



CAPITOLATO D’AFFITTO DELLA MALGA “ZUMELLA”

Il presente Capitolato è parte integrante del contratto d’affitto Repertorio n. del..... tra il Comune di Borno e relativo alla malga “Zumella”.

ART. 1 (INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLA MALGA)

Il presente Capitolato disciplina l’affitto della malga “Zumella” di proprietà del Comune di Borno, ubicata nel Comune di Borno (BS).

La consistenza della malga “Zumella” identificata dai comparti pascolivi n. 201/a (mappale n. 97), n. 201/b (mappale n. 96), è la seguente:

- Superficie totale utilizzabile della malga ha 2.05.00;
- N. 2 fabbricato d’alpe.

Non si garantisce la regolare e continua fornitura di acqua.

Sulla base delle indicazioni del Regolamento di applicazione del Piano di Assestamento Forestale, al Titolo III “Disciplina della gestione delle alpi pascolive”, Art. 13 “Definizione e superficie di pertinenza”, il pascolo potrà interessare le particelle boscate limitrofe all’alpeggio stesso individuate nella carta assestamentale allegata al Piano.

ART. 2 (DURATA DELLA MONTICAZIONE E CARICO)

Il periodo di monticazione, è fissato in almeno 60 giorni e orientativamente potrà iniziare il 10 giugno di ogni anno, e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee e terminare il 30 settembre.

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

Il carico massimo ammissibile è di n. 03 U.B.A. così determinabili:

- 1 Vacca da latte = 1 U.B.A.
- 1 Bovino sopra i 2 anni = 1 U.B.A.
- 1 Bovino da 6 mesi a 2 anni = 0,6 U.B.A.
- 1 Equino sopra 1 anno = 1 U.B.A.
- 1 Equino sotto 1 anno = 0,6 U.B.A.
- 1 Pecora = 0,15 U.B.A.
- 1 Capra = 0,15 U.B.A.

Per garantire la buona conservazione del pascolo l’affittuario dovrà monticare il carico stabilito, fatta salva una tolleranza in più o in meno del 40%.

La proprietà si riserva di controllare il rispetto del carico nel modo che riterrà più opportuno.

Le U.B.A. mancanti od eccedenti saranno addebitate all’affittuario al prezzo medio di Euro 15,00, 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.

Qualora la malga non venga caricata con il numero minimo di U.B.A., fatta salva la percentuale di tolleranza sopra indicata, la proprietà, previa diffida al reintegro del carico animale, provvederà unilateralmente alla risoluzione del contratto.

Nel caso in cui la malga 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.

ART. 3 (CONSEGNA E RICONSEGNA DELLA MALGA)

All'inizio e alla scadenza dell'affitto, la proprietà, in contraddittorio con l'affittuario, redigerà i verbali di consegna e di riconsegna della malga, 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.

E' escluso qualsiasi rimborso a favore dell'affittuario per gli arredi fissi (da intendersi tutto ciò la cui eventuale asportazione comporta 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 della malga).

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 alla malga 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 piano di gestione alpeggi (se esiste), nel presente Capitolato e nel verbale di consegna dell'alpeggio.



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, 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. L'affittuario dovrà pertanto svolgere la sua attività con diligenza e rettitudine, in modo di assicurare l'ottimale funzionamento degli immobili dati in affitto e la loro migliore manutenzione ordinaria.

Le manutenzioni divenute straordinarie a seguito di incuria, dolo o colpa grave dell'affittuario sono a carico dello stesso.

In caso di richiesta di posizionamento di pannelli solari, gli affittuari ne garantiranno il mantenimento e la tutela, provvedendo a proprie spese alla rimozione degli stessi nei periodi di non utilizzo.

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, 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 e decurtato dalla seconda 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 sulla malga.

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 della malga, 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 (es. attività agrituristica).

E' fatto obbligo all'affittuario, nello svolgimento delle attività d'alpeggio, di applicare tutte le normative antinfortunistiche (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 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. 7 (ONERI PARTICOLARI DELL'AFFITTUARIO PER LA GESTIONE DELLA MALGA)

Nella conduzione della malga l'affittuario deve adempiere ai seguenti impegni:

