



COMUNE DI QUINCINETTO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10010 - Via Val n°5 Cod. Fisc. 84001170012 - P. IVA 04006490017
Tel. 0125/757903 - Fax 0125/757496 Sito internet www.comune.quincinetto.to.it
e-mail info.quincinetto@comune.quincinetto.to.it
PEC: protocollo@pec.comune.quincinetto.to.it



CAPITOLATO TECNICO PER L' AFFITTO DI EDIFICI DI ALPEGGIO E PASCOLI PER IL PERIODO 2020/2026

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d'affitto repertorio n. redatto in data
tra il Comune di Quincinetto e relativo all'Alpeggio

Art.1 (Individuazione e descrizione dell'alpeggio)

Il presente capitolato disciplina l'affitto degli Alpeggi di proprietà del Comune di Quincinetto di seguito indicati:

LOTTO A) COMPRENDENTE:

- **Alpe Vancale** (stalla, locale conduttore, locale lavorazione identificati al N.C.E.U. al Foglio VI, particella n. 125 (ex n. 16) subb. 1,2,3,4,5,6, area pascolo circostante censita al C.T. al Foglio VI, particelle nn. 11, 15, 25, 60, 41, 66 e piccolo fabbricato rurale censito al C.T. al Foglio VI particella n. 61);
- **Alpe Muanda** (area pascolo censita al C.T. al Foglio V, particelle nn. 1,2,10,11,14 nonché al Foglio VI particelle nn. 12, 94,102,103,104 ed al Foglio XIX particelle nn. 27, 30, 33, 34, 35);
- **Alpe Cavanna Nuova** (a quota 1.690 m. slm in territorio del Comune di Traversella, area pascolo di circa mq. 43.794 censita al C.T. al Foglio XIV – mappali nn. 17, 19)

CANONE D'AFFITTO ANNUO A BASE D'ASTA €. 2.200,00

LOTTO B) COMPRENDENTE:

- **Alpe Grobbe** (costituito da terreno adibito a pascolo censito al C.T. al Foglio XVII, particella n. 29 con entrostante Baita censita al N.C.E.U. al Foglio XVII, particella n. 457 (ex n. 30)

CANONE D'AFFITTO ANNUO A BASE D'ASTA €. 160,00

L'affitto riguarda il pascolo, escluse le piante legnose.

L'affittuario potrà richiedere al Comune, secondo le norme prescritte dai regolamenti forestali, l'assegnazione nei boschi dell'alpe, delle piante necessarie per la riparazione degli edifici annessi all'alpe stesso.

Per la provvista di legna da ardere si potrà usufruire del legname derivante dall'estirpazione dei cespugli (ontano verde) e degli arbusti invadenti e della legna secca presente nei boschi degli alpeggi. Il Comune resta esonerato dall'obbligo di qualunque indennizzo nel caso in cui, per qualunque motivo, dovesse venir limitata, per disposizione dell'autorità forestale, la raccolta di legname da ardere e da opera.

Il Comune, in qualità di proprietario dei boschi e delle piante comprese negli alpeggi, potrà procedere alla loro utilizzazione senza che l'affittuario possa pretendere compensi di sorta anche se per tale utilizzazione venisse a diminuire la superficie pascolabile.

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 verificarsi 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, nel rispetto del Regolamento regionale 20 settembre 2011, n. 8/R "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste)" e successive modificazioni ed integrazioni, è fissato in almeno 70 giorni e potrà iniziare orientativamente a partire dal 2 giugno d'ogni anno, e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee.

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

Il carico previsto è compreso tra 0,2 e 1 U.B.A. (unità bovine adulte) /ha/anno. (Qualora l'Ente proprietario sia dotato di Piano foraggero, nel presente capitolato potrà essere indicato il carico di bestiame previsto dal documento).

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)

E' vietato il pascolamento libero e l'intera superficie pascoliva dell'alpeggio, al netto delle tare, dovrà essere utilizzata.

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 dovrà fornire alla proprietà copia aggiornata della scheda di stalla della Banca Dati Nazionale zootecnica attestante le caratteristiche e la composizione del/degli allevamenti della/delle aziende zootecniche che l'affittuario in parte o totalmente utilizzerà per l'alpeggio. Entro 1 giorno dall'inizio del periodo di pascolamento dovrà presentare al Comune copia del modello sanitario attestante l'elenco dei capi monticati e il/i pascoli di destinazione.

