

CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFITTANZA DELLA
MALGA DI PROPRIETA' CONSORZIALE
MALINS IN COMUNE DI PRATO CARNICO

NORME GENERALI

Art. 1

L'utilizzo delle strutture malghive, dei pascoli e delle attrezzature di proprietà consorziale destinate all'alpeggio delle mandrie, all'alloggio del personale, al ricovero del bestiame, alla lavorazione del latte, si farà riferimento alle norme contenute nel presente capitolato, che farà parte integrante ed inscindibile del contratto d'affittanza.

Art. 2

Le concessioni avvengono a corpo e non a misura, nello stato e grado in cui il complesso si trova all'inizio di ogni stagione d'alpeggio e/o di monticazione.

Art. 3

L'affittanza del complesso malghivo si intenderà risolta per **casi di forza maggiore**, previa opportuna comunicazione di disdetta, da trasmettersi a mezzo lettera raccomandata, A.R., o a mezzo posta elettronica certificata (PEC) un anno prima della scadenza del contratto e comunque entro l'11 novembre dell'anno precedente.

Art. 4

L'affittanza dei siti e delle strutture malghive potrà essere aggiudicata a chi possiede i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla legge circa l'attività posta in essere.

Art. 5

Ai sensi dell'art. 1624 del Codice Civile e dell'art. 21 della Legge 203/1982, è **vietato il subaffitto a terzi, la sublocazione ed il comodato**.

Art. 6

Con la firma del contratto, l'affittuario garantirà all'Ente appaltante il pieno adempimento di tutte le norme disciplinanti la materia dell'alpeggio.

La struttura viene affidata libera da vizi e quindi idonea alla monticazione.

Art. 7

L'affittuario dovrà presentarsi alle operazioni di consegna della malga, nei termini che saranno preventivamente stabiliti e resi noti dal Consorzio.

Art. 8

A titolo di garanzia per gli obblighi derivanti dalla stipula del contratto di affittanza, l'affittuario costituirà apposita **cauzione**, pari al 10% del valore complessivo del contratto stabilito in sede di gara. Tale cauzione sarà vincolata, infruttifera di interessi. Sarà resa alla scadenza del contratto d'affittanza, dopo che l'affittuario avrà ottemperato ad ogni suo obbligo, restituito all'Ente i beni locati in buono stato di conservazione e di funzionalità, riscontrabile da una relazione redatta da parte di personale debitamente incaricato dall'Ente. La cauzione potrà essere utilizzata per l'esecuzione dei lavori di manutenzione, spettanti all'affittuario, non fatti e per risarcire eventuali danni dallo stesso causati.

L'affittuario è tenuto ad attivare una **polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi** del massimale non inferiore a € 1.500.000,00, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario e dei suoi dipendenti.

L'affittuario è tenuto altresì a sottoscrivere una **polizza per rischio locativo**, del massimale non inferiore a € 500.000,00, per danni causati agli immobili e per le attività svolte in collaborazione con soggetti terzi indicati negli impegni di gestione, con vincolo a favore dell'Ente proprietario. Copia delle polizze assicurative su richiamate dovrà essere consegnata all'Ente proprietario in sede di sottoscrizione del contratto.

Art. 9

Il **canone** offerto in sede di gara dovrà essere versato, in valuta legale ed in un'unica soluzione, alla Tesoreria dell'Ente, entro e non oltre il giorno **10 novembre di ogni anno di concessione**. Sarà soggetto a rivalutazione ISTAT del costo della vita a partire dal 2° anno. Sarà cura dell'Ente fornire ed aggiornare ogni informazione in merito alle corrette modalità con cui effettuare il pagamento del canone.

Art. 10

In caso di ritardato pagamento, l'affittuario dovrà corrispondere, oltre al canone non pagato, un interesse in misura pari al saggio di interesse legale.

Art. 11

Nel caso di carenza d'acqua sorgiva e/o piovana, necessaria per l'abbeveraggio e la pulizia, il locatario è tenuto a provvederne all'approvvigionamento direttamente a proprie cura e spese.

