

ASSESSORATO AGRICOLTURA, TUTELA DELLA FAUNA E DELLA FLORA

COMUNE di ALTO SERMENZA

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d'affitto n. in data tra (nome Ente proprietario) e (nome imprenditore affittuario) relativo all'alpeggio PRATI SAN LAZZARO.

Art.1 (Individuazione e descrizione dell'alpeggio)

Il presente capitolato disciplina l'affitto dell'alpeggio PRATI SAN LAZZARO di Comune di Alto Sermenza del Consorzio prati San Lazzaro, di cui il Comune di Alto Sermenza ne fa parte, ubicata/e in località Prati San Lazzaro nel Comune di Alto Sermenza (prov. VC), la cui consistenza è data dai terreni elencati nell'allegato elenco, oltre a:

- a) abitazione a disposizione dell'impresa agricola;
- b) stalla;
- c) locale lavorazione latte;
- d) locale magazzino;

Art. 2 (Carico dell'alpeggio)

Il carico previsto è, al massimo, di 24 (ventiquattro) UBA, con presenza minima di 15 (quindici) UBA per almeno 60 giorni nel periodo di pascolamento e per il restante periodo dell'anno deve essere garantita la presenza di almeno 6 (sei) 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 capra/caprone = 0,15 U.B.A.
- 1 capretto = 0,05 U.B.A.

L'età del bestiame per il calcolo delle unità bovine adulte è accertata 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)

a) Tutta la superficie pascoliva dell'alpeggio, al netto delle tare, dovrà essere utilizzata mediante il pascolamento turnato facendo uso di recinti con fili elettrici, con dimensioni preventivamente concordate.

È 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 al Comune 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.

Art. 5 (Verifiche e penalità)

Il Comune di Alto Sermenza 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.

È facoltà del Comune delegare all'Unione Montana dei Comuni della Valsesia o altro Organismo Pubblico il controllo dell'applicazione del contratto e del capitolato nel caso l'affittuario/conducente sia oggetto di controllo in applicazione del Piano di Sviluppo rurale, se esistente.

Qualora l'alpeggio non venga caricato con il carico minimo di UBA previsto, il Comune di Alto Sermenza, 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.

Nel caso in cui l'alpeggio non sia monticato l'affittuario è in ogni caso tenuto al pagamento dell'intero canone d'affitto, e il Comune di Alto Sermenza potrà trattenere l'intera cauzione o parte di essa come risarcimento dei danni che la mancata monticazione reca al pascolo.

Art. 6 (Consegna e riconsegna dell'alpeggio)

All'inizio e alla scadenza dell'affitto il Comune di Alto Sermenza, in contraddittorio con l'affittuario, redigerà i verbali di consegna e di riconsegna dell'alpeggio, 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, 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 dell'alpeggio).

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 all'alpeggio 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 presente capitolato e nel verbale di consegna dell'alpeggio, ovvero nel Piano

Pascoli ove presente. L'affittuario si fa carico della manutenzione ordinaria del conoide del Rio Chiaffera. È fatto salvo quanto stabilito dall'art. 17 dello Statuto dell'associazione comodante, allegato al presente capitolato.

Il Comune di Alto Sermenza 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 dal Comune di Alto Sermenza. In difetto, fatta salva la facoltà di revoca del contratto, il Comune di Alto Sermenza 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 il Comune di Alto Sermenza 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 dell'affittuario sono a carico dello stesso.

Art. 8 (Migliorie)

Il Comune di Alto Sermenza 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 dell'alpeggio 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 potrebbe richiedere un indennizzo, il cui importo andrà concordato tra le parti.

Le migliorie da eseguire da parte dell'affittuario dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune di Alto Sermenza che avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, salvo quanto diversamente e preventivamente concordato tra le parti. A tal fine annualmente verranno individuate delle superfici da mettere a miglioramento con un piano da sottoporre all'affittuario, prevedendo la ripulitura dei ricacci delle ceppaie nelle aree messe a miglioramento negli anni precedenti.

