

ENTE di GESTIONE delle AREE PROTETTE DELL'OSSOLA: CAPITOLATO PER AFFITTO DI EDIFICI RURALI E PASCOLI IN ALPE BUSCAGNA – DEVERO.
 Artt. 4-bis, 45 e 52 della Legge 3/05/1982, n. 203 e s. m . i .

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d'affitto n. stipulato in data tra l'Ente di gestione delle aree protette dell'Ossola ed il sig. _____, relativo agli immobili ubicati in alpe Buscagna (Comune di Baceno).

Art.1 (Individuazione e descrizione dell'immobile e dei pascoli)

Il presente capitolato disciplina l'affitto degli immobili siti in località Alpe Buscagna, di proprietà dell'Ente di Gestione delle aree protette dell'Ossola, ubicati nel Comune di Baceno (prov. VB), la cui consistenza è data da:

- **Edificio Abitazione:** costituito da locale cucina (S.U. 21,93 mq), dotata di lavello, fornello a gas ed armadietti, impianto elettrico per acqua calda, camera (S.U. 13,55 mq), bagno (S.U. 3,30) e disimpegno (S.U. 1,80);
- **Stalla per bovini** (mq 80,00) con zona per la mungitura completa di sistema di autocattura dei capi, gruppi mungitori (2) prendi capezzoli e relativi pulsatori con linea del vuoto per trasporto latte al locale pompaggio latte ed al tank refrigerante posizionati nel locale spedizione;
- **Locale lavorazione latte** (mq 14,38 – h 2,60) con le seguenti attrezzature caldaia polivalente alimentata a gas e relativo bruciatore con cappa per eliminazione fumi, lavabo in acciaio, pressoi manuali in acciaio (6) e tavolo spersore in acciaio. Al locale lavorazione sono annessi: **locale pompaggio** latte (mq 3,63; h 2,60) dove giunge linea del vuoto per il trasporto latte dotata di misuratori del latte munto nonché attrezzatura per il lavaggio delle tubazioni, locale preparazione materie prime (mq 9,25; h 2,60) dotato di tank refrigeratore ed elettropompa carrellata per il trasferimento del latte dal refrigeratore alla caldaia, il locale è dotato di sgocciolatoio a mensola in acciaio. Risulta inoltre annesso al locale lavorazione un bagno (mq 2,63; h 2,60) con doccia con ingresso/spogliatoio (mq 3,30; h 2,60) nel quale è posizionato scaffale per indumenti ed armadietto in plastica.
- **locale stagionatura** (mq 24,75 ; h 2,60) con scaffalature in larice per la stagionatura delle forme ed annesso locale disimpegno (mq 8,83 ; h 2,60)
 - Fossa per lo smaltimento delle deiezioni di stalla;
 - Fossa Himoff;
 - Generatore per la produzione di corrente elettrica;
- **pascoli** le superfici a pascolo disponibile per l'azienda sono le seguenti:

COMUNE CENSUARIO	PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	CLASSE	HA	A	CA
Baceno	Baceno	15	3	Incolto produttivo	62	28	80
Baceno	Baceno	15	7	Incolto produttivo	05	48	80
Baceno	Baceno	15	9	Incolto produttivo	23	16	50
Baceno	Baceno	15	10	Incolto produttivo	30	53	20
Baceno	Baceno	15	11	Pascolo	01	59	90
Baceno	Baceno	15	14	Pascolo	15	14	40
Baceno	Baceno	15	15	Pascolo	01	60	50
Baceno	Baceno	15	16	Pascolo	01	20	60
Baceno	Baceno	15	18	Pascolo	02	16	70
Baceno	Baceno	20	1	Pascolo	02	04	30

Baceno	Baceno	20	2	Pascolo	00	56	70
Baceno	Baceno	20	8	Pascolo	04	34	50
Baceno	Baceno	20	16	Pascolo	02	33	10

Art. 1 Bis (Canone d'affitto)

L'affitto avverrà dietro corresponsione di un corrispettivo annuo, corrispondente a quello offerto dall'aggiudicatario, dovrà essere pagato a cura dell'aggiudicatario annualmente in via anticipata, e solo per il 1° anno al momento della stipula del contratto.

In caso di ritardato pagamento, si applicherà per ogni giorno di ritardo l'interesse di mora pari al tasso legale stabilito dalla Banca d'Italia. Il ritardo inoltre potrà configurare inadempienza contrattuale e dar luogo alla risoluzione del contratto a norma della legge 3.05.82 n. 203 – art. 5.

Il canone d'affitto sarà aggiornato a gennaio del secondo anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto. Per gli anni successivi al secondo, l'aggiornamento nella misura sopraindicata è applicato al canone già rivalutato negli anni precedenti.

