



COMUNE DI FERRARA DI MONTE BALDO

Provincia di Verona

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO
DELLA MALGA DI PROPRIETA' COMUNALE
SESTENNIO 2024/2030

CAPITOLATO D'AFFITTO DELLA MALGA DI PROPRIETA' PUBBLICA DENOMINATA NOVEZZA. (ZONA 2)

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d'affitto relativo alla malga Novezza (zona 2).

Art.1 (Individuazione e descrizione della malga)

Il presente capitolato disciplina l'affitto della malga **Novezza (zona 2)** di proprietà del Comune di Ferrara di Monte Baldo, ubicata in località Novezza nel Comune amministrativo di Ferrara di Monte Baldo (VR), la cui consistenza totale di ha 144.52.18 è data da:

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
			mq.
1	12 (parte)	pascolo cespugliato	21.853
1	13 (parte)	pascolo cespugliato	60.151
1	74	incolto sterile	469
1	78	pascolo cespugliato	54.586
1	80 (parte)	pascolo cespugliato	66.061
1	81 (parte)	pascolo cespugliato	196.432
1	83	pascolo cespugliato	23.248
1	89 (parte)	pascolo	70.248
1	91 (parte)	pascolo	15.382
1	93	pascolo	30.212
2	3	incolto sterile	515
2	4 (parte)	pascolo	67.244
2	32	fabb. rurale	175
2	49 (parte)	pascolo arb.	12.694
2	96	pascolo cespugliato	825.948
TOTALE			1.445.218

Art. 2 (Durata della monticazione e carico)

Il periodo di monticazione, fissato in 121 giorni, potrà di regola iniziare il 01 giugno sino al 30 settembre d'ogni anno, salvo anticipo o proroga e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee.

Eventuali variazioni del periodo di monticazione dovranno essere preventivamente autorizzate dal Servizio Forestale Regionale di Verona.

Il carico ottimale previsto è di **90 U.B.A** (unità bestiame adulto) così determinabili ai sensi della L.R. 52/78:

- 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.

La malga andrà utilizzata esclusivamente per l'alpeggio di ovini.

Per garantire la buona conservazione del pascolo l'affittuario dovrà monticare il carico stabilito, fatta salva una tolleranza in più o in meno del 5%, come indicato nell'art. 3 del Disciplinare Tecnico – Economico per l'Utilizzo dei Pascoli Montani della Comunità Montana del Baldo.

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

Le U.B.A. mancanti o eccedenti (salvo quanto espresso sopra) saranno addebitate all'affittuario al prezzo medio di € 15,00, per ogni giorno di monticazione mancante.

Qualora la malga non venga caricata con il numero minimo di 90 UBA, la proprietà, provvederà unilateralmente alla rescissione immediata del contratto.

Nel caso in cui la malga non sia monticata per l'intero periodo previsto l'affittuario è in ogni caso tenuto al pagamento dell'intero canone d'affitto, e la proprietà potrà trattenere l'intera cauzione come risarcimento dei danni che la mancata monticazione reca al pascolo.

Art. 3 (Consegna e riconsegna della malga)

All'inizio e alla fine di ogni stagione monticatoria, la Unione Baldo Garda o il Comune di Ferrara di Monte Baldo, 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, fatto salva la richiesta di eventuali integrazioni.

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.

Sono escluse dalle aree in dotazione della malga quelle utilizzate per sentieri, aree di sosta o attrezzate, viabilità in generale, turistiche e storiche, nonché aree che il Comune intende utilizzare per la realizzazione di opere pubbliche o manifestazioni e per l'accesso alle superfici boscate.

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 necessarie alla buona conservazione degli immobili, 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 verbale di consegna redatto dalla Unione Baldo Garda e dal Comune di Ferrara di Monte Baldo all'inizio di ogni stagione monticaria.

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, furti, 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, o qualsiasi intervento che il Comune intenda effettuare sulla proprietà) senza che l'affittuario possa opporsi o rivalersi. Le parti potranno eventualmente accordarsi per l'adeguamento dell'affitto della malga qualora gli interventi apportino incrementi o perdite di produttività tali da richiedere la revisione dei coefficienti per il calcolo del canone. 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.

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 straordinarie, 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 straordinarie 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 dovrà inoltre essere provvisto di tutte le licenze e permessi previsti dalle vigenti disposizioni di legge per lo svolgimento delle attività contemplate dal contratto e dal presente capitolato.

E' 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 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)

In conformità alle disposizioni legislative vigenti in materia ed alle consuetudini locali, all'affittuario è **fatto obbligo** di:

