



COMUNE DI VALTORTA

Provincia di Bergamo

CAPITOLATO D'AFFITTO DEGLI ALPEGGI "STAVELLO E RADICE"

(Approvato con Deliberazione della G.C. n. 13 del 07/04/2025)

PREMESSA

Il presente Capitolato è parte integrante del bando di affitto relativo agli alpeggi "Stavello e Radice".

ART. 1 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE MALGHE

La superficie dell'alpeggio Stavello viene così identificata:

Mappale	Superficie	Qualità	Concessa in Affitto
2468	Ha 33.75,20	Pascolo	Ha 30.00,00
1096	Ha 05.09,00	Pascolo	Ha 05.09,00
2222	Ha 12.29,00	Bosco; Pascolo	Ha 10.00,00
1108	Ha 122.18,00	Pascolo (Ha 89.00,00)	Ha 12.00,00
L'alpeggio ha in dotazione un fabbricato per l'alloggio ed una stalla per il ricovero degli animali senza identificativo catastale, dotati di impianti ed attrezzature.			

La superficie dell'alpeggio Radice viene così identificata:

Mappale	Superficie	Qualità	Concessa in Affitto
2197	Ha 42.03,00	Pascolo	Ha 42.03,00
1103	Ha 56.50,00	Incolto produttivo	Ha 56.50,00
1485	Ha 63.16,60	Incolto produttivo	Ha 63.16,60
L'alpeggio ha in dotazione un fabbricato per l'alloggio, una stalla per il ricovero degli animali ed una baita, senza identificativo catastale, dotati di impianti ed attrezzature.			

ART. 2 - DURATA DELLA MONTICAZIONE E CARICO

Il periodo di monticazione, fissato in circa 90 giorni, potrà di regola iniziare il primo giugno di ogni anno e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee.

Nel caso in cui le malghe non siano monticate, 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.

ART. 3 - CONSEGNA E RICONSEGNA DELLE MALGHE

All'inizio e alla scadenza dell'affitto, la proprietà, in contraddittorio con l'affittuario, redigerà i verbali di consegna e di riconsegna degli alpeggi, 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 non saranno rilevati danni o infrazioni, il deposito cauzionale sarà restituito integralmente; in caso contrario, l'importo sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatta salva la richiesta di eventuali integrazioni.

È escluso qualsiasi rimborso a favore dell'affittuario per gli arredi fissi (si intende tutto ciò la cui eventuale asportazione comporterebbe danni di qualsiasi entità ai beni immobili), che dovranno essere lasciati in proprietà all'Ente, e per l'eventuale arredo mobile e attrezzatura a corredo che l'affittuario potrà lasciare, se ritenuta idonea dalla proprietà.

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 delle malghe).

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. 4 - MANUTENZIONI

Gli interventi manutentori ordinari dei fabbricati, della viabilità interna alle malghe e delle attrezzature fisse nello stato di conservazione in cui sono stati consegnati e secondo la rispettiva destinazione, nonché le riparazioni di cui agli artt. 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 buone pratiche di conservazione dei pascoli.

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, un'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, da intendersi tassative, 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, il quale dovrà pertanto svolgere la propria attività con diligenza e rettitudine, in modo da 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. 5 - 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, ecc.) 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 degli alpeggi 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 e decurtato dalla rata di pagamento del canone di affitto.

L'affittuario dovrà informare preventivamente la proprietà dell'eventuale richiesta e ricevimento di contributi pubblici per effettuare gli interventi di miglioramento sugli alpeggi.

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. 6 - ONERI GENERALI A CARICO DELL’AFFITTUARIO

Durante la gestione delle malghe, l'affittuario dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari affinché non vengano lesi gli interessi materiali e morali dell'Ente proprietario.

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, quali il bollino CE per produzione di formaggio e prodotti caseari.

È fatto obbligo all'affittuario, nello svolgimento delle attività d'alpeggio, di applicare tutte le normative antinfortunistiche (ai sensi del D.lgs. n. 626/1994 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 indicati gli eventuali responsabili o non venga comprovata la propria estraneità.

Qualora si verificassero 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 ed incidenti.

