

COMUNE DI MICIGLIANO
PROVINCIA DI RIETI

CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFITTO DEI PASCOLI MONTANI
DI PROPRIETA' COMUNALE:
LOTTO "A/1": FITTO ERBE ESTIVE TERRENI LOC. MONTE TERMINILLO

Art. 1 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI PASCOLI

Il presente capitolato disciplina l'affitto delle strutture e dei terreni di pascolo di proprietà comunale facenti parte della zona denominata LOTTO A/1 - "Monte Terminillo" di proprietà del Comune di Micigliano, ubicati nel Comune di Micigliano individuati nell'allegata planimetria (campitura di colore verde) e precisamente con le seguenti particelle catastali:

foglio	particella	qualità	Superficie totale Ha. are. centia re	località	Zona
5	2	Incolto produttivo	62.17.20	Terminillo	Terminillo
5	4	Pascolo	00.05.40	Iaccioni	" "
5	5	Pascolo	00.01.70	Iaccioni	" "
5	7	Pascolo	35.68.10	Iaccioni	" "
5	8	Incolto produttivo	25.27.70	Iaccioni	" "
5	9	Bosco alto	07.28.00	Iaccioni	" "
5	10	Pascolo	13.48.80	Prato Cristofano	" "
5	16	Pascolo	00.09.40	Iaccioni	" "
5	53	Pascolo	00.25.60	Prato Cristofano	" "
5	54	Pascolo	00.25.60	Prato Cristofano	" "
5	55	Pascolo	01.20.00	Prato Cristofano	" "
5	57	Pascolo	02.66.40	Prato Cristofano	" "
5	59	Pascolo	00.40.00	Prato Cristofano	" "
5	76	Incolto produttivo	00.03.80	Iaccioni	" "
23	3	Pascolo	04.72.20	Terminillo basso	" "
23	2	Pascolo	02.32.20	Terminillo basso	" "
23	75	Pascolo	09.32.74	Terminillo basso	" "
23	76	Pascolo	00.07.71	Terminillo basso	" "
23	77	Pascolo	00.01.85	Terminillo basso	" "
23	6	Bosco alto	02.56.00	Terminillo basso	" "
23	33	Pascolo	00.05.50	Terminillo basso	" "
23	37	Pascolo	01.50.90	Terminillo basso	" "
23	39	Pascolo	00.26.00	Terminillo basso	" "
23	72	Bosco alto	00.02.50	Terminillo basso	" "
23	74	Pascolo	00.02.50	Terminillo basso	" "
23	16	Pascolo	00.01.60	Terminillo basso	" "
23	17	Pascolo	00.05.20	Terminillo basso	" "
23	29	Pascolo	00.40.40	Terminillo basso	" "
23	47	Pascolo	00.15.00	Terminillo basso	" "
23	24	Pascolo	00.11.20	Terminillo basso	" "
23	35	Pascolo	00.06.00	Terminillo basso	" "

23	66	Pascolo	00.51.20	Terminillo basso	“ ”
23	68	Pascolo	00.10.24	Terminillo basso	“ ”
23	41	Pascolo	00.13.60	Terminillo basso	“ ”

Per una superficie totale di Ha 171.32.24

di cui una superficie adibita a pascolo di Ha 73.97.04

una superficie adibita ad incolto produttivo di Ha 87.48.70

una superficie adibita a bosco alto di Ha 09.86.50

I terreni di cui al presente lotto sono situati tutti ad un'altitudine superiore ai 1.200 m.s.l.m.

Gli immobili di cui sopra sono dotati dei seguenti impianti ed attrezzature:

- viabilità costituita da strade di penetrazione montana
- viabilità sentieristica

Art. 2 - DURATA DELLA MONTICAZIONE E CARICO

La locazione ha durata di anni sei con decorrenza dalla stagione 2017 e termine nell'autunno 2022.

Il contratto si intende stipulato per il solo periodo sopra citato e potrà essere rescisso solo con preavviso scritto da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno un anno prima della scadenza di ogni annata agraria.

La proprietà potrà chiedere la risoluzione del contratto qualora l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione agli obblighi inerenti il pagamento del canone, alla normale e razionale conduzione dell'alpeggio.

Il periodo di monticazione del bestiame nei predetti terreni potrà di regola iniziare il 15 maggio e terminare il 15 ottobre di ogni anno e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee.

Eventuale anticipo o ritardo del periodo di monticazione dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà.