- a) oltre al bestiame di proprietà del conduttore, dovrà essere monticato anche quello proveniente da aziende situate nel territorio del Comune e della Comunità Montana in cui è ubicata la malga;
- b) il bestiame monticato dovrà essere registrato sull'apposito "registro di monticazione";
- c) il personale addetto alla eventuale mungitura e/o lavorazione del latte dovrà essere provvisto di libretto sanitario oppure dovrà esserci specifica autodichiarazione;
- d) il latte eventualmente 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 di 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 andrà effettuata nel rispetto del piano di gestione predisposto dall'affittuario, d'intesa con la proprietà;
- f) l'eventuale pascolo in bosco e la custodia del bestiame dovranno essere effettuati nel rispetto del Regolamento Regionale 20.07.2007, n. 5 "Norme Forestali Regionali" e del Regolamento di applicazione del P.d.A.;
- g) gli equini al pascolo libero non dovranno essere ferrati;
- h) i suini dovranno essere contenuti nel numero sufficiente al consumo dei sottoprodotti della malga e costantemente rinchiusi nelle apposite porcilaie o eventualmente in appositi recinti attigui, separati dal bestiame bovino;
- i) i cani necessari per la custodia potranno essere condotti in malga solo se vaccinati anche contro la rabbia silvestre;
- j) la legna occorrente ai bisogni della conduzione della malga potrà essere raccolta anche nel bosco, previa autorizzazione della proprietà e presentazione della denuncia di taglio agli Enti competenti;
- k) l'affittuario dovrà, entro il 10 novembre di ogni anno, compilare e inviare alla proprietà e alla Comunità Montana, sul cui territorio è ubicata la malga, la scheda alpeggio predisposta dalla Regione Lombardia, con la quale fornire 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, etc.;
- l) 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, almeno una volta alla settimana;
 - effettuare almeno una volta l'anno la manutenzione ordinaria delle strade d'accesso all'alpe, dei fabbricati, sentieri, acquedotti, pozze d'abbeverata ed 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 giornalmente;
 - pulire almeno una volta alla settimana stalle e portici e convogliare il letame o le deiezioni in concimaia o ammucchiarlo in una fossa scavata nel terreno, previa eventuale autorizzazione per il vincolo idrogeologico, adottando tutti gli accorgimenti atti ad impedire che il colaticcio si riversi sulle superfici pascolive;
 - impedire al bestiame e ad altri animali 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 di fine stagione dei portici, delle stalle e di tutti i locali in genere, nonché alla distribuzione del letame ammucchiato durante il periodo



dell'alpeggio nelle aree indicate dal personale della proprietà ed in genere nelle superfici pascolive più magre;

- provvedere prima della demonticazione al puntellamento dei tetti dei fabbricati onde scongiurare danni causabili da precipitazioni nevose abbondanti;
- qualora si richiede il posizionamento dei pannelli solari, garantirne il mantenimento e la tutela, provvedendo alla rimozione a proprie spese degli stessi nei periodi di non utilizzo;

m) 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;

n) 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;

o) l'affittuario si impegna a subentrare nella misura agro-ambientale n. 214;

p) l'affittuario si impegna all'acquisto, se necessario, di pompe dell'acqua e generatori di corrente oltre che la loro manutenzione e riparazione;

q) l'affittuario si impegna a garantire la propria presenza quotidiana in malga.

ART. 8 (ONERI PER LA PROPRIETÀ)

Alla proprietà spetta il compito di 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, salvo accordi diversi assunti con l'affittuario.

ART. 9 (DIVIETI)

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

- a) utilizzare mangimi ed integratori;
- b) asportare il letame prodotto dal bestiame durante la monticazione in alpe;
- c) alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nella malga;
- d) il pascolo vagante;



- e) mandrare il bestiame per un raggio di almeno 30 metri attorno ai fabbricati adibiti a ricovero del personale od utilizzate per il deposito e la lavorazione del latte o per le attività agrituristiche;
- f) 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;
- g) l'ingresso di animali, compresi i cani, nei locali adibiti a deposito e alla lavorazione del latte;
- h) depositare siero, detersivi, medicinali e rifiuti di qualsiasi genere nei locali ove si effettua il deposito e la lavorazione del latte;
- i) il pascolo con qualsiasi specie animale nelle zone di rimboschimento;
- j) la circolazione di veicoli non autorizzati;
- k) l'uso dei fabbricati oggetto dell'affitto, da parte di persone estranee alla conduzione dell'alpeggio (art. 12 D.L. 21.03.1978, n. 59). 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 richiamato Regolamento Regionale 20.07.2007, n. 5 "Norme Forestali Regionali".

Le penalità previste dal presente Capitolato in caso di violazione delle norme di cui al Regolamento Regionale citato hanno natura contrattuale e sono completamente indipendenti dalle eventuali sanzioni erogate dalle autorità competenti per la violazione delle stesse norme del Regolamento citato.

Per le eventuali 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: Euro 50,00 ed Euro 15,00/giorno;
 - carico inferiore od eccedente quello stabilito: Euro 15,00/U.B.A.;
- art. 7 oneri particolari per la gestione della malga:
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere a, b, c, f, g, h, j, k, l, m: Euro 75,00 per ogni inadempienza;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera m, primo trattino: Euro 300,00;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c, d, e: Euro 300,00 per ogni inadempienza;
- art. 9 contravvenzione ai divieti:
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a: Euro 500,00;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c, e, f: Euro 200,00 per ogni inadempienza;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere b, d, g, h, i, j: Euro 100,00 per ogni inadempienza.



COMUNE DI BORNO
PROVINCIA DI BRESCIA

Borno, _____

PER IL COMUNE DI BORNO

L’AFFITTUARIO