ART. 7 - ONERI PARTICOLARI DELL’AFFITTUARIO PER LA GESTIONE DELLE MALGHE

Nella conduzione degli alpeggi, l'affittuario deve adempiere ai seguenti impegni:

- a. oltre al bestiame di proprietà del conduttore, potrà essere monticato anche quello proveniente da aziende situate nel territorio del Comune e della Comunità Montana in cui sono ubicate le malghe;
- b. il bestiame monticato dovrà essere registrato sull'apposito "Registro di monticazione";
- c. il personale addetto alla mungitura e/o lavorazione del latte dovrà essere provvisto di libretto sanitario o documento analogo;
- d. il latte prodotto dovrà essere lavorato in alpeggio, nel rispetto delle linee d'indirizzo per l'applicazione dell'autocontrollo in alpeggio di cui all'allegato B della deliberazione della Giunta Regionale n. 42036 del 19/03/1999, riguardante le linee guida per l'applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 54/1997;
- e. il mantenimento e la gestione del pascolo andranno effettuati nel rispetto del piano di gestione predisposto dall'affittuario, d'intesa con la proprietà, secondo le disposizioni attuative della misura f (2.6) "Misure agroambientali" del Piano di sviluppo rurale 2000-2006, delle indicazioni del Piano Regionale degli alpeggi e dei suoi strumenti attuativi;
- f. l'eventuale pascolo in bosco e la custodia del bestiame dovranno essere effettuati nel rispetto degli articoli 26, 27 e 28 del Regolamento Regionale 23/02/1993, n. 1, e sue successive modifiche ed integrazioni;
- g. i suini dovranno essere contenuti nel numero sufficiente al consumo dei sottoprodotti della lavorazione del latte e costantemente rinchiusi nelle apposite porcilaie o eventualmente in recinti attigui, separati dal bestiame bovino;
- h. i cani necessari per la custodia potranno essere condotti in malga solo se in regola con la normativa vigente;
- i. la legna occorrente ai bisogni della conduzione degli alpeggi potrà essere raccolta anche nel bosco, previa autorizzazione della proprietà e presentazione della denuncia di taglio agli Enti competenti;
- j. l'affittuario dovrà, entro il 10 novembre di ogni anno, compilare e inviare alla proprietà e alla Comunità Montana sul cui territorio sono ubicate le malghe, la scheda d'alpeggio predisposta dalla Regione Lombardia, con la quale fornirà informazioni relative al numero dei capi di bestiame monticati distinti per tipologia, il periodo di monticazione, i nominativi, il numero e l'età delle persone presenti in alpe, ecc.;
- k. in conformità a disposizioni del Codice Civile e consuetudini locali, all'affittuario è fatto obbligo annualmente di:
 - arieggiare e ripulire periodicamente tutti i locali utilizzati dal personale;
 - effettuare la manutenzione ordinaria delle strade d'accesso agli alpeggi, dei fabbricati, dei sentieri, degli acquedotti, delle pozze d'abbeverata e delle altre infrastrutture;
 - effettuare almeno uno sfalcio della flora ammoniacale ed il taglio del cespugliame presente nei pascoli grassi ed attorno ai fabbricati;
 - effettuare, in alpeggio, la lavorazione del latte secondo le corrette regole dell'arte casearia, 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 quotidianamente;