- a) effettuare lavori di ordinaria manutenzione dei fabbricati, delle pozze, degli abbeveratoi, delle fontane, delle strutture e delle infrastrutture, curando in particolare la situazione della viabilità, con pulizia delle canalette di drenaggio dell'acqua;
- b) realizzare interventi di manutenzione e miglioramento del pascolo attraverso:
 - pascolo controllato, almeno ad inizio stagione monticatoria, delle superfici con maggior concentrazione di *Deschampsia caespitosa* (porzione parallela la strada Graziani e nelle vicinanze del Ristorante Genzianella);
 - il completo utilizzo, in maniera omogenea, dell'intera superficie a pascolo;
 - la fresatura a fine stagione monticatoria delle superfici con maggior concentrazione di *Deschampsia caespitosa* e successiva raccolta e distruzione del residuo secco;
 - il taglio dei cardi e delle erbe infestanti, con particolare attenzione del Senecio Africano, su tutta la superficie almeno due volte nel corso della stagione;
 - il decespugliamento e/o taglio del maggiociondolo lungo la fascia a margine, al fine di contenere l'avanzamento del bosco nelle porzioni che verranno indicate nel verbale di consegna annuale della malga;
 - la distribuzione del letame maturo nelle aree meno pingui;
 - evitare lo stazionamento e la stabulazione degli animali nelle aree che presentano danni al cotico;
- c) pulire almeno una volta alla settimana stalle e portici;
- d) farsi carico di tutti gli oneri relativi alla conduzione della malga quali le spese per la fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua;
- e) 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;
- f) porre in essere altri interventi utili alla corretta monticazione della malga che saranno precisati in sede di verbale di consegna annuale del pascolo;
- g) all'affittuario è concesso il taglio di una quantità di legna sufficiente ai bisogni contingenti, previa dichiarazione di taglio da effettuarsi presso il competente ufficio dei Servizi Forestali Regionali di Verona. Nel caso di boschi assestati è necessaria una relazione di taglio. Ogni consumo ulteriore, e soprattutto ogni taglio di bosco non consentito verrà sanzionato dall'autorità competente a norma di legge.

- h) l'affittuario è tenuto a realizzare nei tempi e modalità previste, le iniziative di valorizzazione e trasformazione dei prodotti tipici del territorio e valorizzazione turistica del territorio, presentate in sede di gara e concordate con l'Amministrazione.

Per tutto quanto non riportato nel presente documento si dovrà far riferimento al Disciplinare Tecnico – Economico per l'Utilizzo dei Pascoli della Comunità Montana del Baldo e ai verbali di consegna annuale.

Art. 8 (Oneri per la proprietà)

Alla proprietà spetta il compito di:

- a. 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;
- b. Segnalare l'inizio del perimetro della malga, apponendo cartelli nelle strade e nei sentieri d'accesso alla stessa, riportando il nome della malga e l'avvertenza sulla presenza di animali al pascolo.

Art. 9 (Divieti)

Durante il periodo di validità dell'affitto, nella conduzione della malga l'affittuario deve osservare i seguenti **divieti**:

- a) utilizzare fitofarmaci ed in particolare prodotti diserbanti e disseccanti;
 - b) asportare il letame dal pascolo;
 - c) superare la soglia di 170 kg/ha con la fertilizzazione azotata derivante dalle deiezioni animali, comprensiva anche dell'eventuale fertilizzazione chimica;
 - d) utilizzare mangimi ed integratori in misura superiore a kg 2/gg/UBA e comunque al 10% del fabbisogno energetico;
 - e) effettuare il pascolo vagante;
 - f) 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;
 - g) pascolare con qualsiasi specie animale nelle zone di rimboschimento;
 - h) circolare con veicoli non autorizzati;
 - i) alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nella malga;
 - j) 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. 10 (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. 11 (Rescissione e/o risoluzione del contratto)

- In caso di recesso ovvero di risoluzione per inadempienza valgono le disposizioni della Legge 03/05/82 n° 203 (artt. 5 – 49).
- La proprietà ha facoltà di rescindere il contratto qualora sia accertata una delle violazioni di cui all'art. 7 e nel caso in cui l'affittuario diffidato per iscritto ad adempiere un obbligo a lui facente capo previsto dal capitolato d'affitto non vi provveda nei tempi indicati dalla diffida.
- Qualora per provvedimenti comunali o da parte della Unione Baldo Garda, debitamente approvati dai competenti organi, immobili o parte dei terreni locali dovesse trovare utilizzazione turistica sportiva o culturale, l'affittuario si impegnerà a riconsegnare dette porzioni senza alcun indennizzo, previa notifica del provvedimento adottato ed approvato. Viene inoltre conferito al proprietario il diritto di utilizzare a scopo turistico-sportivo-culturale e ricreativo, i fabbricati rurali annessi alle malghe, previo provvedimento del responsabile dell'ufficio tecnico durante il periodo invernale. L'affittuario si impegna altresì a non opporsi all'esercizio delle cosiddette servitù turistiche sportive culturali.
- Su richiesta del proprietario il contratto si risolverà altresì nel caso in cui il proprietario alieni per qualsiasi motivazione la malga. Il proprietario dovrà provvedere a comunicare l'alienazione all'affittuario tramite lettera raccomandata con A.R.; l'affittuario avrà diritto a rimanere nella detenzione dei beni per sei mesi dalla data di ricezione della comunicazione. Se al momento dell'effettivo rilascio non è ancora decorsa la metà della durata prevista nel contratto l'affittuario avrà diritto a n. 1 annualità del canone d'affitto a meno che non abbia raggiunto e sottoscritto convenzioni diverse con l'acquirente.

Art. 12 (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 dalle "Prescrizioni di massima e di polizia forestale".

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 senza relativa autorizzazione del Servizio Forestale Regionale di Verona: € 50,00/giorno;
 - carico inferiore od eccedente quello stabilito (salvo variazione del 5%): € 15,00/UBA

- *art. 7 (Oneri particolari dell'affittuario per la gestione della malga)*
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera f), g): € 200,00;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere c): € 300,00 per ogni inadempienza;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a) b), c), d), e): € 500,00 per ogni inadempienza;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera h): € 1.000,00 per ogni inadempienza;

- *art. 9 contravvenzione ai divieti:*

- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a), d), g), h): € 500,00;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere i): € 300,00 per ogni inadempienza;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera b), e), f): € 200,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera c): € 1.000,00
- mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere j): € 100,00 per ogni inadempienza;

 **Il responsabile dell'area tecnica**
Geom. Antonia Lorenzola