



COMUNE DI VALNEGRA
Provincia di Bergamo

CAPITOLATO D’AFFITTO ALPEGGIO “CASERA TORAGELLA” 2025/2031

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d’affitto relativo alla malga “Casera Toragella”.

Art. 1 Individuazione e descrizione della malga

Il presente capitolato disciplina l’affitto della malga “Casera Toragella” di proprietà del Comune di Valnegra, ubicata in località Toragella, la cui consistenza è data da:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	2063				C/2	1	83 m ²	Totale: 102 m ²	Euro 60,01

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	2062		-	PASCOLO U	7 36 32		Euro 76,06	Euro 45,63

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	2064		-	PASCOLO U	23 53 42		Euro 243,09	Euro 145,85

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	1079		AA	PASCOLO U	6 66 00		Euro 68,79	Euro 41,28
				AB	INCOLT PROD U	1 00 00		Euro 2,07	Euro 1,03

Il fabbricato è servito da energia elettrica e acqua che deve essere potabilizzata dall'affittuario. L'impianto di raffreddamento e tutti i ripiani in legno del locale di stagionatura dei formaggi sono di proprietà del Comune. Tutti gli arredi e le attrezzature presenti sono di proprietà dell'attuale affittuario.

Art. 2 Durata della monticazione e carico

Il periodo di monticazione, fissato in 120 giorni, potrà di regola iniziare il 01/06 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.

La malga andrà utilizzata principalmente per il pascolo di bovini obbligatori per la produzione del "FORMAI DE MUT".

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 il verbale 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, fatto salva la richiesta di eventuali integrazioni. È 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 e gli scarichi. L'affittuario dovrà provvedere a realizzare un nuovo pozzo perdente per gli scarichi della malga e mantenere sempre in funzione lo stesso per tutta la durata del contratto e di eventuale rinnovo. In caso di necessità, sarà sempre a carico dell'affittuario eseguire tutti i lavori anche di manutenzione e rifacimento degli scarichi che dovessero otturarsi e/o non funzionare a norma di legge.

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 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 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 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, 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.

È fatto obbligo all'affittuario nello svolgimento delle attività d'alpeggio di applicare tutte le normative antinfortunistiche (D. Lgs 626/94 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 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 e incidenti.

Oltre al canone offerto in sede di gara l'affittuario dovrà rimborsare al Comune le spese dell'energia elettrica pagando un acconto di € 600,00 entro il 30 giugno di ogni anno e saldo a consuntivo alla conclusione di ogni anno d'affitto.

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 mungitura e/o lavorazione del latte dovrà essere provvisto di libretto sanitario oppure dovrà esserci specifica autodichiarazione;
- 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 19/03/99 riguardante le linee guida per l'applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n° 54/97;
- 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 vigente, 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 artt. 26, 27, 28 del Regolamento Regionale 23.02.1993, n°1, e sue successive modifiche ed integrazioni;
- g) gli equini al pascolo libero non dovranno essere ferrati;
- h) 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 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, ecc.;
- l) in conformità alle disposizioni del Codice civile ed alle 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 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 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;
- 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, qual'ora non sia stato informato del rischio.
- o) **a pena di risoluzione del contratto, l'affittuario dovrà rispettare i seguenti obblighi**
- **condurre il pascolo con vacche da latte obbligatorie per produrre il "FORMAI DE MUT"**
 - **aderire al Consorzio dei Produttori per la Tutela e Valorizzazione del "FORMAI DE MUT"**
 - **utilizzare il latte delle vacche in alpeggio per la produzione del "FORMAI DE MUT"**
 - **produrre e stagionare il "FORMAI DE MUT" direttamente in malga, utilizzando le vacche in alpeggio**

Art. 8 Divieti

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

- a) asportare il letame prodotto dal bestiame durante la monticazione in alpe;
- b) alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nella malga;
- c) il pascolo vagante;
- d) 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) l'ingresso di animali, compreso i cani, nei locali adibiti a deposito e alla lavorazione del latte;
- f) depositare siero, detersivi, medicinali e rifiuti domestici nei locali ove si effettua il deposito e la lavorazione del latte;
- g) il pascolo con qualsiasi specie animale nelle zone di rimboschimento;
- h) la circolazione di veicoli non autorizzati;

- i) l'uso dei fabbricati oggetto dell'affitto, da parte di persone estranee alla conduzione dell'alpeggio (art. 12 D.L. 21/3/78 n° 59); eventuali abusi dovranno essere tempestivamente segnalati alle Autorità di Pubblica Sicurezza e al concedente.

Art. 9 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 23.02.93, n° 1 "Prescrizioni di massima e di polizia forestale valide per tutto il territorio della regione, di cui all'art. 25 della l. r. 22 dicembre 1989, n. 80".

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: €. 50,00 e € 15,00/giorno;
- **art. 7 oneri particolari per la gestione della malga:**
 - ✓ mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere a, b, f, g, h, i, j, k, l, m: € 75,00 per ogni inadempienza;
 - ✓ mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera m, primo trattino: € 300,00;
 - ✓ mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c, d, e: € 300,00 per ogni inadempienza.
- **art. 9 contravvenzione ai divieti:**
 - ✓ mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a: € 500,00;
 - ✓ mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c, d, e: € 200,00 per ogni inadempienza;
 - ✓ mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere b, f, g, h, i: €100,00 per ogni inadempienza.

Per l'Ente proprietario

Sig.

Per l'Affittuario

Sig.