- pulire almeno una volta a settimana stalle e portici, convogliare il letame o le deiezioni in concimaia o ammucciarlo in una fossa scavata nel terreno, previa eventuale autorizzazione per vincolo idrogeologico, 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 e a quelli destinati alla conservazione e al consumo dei derivati dello stesso;
 - provvedere alla ripulitura di fine stagione dei portici, delle stalle e di tutti i locali in genere, nonché alla distribuzione del letame ammucciato durante il periodo dell'alpeggio nelle aree indicate dal personale della proprietà ed in genere nelle superfici pascolive più magre;
 - provvedere, al termine della stagione di pascolo, allo svuotamento delle condotte idriche onde scongiurare danni causabili da gelo delle tubazioni;
- l. l'affittuario dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni di Polizia Veterinaria vigenti, che regolano l'attività alpestre in rapporto a malattie infettive e contagiose, in particolare:
- dovrà far pervenire all'Autorità comunale prima della monticazione l'idonea certificazione atta a dimostrare che gli animali da monticare sono indenni da malattie infettive o diffuse;
 - non potrà caricare bestiame sprovvisto del certificato sanitario del luogo di provenienza, pena denuncia all'Autorità sanitaria;
 - nel caso di sviluppo di malattie contagiose in malga, è fatto obbligo all'affittuario conduttore di denunciare immediatamente il fatto al Sindaco e di prestarsi a compiere regolarmente quanto prescritto dall'Autorità sanitaria;
- m. l'affittuario rinuncia ad ogni possibile azione di richiesta di risarcimento di danni verso la proprietà nel caso avesse a subire morte di animali imputabile a malattie infettive; ciò quand'anche possa provare che gli animali hanno contratto la malattia sul fondo in affitto, qualora non sia stato informato del rischio.

ART. 8 - ONERI PER LA PROPRIETÀ

Alla proprietà spetta il compito di:

- 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, salvo accordi diversi assunti con l'affittuario;
- segnalare l'inizio del perimetro delle malghe apponendo cartelli nelle strade e nei sentieri d'accesso alla stessa, riportando il nome degli alpeggi e l'avvertenza sulla presenza di animali al pascolo.

ART. 9 - DIVIETI

Durante il periodo di validità dell'affitto, nello svolgimento delle attività d'alpeggio, è vietato:

- utilizzare mangimi ed integratori in misura superiore a n. 2 kg per capo al giorno;
- asportare il letame prodotto dal bestiame durante la monticazione in alpe;
- alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nelle malghe;
- il pascolo vagante;
- mandare il bestiame per un raggio di almeno 30 metri attorno ai fabbricati adibiti a ricovero del personale, utilizzate per il deposito e la lavorazione del latte o per le attività agrituristiche;
- 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;
- l'ingresso di animali, compresi cani, nei locali adibiti al deposito e alla lavorazione del latte;
- depositare siero, detersivi, medicinali e rifiuti domestici nei locali ove si effettuano il deposito e la lavorazione del latte;
- il pascolo con qualsiasi specie animale nelle zone di rimboschimento;
- la circolazione di veicoli non autorizzati;
- l'uso dei fabbricati oggetto dell'affitto, da parte di persone estranee alla conduzione degli alpeggi, ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59/1978; eventuali abusi dovranno essere tempestivamente segnalati alle Autorità di Pubblica Sicurezza e al concedente.

ART. 10 - INADEMPIENZE E PENALITÀ

L'affittuario è direttamente responsabile per le inadempienze compiute nell'epoca di monticazione e, quindi, soggetto alle relative penalità, sia per l'inosservanza di quanto previsto nel presente capitolato, sia per la violazione delle norme espresse dal Regolamento Regionale n. 1/1993, recante: "Prescrizioni di massima e di polizia forestale valide per tutto il territorio della regione, di cui all'art. 25 della L.R. n. 80 del 22/12/1989".

Le penalità previste dal presente capitolato in caso di violazione delle norme di cui al citato Regolamento Regionale hanno natura contrattuale e sono indipendenti dalle eventuali sanzioni erogate dalle Autorità competenti. Per le eventuali inadempienze alle norme precisate negli articoli precedenti, verranno applicate le seguenti penalità, a giudizio insindacabile dell'Ente proprietario:

▪ **Art. 7 - Oneri particolari dell'affittuario per la gestione delle malghe:**

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere a, b, f, g, h, j, k, m: € 75,00 per ogni inadempienza;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera l: € 300,00;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c, d, e: € 300,00 per ogni inadempienza.

▪ **Art. 9 - Divieti:**

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a: € 500,00;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c, e, f: € 200,00 per ogni inadempienza;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere b, d, g, h, i, j, k: €100,00 per ogni inadempienza.

Valtorta, lì ____ / ____ / _____

Per l'Ente proprietario:

Il Sindaco Regazzoni Antonio _____

Per l'Affittuario:

Il Sig. _____