Per le migliorie realizzate senza autorizzazione durante il periodo d'affitto, il conduttore a semplice richiesta del Comune di Alto Sermenza, 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).

È 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 conduttore, andrà segnalata immediatamente in forma scritta al Comune di Alto Sermenza 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 il Comune di Alto Sermenza ed i competenti organi comunali, adottando, allo stesso tempo, tutti i provvedimenti atti ad evitare danni e incidenti.

Art. 10 (Oneri particolari dell'affittuario per la gestione dell'alpeggio)

Nella conduzione dell'alpeggio l'affittuario deve osservare i seguenti impegni:

- a) dotarsi di bollino CE per l'attività di trasformazione del latte a formaggio presso l'alpeggio PRATI SAN LAZZARO e comunicare all'ASL, entro 30 giorni, l'inizio della caseificazione;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) effettuare il decespugliamento ed i tagli di pulizia da erbe ed arbusti infestanti;
- f) predisporre punti acqua e sale sui pascoli;
- g) effettuare la manutenzione/ricostituzione della cotica con interventi agronomici specifici (trasemina, mandratura ecc.);
- h) limitare la concimazione minerale (massimo anno/ettaro: Kg 10 di N Kg 20 di P₂O₅ e Kg 10 di K₂O);
- i) mantenere e gestire il pascolo nel rispetto del piano di gestione predisposto d'intesa con il Comune di Alto Sermenza, in coerenza con il Programma di sviluppo rurale PSR 2014-2020, approvato con Decisione della Commissione europea C (2018)1288 del 26 febbraio 2018;
- a) 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 del Comune di Alto Sermenza ed in genere nelle superfici pascolive più magre;
- l) accumulare temporaneamente le deiezioni (letame) nella concimaia attigua alla stalla per poi essere periodicamente trasportate e accumulate nei luoghi indicati sui pascoli, per essere sparpagliate nel periodo autunnale a fine pascolamento. Previsione di divieto di accumulo disordinato nelle aree attigue alla stalla.
- m) effettuare due sfalci dell'erba per la produzione del fieno, uno entro il 31 luglio di ogni anno e l'altro nel mese di settembre di ogni anno sui mappali censiti al Foglio 4 e 5 del Comune di Alto Sermenza, così censiti:
- | | | |
|----------|---------|---|
| Foglio 4 | mappali | 286-202-178-180-172parte-166 |
| Foglio 5 | mappali | 223-225-224-172-171-170-169-168-167-166-221-220-219-218-217-222-213-214-209-210-211-212-208-207-206 |
- da indicarsi dettagliatamente in cartografica da allegarsi al contratto di locazione.
- n) caseificare in loco tutto o in parte il latte prodotto, offrendo in loco una congrua quantità di formaggio e/o burro.

Art. 11 (Oneri per il Comune di Alto Sermenza)

Al Comune di Alto Sermenza 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 dell'alpeggio, apponendo cartelli nelle strade e nei sentieri d'accesso alla stessa, riportando il nome dell'alpeggio e l'avvertenza sulla presenza di animali al pascolo.

A tal fine, il Comune di Alto Sermenza 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 dell'alpeggio 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 kg/ha fissata dalle normative vigenti in materia, 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'alpeggio;

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 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:

- **art. 2 durata della monticazione e carico:**

- carico inferiore od eccedente quello stabilito: € 50,00/UBA

- **art. 10 oneri particolari per la gestione dell'alpeggio:**

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a): € 1.000,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera b): € 300,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera d): € 1.000,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere e), f), g), h) ed l): € 75,00 per ogni inadempienza;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera n): € 1.000,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera h): € 300,00.

- **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.

Si attesta che per la stipula del presente atto l'Affittuario e' stato assistito dai Sigg..... e, nella loro qualità di funzionari della di..... i quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11, così come modificato ed integrato dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203, hanno, alla e per la parte assistita, rappresentato ed esposto la relativa posizione e situazione contrattuali.

Il Rappresentante dell'Organizzazione Sindacale: Sig.

.....

Il Rappresentante dell'Organizzazione Sindacale: Sig.

.....