Art. 12

La **risoluzione del contratto** d'affittanza potrà essere pronunciata nel momento in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale e/o non abbia correttamente rispettato il presente capitolato e i dispositivi stabiliti nel contratto stesso.

Ove l'affittuario sani l'inadempienza, eventualmente accertata e contestata con lettera raccomandata A.R., o a mezzo posta elettronica certificata (PEC), entro un mese dal ricevimento di tale comunicazione, non si darà luogo alla risoluzione del contratto.

Diversamente, è in facoltà dell'Ente procedere, eventualmente anche per vie legali.

Art. 13

Il recesso unilaterale di cui all'art. 1373 del c.c non potrà avvenire prima dei tre anni dalla firma del contratto, e dovrà essere comunicato con un preavviso di anni 1 per l'affittuario e di mesi 6 per l'Ente proprietario.

Art. 14

Le parti, con separato inventario, redatto da personale incaricato dal Consorzio e sottoscritto dall'affittuario, accertano lo stato e il grado di consistenza dei fabbricati, degli infissi, degli impianti, delle preesistenze e dello stato dei mobili, degli arredi, delle suppellettili e delle attrezzature.

Art. 15

Sono a vantaggio esclusivo dell'affittuario tutti i proventi che ricaverà dalla somministrazione di cibi e bevande e da altri eventuali servizi e/o prestazioni.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Uso delle strutture

Art. 16

L'affittuario, nel rispetto della disciplina del settore, è obbligato a esercitare nell'ambito del complesso malghivo anche l'**attività agrituristica, ricettiva, di vendita prodotti e di ristorazione**. Lo stesso dovrà acquisire le relative autorizzazioni, assumendo automaticamente ogni qualsiasi correlativa obbligazione e responsabilità verso terzi, sia di ordine pubblico che igienico-sanitario.

A tal proposito l'affittuario, nel rispetto della disciplina di settore, dovrà esercitare nell'ambito del complesso malghivo anche la **trasformazione del latte in prodotti lattiero-caseari tradizionali** di malga. Lo stesso dovrà acquisire tutte le autorizzazioni, assumendo automaticamente ogni relativa obbligazione e responsabilità verso terzi, di ordine pubblico e igienico-sanitario.

La suddetta attività di trasformazione dovrà essere attivata entro il primo anno di attività, in difetto l'affittuario sarà passibile di contestazione per grave inadempimento contrattuale, ai sensi dell'art. 5 della L. 203/1982.

Art. 17

L'affittuario è tenuto a **perseguire gli obiettivi generali dell'ente proprietario**, e in particolare:

- 1 La qualità del modello organizzativo;
- 2 La promozione e conservazione della cultura d'alpeggio anche attraverso attività didattiche;
- 3 La valorizzazione della multifunzionalità e sostenibilità dell'attività d'alpeggio attraverso eventi promozionali;
- 4 La promozione di produzioni agro- zootecniche tipiche locali e lo sviluppo della filiera corta;
- 5 La conservazione e valorizzazione della biodiversità delle praterie pascolive;

In particolare l'affittuario si impegna a porre in essere per tutta la durata del contratto quanto proposto con l'OFFERTA TECNICA, che fa parte integrante del contratto di affitto.

La non ottemperanza a quanto proposto nell'offerta tecnica può essere motivo di risoluzione anticipata dell'atto di concessione.

L'affittuario è tenuto inoltre ad attivare collaborazioni e sinergie con l'Azienda Faunistico Venatoria "Malins", con altri enti territoriali e operatori culturali/turistici con i quali sviluppare iniziative didattiche, ricreative e di animazione.

All'Ente proprietario è riservato un locale con ingresso autonomo individuato nel contratto di affitto, messo a disposizione per lo svolgimento delle proprie attività.

Art. 18

I beni e materiali in dotazione, divenuti inutilizzabili per naturale deperimento o per altre cause, non potranno per alcuna ragione essere asportati e/o distrutti, se non dopo verifica ed autorizzazione scritta, rilasciata da parte di incaricato consorziale, che provvederà anche a informare in merito l'Ente.