Il carico ottimale previsto per tutti i terreni di cui al presente LOTTO A/1 è individuato all'interno del Piano di Gestione ed Assestamento Forestale 2015-2024 del Comune di Micigliano, più precisamente nella TAVOLA – 7 “Carta dei pascoli e dei carichi sostenibili”.

Per garantire la buona conservazione del pascolo l'affittuario dovrà monticare il carico stabilito.

Per garantire la buona conservazione del pascolo l'affittuario dovrà monticare il carico stabilito, fatta salva una tolleranza in più o in meno del 10%.

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

Nel caso in cui i terreni non siano monticati l'affittuario è in ogni caso tenuto al pagamento dell'intero canone di 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 DEI PASCOLI

All'inizio ed alla scadenza dell'affitto, la proprietà, in contraddittorio con l'affittuario, redigerà i verbali di consegna e di riconsegna dai quali risulteranno le condizioni e lo stato di conservazione del pascolo, delle varie infrastrutture e delle singole attrezzature in dotazione dell'alpeggio, nonché l'adempimento delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato. 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.

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, 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, al fine di affrontare particolari problematiche gestionali.

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.

Art. 4 - MANUTENZIONI

Gli interventi manutentori ordinari della viabilità interna ai pascoli 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 del affittuario, così come ogni altra manutenzione riguardante gli impianti ed i servizi. All'affittuario competono pure le opere di miglioramento dei pascoli a proprie spese e previo accordo con la proprietà.

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 del Comune, 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 dal Comune. In difetto, fatta salva la facoltà di revoca del contratto, la proprietà realizzerà gli interventi, recuperando le spese sostenute dalla cauzione versata e anticipare somme eccedenti nel caso ce ne fosse il bisogno.

In tal caso, l'affittuario dovrà, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione attestante l'ammontare della spesa, provvedere al reintegro della cauzione ed all'eventuale risarcimento delle somme eccedenti la cauzione all'amministrazione comunale. Qualora ciò non avvenisse la proprietà potrà procedere alla revoca 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'Amministrazione Comunale, la cui manutenzione ordinaria è, come sopra precisato, a carico del 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 saranno a carico dello stesso.

Art. 5 - MIGLIORIE

La proprietà ha facoltà, anche durante il periodo dell'affitto, di eseguire opere di miglioramento (manutenzione straordinaria sulla viabilità, ristrutturazione dei fabbricati, interventi per l'approvvigionamento idrico, etc.) senza che l'affittuario possa opporsi. Verranno valutati dalle parti eventuali incrementi o perdite di produttività del fondo 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 di contributi pubblici per effettuare gli interventi di miglioramento sull'alpeggio nonché della loro eventuale concessione.

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. In caso di migliorie eseguite nel corso del contratto di affitto senza autorizzazione, l'affittuario 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

Nell’esercitare l’attività di gestione delle strutture e dei pascoli, 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 oggetto della presente di applicare tutte le normative antinfortunistiche (D. Lgs. 626/94 e seguenti), previdenziali, assistenziali ed assicurative previste in materia.

L’affittuario risponde delle inadempienze dei suoi collaboratori alle norme presenti, 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 di affitto, l’affittuario 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 frattempo, tutti i provvedimenti atti ad evitare danni e incidenti.

L’affittuario è obbligato ad osservare tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia e in particolare per la Provincia di Rieti, anche se non espressamente riportate nel presente capitolato, relativamente la gestione dei pascoli, boschi concessi in affitto.

Art. 7 - ONERI PARTICOLARI DELL’AFFITTUARIO PER LA GESTIONE DEI PASCOLI

Nella conduzione del pascolo, l’affittuario, deve adempiere ai seguenti impegni:

- a. tollerare che sul pascolo affittato venga effettuata la monticazione gratuita per un massimo di capi pari al massimo al 20% del carico ammissibile del lotto a favore di allevatori di Micigliano;
- b. i cani necessari per la custodia del bestiame potranno essere condotti nei terreni solo se vaccinati anche contro la rabbia silvestre;
- c. la legna occorrente ai bisogni della conduzione del pascolo potrà essere raccolta anche nel bosco, previa autorizzazione della proprietà e presentazione della denuncia di taglio agli Enti competenti;
- d. all’affittuario è fatto obbligo annualmente di effettuare la manutenzione ordinaria delle strade d’accesso ai pascoli, sentieri, acquedotti, pozze d’abbeverata ed altre infrastrutture;
- e. effettuare uno sfalcio della flora ammoniacale ed il taglio del cespugliame presente nei pascoli grassi ed attorno ai fabbricati;
- f. 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;
- g. l’affittuario dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni di Polizia Veterinaria vigenti che regolano l’attività in rapporto a malattie infettive e contagiose, in particolare:
 - dovrà far pervenire all’Ente Comune di Micigliano l’idonea certificazione atta a dimostrare che gli animali che pascoleranno i terreni di cui al presente bando 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 tra gli animali che pascolano i terreni di cui trattasi, è fatto obbligo all’affittuario conduttore di denunciare immediatamente il fatto al Sindaco e di prestarsi a compiere regolarmente quanto prescritto dall’Autorità sanitaria;
- h. l’affittuario rinuncia ad ogni possibile azione di richiesta di risarcimento di danni verso il Comune di Micigliano 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;

