carico animale, provvederà unilateralmente alla rescissione del contratto, salvo il caso in cui le Unità Bovine Adulte vengano a mancare per disposizioni emesse dall'autorità veterinaria e comunicata al proprietario del bestiame entro 45 giorni dalla data di monticazione.

E' altresì prevista, previa diffida al reintegro del carico animale, la rescissione unilaterale del contratto nelle ipotesi di monticazione di carichi di UBA inferiori al quantitativo dichiarato in sede di presentazione dell'offerta tecnica, fatte salve, cause di forza maggiore, fatti non dipendenti dalla volontà dell'affittuario o nei casi in cui la monticazione di carichi di UBA inferiori sia causata da disposizioni emesse dall'autorità veterinaria.

La rescissione unilaterale è inoltre prevista, previa diffida all'inizio/prosecuzione della monticazione, nei casi in cui il periodo di effettiva monticazione risulti inferiore ai 3 mesi minimi previsti in bando, fatte salve, cause di forza maggiore, fatti non dipendenti dalla volontà dell'affittuario o prescrizioni di polizia veterinaria, che incidano sulla durata/periodo di monticazione.

Nei casi sopraindicati, in assenza di ipotesi di giustificazione, l'ente proprietario irrognerà comunque la sanzione prevista all'art. 14.

Nel caso in cui il pascolo non sia monticato l'affittuario è in ogni caso tenuto al pagamento del canone d'affitto offerto, parametrato sul periodo minimo di monticazione (3 mesi), e la proprietà potrà trattenere l'intera cauzione o parte di essa come risarcimento dei danni che la mancata monticazione reca al pascolo. Non si procederà all'incameramento della cauzione, a titolo risarcitorio, né all'intero quantitativo del canone di affitto, in presenza delle predette ipotesi di giustificazione, fatta salva ogni valutazione dell'amministrazione in merito.

Art. 6 (Consegna e riconsegna del pascolo)

All'inizio e alla scadenza dell'affitto la proprietà, in contraddittorio con l'affittuario, redigerà i verbali di consegna e di riconsegna del pascolo, 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 (contratto di garanzia assicurativo/bancario) sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatto 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 del pascolo).



COMUNE DI VARZO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

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 della viabilità interna al pascolo 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 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 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 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 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)

La proprietà 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 di tali interventi.

Le parti potranno eventualmente accordarsi per l'adeguamento del canone di affitto del pascolo 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.

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.



COMUNE DI VARZO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Per le migliori 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. 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).

E' fatto obbligo all'affittuario nello svolgimento delle attività d'alpeggio di applicare tutte le normative antinfortunistiche (D. Lgs 626/94 e seguenti), 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, 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. 10 (Oneri particolari dell'affittuario per la gestione del pascolo)

Nella conduzione del pascolo 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:



COMUNE DI VARZO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

- 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)

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, nonché definire ogni altro intervento di carattere straordinario attraverso specifici accordi con l'affittuario; b) segnalare l'inizio del perimetro del pascolo, apponendo cartelli nelle strade e nei sentieri d'accesso alla stessa, riportando il nome del pascolo e l'avvertenza sulla presenza di animali al pascolo.-

A tal fine, la proprietà si impegna a destinare almeno il 10 % dei proventi derivanti dal canone d'affitto e dall'applicazione delle penalità a carico dell'affittuario per il non rispetto delle migliori pascolive e degli oneri.

Art. 12 (Divieti)

Durante il periodo di validità dell'affitto, nella conduzione del pascolo 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 nel pascolo;

Art. 13 (Responsabilità)



COMUNE DI VARZO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

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 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 nell'epoca di monticazione e 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:

1. art. 2 durata della monticazione e carico:

- per monticazione anticipata , demonticazione ritardata: € 15,00/giorno;
- carico inferiore od eccedente quello stabilito: € 50,00/UBA

2. art. 10 oneri particolari per la gestione del pascolo:

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a): € 300,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera c): € 1000,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere d), e), f), g) ed i): € 75,00 per ogni inadempienza;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera h): € 300,00.

3. art. 12 contravvenzione ai divieti:

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

Luogo e data

Per l'Ente proprietario

Sig.

Per l'affittuario

Sig.