Art. 19

La **riparazione e la manutenzione ordinaria** dei fabbricati, con particolare riferimento alle parti lignee ed alle pareti interne intonacate, degli impianti (elettrico, fotovoltaico, ecc.) e delle attrezzature di proprietà del Consorzio (generatore, ecc.) sono a carico dell'affittuario, il quale dovrà provvedere a mantenerli in perfetto stato, ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile. In particolare il conduttore dovrà provvedere alla periodica tinteggiatura e verniciatura con materiali idonei degli scuri, degli infissi e di tutti i rivestimenti lignei, con cadenza perlomeno biennale.

Art. 20

In autunno, prima del termine del periodo di monticazione, i tetti dei fabbricati dovranno essere convenientemente puntellati e le grondaie in legno rimosse in modo da resistere al carico della neve. L'affittuario dovrà inoltre provvedere, entro lo stesso termine, allo scarico degli esistenti impianti idrici, alla verifica del corretto funzionamento degli impianti elettrici e dell'impianto fotovoltaico. Qualora l'affittuario non ottemperi a dette prescrizioni, sarà ritenuto responsabile degli eventuali danni occorsi.

Art. 21

L'affittuario dovrà provvedere a regolare l'efficienza degli impianti idrici e di fertirrigazione delle malghe, dovrà curare la perfetta tenuta delle pozze e cisterne, il riempimento prima dell'inizio ed il loro scarico alla fine dell'alpeggio. L'affittuario dovrà pure provvedere, a proprie spese, a salvaguardia della pubblica incolumità, alla recinzione di tutte le pozze e siti pericolosi, di pertinenza della malga affittata,

rimanendo comunque unico responsabile per danni a persone o cose, derivanti dall'inosservanza di queste precauzioni.

Lo stesso conduttore dovrà, inoltre, provvedere alla manutenzione e all'eventuale ripristino delle palizzate e delle recinzioni esistenti, approvvigionando a proprie spese i necessari materiali (tondelli di legno, calcestruzzi, ecc.).

Art. 22

L'Ente si riserva di **introdurre migliorie ai fabbricati**, anche con lavori di adeguamento alla normativa igienico-sanitaria vigente nei locali per la lavorazione del latte e deposito dei prodotti caseari, ai pascoli ed alle altre strutture ed infrastrutture della malga, anche durante il periodo di monticazione, senza che le operazioni diano origine a disservizi o interruzioni delle attività dell'affittuario e senza che il fatto e la conseguente eventuale occupazione di fabbricati e/o di terreni dia al locatario alcun diritto a compensi o rivalse. In ogni caso verrà comunque garantito all'affittuario un razionale utilizzo delle strutture per esercitare l'alpeggio e l'attività casearia.

Art. 23

Sono a carico dell'Ente i soli **lavori di carattere straordinario** che possono sopravvenire per distruzione totale o parziale dei manufatti e dei collegamenti stradali, per valanghe, fulmini, incendi ed altri fenomeni di carattere eccezionale ed imprevedibile e non dovuti all'incuria o alla responsabilità dell'affittuario o dei suoi collaboratori. Per l'accertamento di eventuali responsabilità l'Ente può ricorrere a sopralluoghi e a verifiche tecniche. Tutti i lavori derivanti da situazioni diverse da quelle precedentemente descritte sono e rimangono a completo carico dell'affittuario.

Carico di bestiame

Art. 24

Per un corretto e completo uso dei pascoli, l'affittuario dovrà assicurare l'alpeggio di non meno di **60 UBA** (Unità di Bovino Adulto) per almeno 90 giorni, di cui almeno 50 capi composto da vacche di latte e per la rimanenza da manze. E' consentita inoltre la presenza di ovini e/o caprini e/o equini e/o suini, nella misura massima di 50 capi.