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

Art. 2 (Durata della monticazione e carico)

Il periodo di monticazione, fissato in almeno 90 giorni, potrà iniziare circa il 01/07 d'ogni anno, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di massima di polizia forestale, e comunque quando le condizioni di 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.

Art. 3 (Tecnica di pascolo e subaffitto)

Tutta la superficie pascoliva dell'alpeggio dovrà essere utilizzata mediante il pascolamento turnato, secondo le indicazioni del Piano di pascolamento predisposto dall'Ente Parco.

E' espressamente vietato il subaffitto dell'immobile oggetto del presente atto.

Art. 4 (Documenti allegati al capitolato)

Alla stipula del contratto di 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 dell'allevamento dell'azienda zootecnica che l'affittuario in parte o totalmente utilizzerà per l'alpeggio. Entro 10 giorni dall'inizio del periodo di pascolamento dovrà presentare al Parco copia della certificazione della Banca dati regionale zootecnica attestante l'elenco dei capi monticati nonché la documentazione sanitaria vigente.

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.

Qualora l'alpe non venga caricata con il carico minimo di UBA dichiarato, la proprietà, previa diffida al reintegro del carico animale, provvederà unilateralmente alla rescissione del contratto, 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.

Nel caso in cui l'alpe non sia monticata l'affittuario è in ogni caso tenuto al pagamento dell'intero canone d'affitto, e la proprietà potrà trattenere l'intera cauzione o parte di essa come risarcimento dei danni che la mancata monticazione reca al pascolo, fatte salve eventuali cause di forza maggiore.

Art. 6 (Consegna e riconsegna dell'immobile d'alpe)

All'inizio e alla scadenza di ogni stagione d'alpe la proprietà, in contraddittorio con l'affittuario, redigerà i verbali di consegna e di riconsegna dell'immobile e delle attrezzature dell'alpe, dai quali risulteranno le condizioni e lo stato di conservazione del fabbricato, 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 (fidejussione assicurativa/bancaria) sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatta salva la richiesta di eventuali integrazioni per danni.

Ogni anno all'inizio e alla fine della stagione di monticazione a cura del personale dell'Ente proprietario, d'intesa con l'affittuario, verranno effettuati sopralluoghi per concordare prescrizioni particolari o per affrontare particolari problematiche gestionali (verbale di carico e scarico dell'alpe).

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'alpe (in particolare la pulizia dei taglia acqua dei sentieri di accesso all'alpe a partire dalla località Devero) 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, 1609 e 1610 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 dei Nardeti approvato dall'Ente Parco e nel verbale di consegna dell'alpeggio, ovvero nel Contratto territoriale 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 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.

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 della remissione in pristino 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, vendita e commercializzazione dei prodotti).

E' fatto obbligo all'affittuario nello svolgimento delle attività d'alpeggio di applicare tutte le normative antinfortunistiche (D.lgs. 81/2008 e s.m.i.), 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. 10 (Oneri particolari dell'affittuario per la gestione della alpe)

Nella conduzione dell'alpe 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 mediante l'uso di recinzioni elettriche (date in dotazione dall'Ente Parco o comunque di sua proprietà) 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 secondo quanto previsto dal Piano di pascolamento predisposto dall'Ente Parco;
- 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) non effettuare alcun tipo di concimazione minerale;
- h) mantenere e gestire il pascolo nel rispetto del piano di gestione predisposto dall'Ente di gestione del Parco;

- 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;
- l) essere disponibile ad accogliere e seguire studenti della scuola Agroforestale di Crodo in stage;
- m) collaborare con il Parco in iniziative di tipo turistico – promozionale;

Art. 11 (Oneri per la proprietà)

Alla proprietà spetta il compito di: a) realizzare 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 dell'alpe, apponendo cartelli nelle strade e nei sentieri d'accesso alla stessa, riportando il nome dell'alpe e l'avvertenza sulla presenza di animali al pascolo.

A tal fine, la proprietà si impegna a destinare i proventi derivanti dal canone d'affitto e dall'applicazione delle penalità a carico dell'affittuario, le miglione degli immobili e dei pascoli.

Art. 12 (Divieti)

Durante il periodo di validità dell'affitto, nella conduzione dell'alpe l'affittuario deve osservare i seguenti divieti:

- a) utilizzare fitofarmaci ed in particolare prodotti diserbanti e disseccanti;
- b) effettuare il pascolo vagante;
- c) circolare con veicoli non autorizzati;

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 Parco 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:**

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

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

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a): € 300,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera c): € 100,00

- **art. 12 contravvenzione ai divieti:**

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera b): € 100,00;

Varzo, li

Per l'Ente proprietario Sig.

Per l' Affittuario Sig.