Art. 5 (Verifiche e penalità)

L'Ente proprietario 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 la malga non venga caricata con il carico minimo di UBA previsto, ovvero il bestiame presente in alpe non sia compreso nell'elenco del modello sanitario presentato, l'Ente proprietario, previa diffida al reintegro del carico animale, provvederà unilateralmente, in caso del permanere dell'inadempimento, alla risoluzione del contratto. E' fatto salvo il caso in cui le Unità Bovine Adulte vengano a mancare per disposizione emessa dall'autorità veterinaria che sia stata comunicata al proprietario del bestiame entro 45 giorni dalla data di monticazione.

Nel caso in cui la malga non sia monticata, l'affittuario è in ogni caso tenuto al pagamento dell'intero canone d'affitto, e l'Ente proprietario potrà trattenere l'intera cauzione o parte di essa come risarcimento dei danni causati al pascolo dalla mancata monticazione.

Art. 6 (Consegna e riconsegna dell'alpeggio)

All'inizio e alla scadenza dell'affitto l'Ente proprietario, 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 (fideiussione/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 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. 7 (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 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 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, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione attestante l'ammontare della spesa, dovrà provvedere al reintegro della cauzione. Qualora ciò non avvenisse, la proprietà potrà procedere alla risoluzione del contratto di 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)

L'Ente proprietario 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 degli interventi. Le parti potranno eventualmente accordarsi per l'adeguamento del canone di affitto della malga 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 potrà 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 dell'Ente proprietario, 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).

Nello svolgimento delle attività d'alpeggio è fatto obbligo all'affittuario di applicare tutte le normative antinfortunistiche (decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81), 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 all'affittuario, 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 dovrà 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 dell'alpeggio)

Nella conduzione dell'alpeggio 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'articolo 94 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e del regolamento regionale n. 15/R/2006, in particolare per quanto riguarda il rispetto delle prescrizioni relative alla salvaguardia di pozzi e sorgenti;
- c) effettuare il decespugliamento ed i tagli di pulizia da erbe ed arbusti infestanti ;
- d) predisporre punti acqua e sale sui pascoli;
- e) effettuare la manutenzione/ricostituzione della cotica con interventi agronomici specifici (trasemina, mandatura ecc...);
- f) limitare la concimazione minerale (massimo anno/ettaro: Kg 10 di N Kg 20 di P_2O_5 e Kg 10 di K_2O);
- g) mantenere e gestire il pascolo nel rispetto del piano di gestione predisposto d'intesa con la proprietà, secondo le disposizioni delle misure agroambientali del Piano di Sviluppo Rurale vigente;
- h) 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;
- i) costruire e mantenere delle barriere stabili in legno di protezione alle opere di presa dell'acqua, alle concimaie ed ai tetti contro terra, per evitare l'accesso al bestiame.
- j) raccogliere le pietre che risultano movibili, ammucchiandole nel minore numero di cumuli possibile oppure riempiendo buche o avvallamenti.
- k) provvedere per tutta la durata del contratto alla manutenzione ordinaria della stalla (compreso la sostituzione di eventuali vetri rotti o mancanti) e tenere in ordine e funzionanti scarichi e prese d'acqua, nonché mantenere la massima pulizia della stessa, delle cantine per il latte e stagionatura formaggi e dell'adiacente alloggio (ove esistente). Per quest'ultimo l'affittuario provvederà a proprie spese all'imbiancatura totale ed all'eventuale manutenzione ordinaria assicurandosi che tutto sia perfettamente funzionante.

Art. 11 (Oneri per la proprietà)

Al Comune 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, nonché definire ogni altro intervento di carattere straordinario attraverso specifici accordi con l'affittuario.

Art. 12 (Divieti)

Durante il periodo di validità dell'affitto, nella conduzione dell'alpeggio all'affittuario è posto divieto di:

- a) asportare il letame dal pascolo;
- b) superare la soglia di 170 kg/ha con la fertilizzazione azotata derivante dalle deiezioni animali, comprensiva anche dell'eventuale fertilizzazione chimica;
- c) effettuare il pascolo libero;
- d) 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;
- e) pascolare con qualsiasi specie animale nelle zone di rimboschimento;

- f) circolare con veicoli non autorizzati;
- g) alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nella malga;

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 nel periodo di monticazione ed è 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 della malga:**
mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c), d) e), f) ed h): € 75,00 per ogni inadempienza;
mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera g): € 300,00.
- **art. 12 contravvenzione ai divieti:**
mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a), b), d), e), f) ed h): € 200,00;
mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera c) € 1000,00.

Luogo e data

Per il Comune di Quincinetto

Sig.

Per l' affittuario

Sig.