Gli animali che utilizzano il pascolo dovranno essere muniti di idoneo certificato sanitario, secondo le disposizioni di legge. L'affittuario dovrà sottostare a tutte le disposizioni vigenti in materia di Polizia veterinaria, segnalando all'autorità sanitaria urgentemente l'eventuale insorgere di qualsiasi malattia contagiosa. A tal proposito, nel dubbio di qualsiasi malattia in atto, l'affittuario dovrà isolare gli animali sospetti, disinfettando subito l'abbeveratoio ed eventuali fabbricati, dandone immediato avviso all'autorità sanitaria e al Comune. L'obbligo di denuncia è immediato nei casi di morte, se pur per caso fortuito. Le carni di tali animali non potranno essere seppellite né vendute, senza la preventiva visita e autorizzazione della competente Autorità sanitaria.

Art. 25

L'inizio e la fine del periodo di alpeggio saranno determinati conformemente alle norme e consuetudini vigenti in ambito provinciale.

Uso dei pascoli

Art. 26

Il pascolo degli animali dovrà esercitarsi entro i confini di pascolo di pertinenza, noti alle parti, come da Cartografia allegata.

Art. 27

L'operazione di transumanza dovrà essere effettuata percorrendo le vie di accesso consuetudinarie, preventivamente indicate e concordate con l'Ente proprietario, senza che gli animali vaghino nelle proprietà altrui.

Art. 28

E' obbligatoria la **custodia del bestiame pascolante** sui prati della malga, confinanti con boschi vincolati, secondo quanto disposto dal *Regolamento forestale* in attuazione dell'articolo 95 della legge regionale 23 aprile 2007, n. 9 (Norme in materia di risorse forestali).

Le infrazioni saranno perseguite in base alle normative vigenti in materia.

Art. 29

L'affittuario disporrà lo **stivaggio giornaliero delle deiezioni** ammucciate nelle stalle, tettoie e pertinenze adiacenti ai fabbricati, all'interno delle apposite vasche di raccolta e curerà lo spargimento del letame e dei liquami sulle aree pascolive che, più delle altre, necessitassero di un trattamento fertilizzante, nel rispetto comunque della normativa vigente in materia di scarichi.

Tutto il refluo zootecnico della malga dovrà essere utilizzato per la concimazione dei pascoli utilizzabili ed accessibili, con espresso divieto di concentrazione delle deiezioni in un unico punto.

Conservazione dei pascoli

Art. 30

Tutta la superficie pascoliva dovrà essere preservata in termini di estensione e qualità pabulare, e dovrà essere stabilito un regolare **turno di pascolo**, anche mediante l'uso di recinti fissi o mobili. I lavori di miglioramento dei pascoli, proporzionali e gradualmente, saranno eseguiti a spese e cura dell'affittuario, secondo le norme di buona tecnica agraria e delle eventuali miglieorie proposte nell'offerta Tecnica.

Art. 31

Qualora esistano o si formino zone di pascolo eccessivamente povere nelle quali la cotica erbosa si stia inaridendo, diradando o "cigliando", si imporrà la sospensione del pascolo fino alla ricostituzione di un manto erboso sano.

Art. 32

L'affittuario è in generale tenuto, durante il periodo di monticazione, a prevenire fenomeni di erosione sui pascoli, sia apprestando opere di consolidamento che escludendo da dette zone il pascolo.

Ricovero di fortuna

Art. 33

Durante il periodo di chiusura della malga, dovrà essere garantito, da parte dell'affittuario, l'apprestamento di un locale adeguato alla sosta e al ricovero di fortuna, accessibile dall'esterno e dotato almeno di un tavolo, una panca, qualche sedia, una stufa e una sufficiente scorta di legna da brucio.

Norme finali

Art. 34

Nel caso di inottemperanza agli obblighi imposti con il presente capitolato speciale, l'Ente può agire direttamente con interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio di sua proprietà, riservandosi il diritto di successiva rivalsa nei confronti dell'affittuario inadempiente.

Tolmezzo, 09 marzo 2021.

Il Segretario Consorziale
(dott. Giuseppe Mareschi)