- i. provvederà con mezzi propri all'abbeveraggio del bestiame nel caso di indisponibilità di risorse idriche e di insufficienza di quelle esistenti in loco.
- j. Rispettare il vincolo impartito dall'art. 106 e 108 del regolamento regionale 18 aprile 2005 n.7 per quanto concerne il pascolo nei boschi;

Art. 8 - ONERI PER LA PROPRIETÀ

Alla proprietà spetta il compito di realizzare miglioramenti fondiari e gli interventi di manutenzione straordinaria 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 di pascolo, 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 negli immobili interessati dal pascolo;
- c. il pascolo vagante;
- d. mandare il bestiame per un raggio di 30 m attorno ai fabbricati adibiti a ricovero del personale od utilizzate per il deposito e la lavorazione del latte o per le attività agricole;
- e. il pascolo nelle zone a forte pendio nei giorni piovosi e subito dopo la pioggia, nonché stazionare il bestiame ove la cotica erbosa presenti segni di degrado;
- f. l'ingresso di animali, compresi i cani, nei locali adibiti a deposito e alla lavorazione del latte;
- g. depositare siero, detersivi, medicinali e rifiuti domestici nei locali ove si effettua il deposito e la lavorazione del latte;
- h. il pascolo con qualsiasi specie di animale nelle zone di rimboschimento;
- i. la circolazione di veicoli non autorizzati;
- j. eventuali abusi dovranno essere tempestivamente segnalati alle Autorità di Pubblica Sicurezza, al Comune 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 sanzioni, sia per quanto previsto nel presente capitolato, sia per le norme espresse dal richiamato Regolamento Regionale n° 7 del 18 aprile 2005.

Per le eventuali inadempienze alle norme precisate negli articoli precedenti, verranno applicate le seguenti penalità a giudizio insindacabile dell'Ente proprietario:

- per monticazione anticipata, demonticazione ritardata: €50,00 ed € 15,00/giorno;
- carico eccedente quello stabilito: € 15,00/UBA;
- oneri particolari per la gestione della malga: mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere b,c,e,f,g, h: € 75,00 per infrazione;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera g), primo comma: €300,00;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alle lettere j): €300,00 per infrazione;
 - mancato rispetto delle disposizioni di cui alla lettera a): € 500,00;

Art. 11 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone base annuo di locazione che sarà stabilito con l'atto di affidamento, dovrà essere versato alla proprietà in un'unica soluzione entro la data stabilita nel relativo contratto di locazione.

Detto canone è dovuto esclusivamente per il pascolo mentre per i consumi idrici saranno liquidati all'amministrazione pagamenti annuali separati.

Art. 12 –DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'affittuario dovrà produrre, alla stipula del contratto una cauzione, per un ammontare pari ad una annualità del canone d'affitto, sotto forma di fideiussione assicurativa o bancaria a favore dell'Ente proprietario, riscuotibile dall'Ente proprietario a semplice richiesta senza eccezioni anche per eventuale applicazione di penalità.

La cauzione sarà restituita soltanto alla scadenza dell'affitto, dopo la riconsegna degli immobili e la definizione dei rapporti contrattuali e non può essere scontata a titolo di canone di locazione.

La fideiussione dovrà espressamente prevedere: la rinuncia a qualsiasi eccezione da parte del garante, la sua operatività dalla stipula del contratto e la durata pari a quella dell'affitto maggiorata del lasso di tempo necessario al completamento delle operazioni di riconsegna del pascolo.

L'affittuario provvederà ad attivare polizza assicurativa globale per la responsabilità civile verso terzi che partecipano all'attività dell'alpeggio, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario, nonché per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili, con vincolo a favore dell'Ente proprietario. Copia della polizza assicurativa globale dovrà essere consegnata alla proprietà prima della sottoscrizione del presente contratto.

L'AFFITTUARIO

.....

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO
ing. Emiliano Salvati

Micigliano 24.03.2017