



COMUNE DI TRAMONTI DI SOPRA

Provincia di Pordenone

Via Roma, 1 - 33090

CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO DELLE MALGHE "FORCELLA REST E REST"

Art. 1 Individuazione e descrizione della malga e dei pascoli

Il presente capitolato disciplina il contratto di affitto che ha per oggetto la "Malga Forcella Rest" e "Malga Rest" di proprietà del Comune di Tramonti di Sopra (PN).

La consistenza catastale delle unità gestionali costituite da terreni ed immobili è contraddistinte dai mappali nn. 23 parte e 2 del foglio 10 e n. 2 del foglio 9, per "Malga Forcella Rest" e mappale n. 8 del foglio 10 per "Malga Rest" del Comune censuario di Tramonti di Sopra della **superficie complessiva pascolabile lorda di circa ha 40** così come individuati nell'allegata planimetria (All. 1 e 2). Le unità gestionali comprendono i pascoli, i fabbricati, le strutture e i sistemi di approvvigionamento idrico per gli animali con esclusione della casera di "Malga Rest" concessa in comodato d'uso gratuito al CAI, Sezione di Spilimbergo – sotto Sezione di Tramonti di Sopra.

L'affittuario è autorizzato ad esercitare le attività di pascolo e di trasformazione del latte prodotto, nonché quelle complementari (es. agricoltura turistica, ambientale, produttiva e sociale); svolgere percorsi di tipo riabilitativo o a carattere socio-educativo, con interventi specifici sulle strutture esistenti finalizzate al loro adeguamento, previo autorizzazione dell'Ente proprietario e purché in regola con i permessi e le autorizzazioni previsti di competenza dell'affittuario. Ante utilizzo dei fabbricati dovranno essere perfezionate tutte le verifiche strutturali di idoneità ad ospitare le attività oggetto del presente capitolato. Le eventuali attività complementari sono esercitabili anche al di fuori del periodo di monticazione degli animali, salvo il rispetto della specifica normativa in materia di agriturismi e attività connesse.

Art. 2 Soggetti ammessi

Sono ammessi alla partecipazione alla gara tutti gli imprenditori agricoli, singoli o associati titolari di iscrizione alla C.C.I.A.A. ai sensi della L. 580/93.

Nel caso di imprenditori associati, le specifiche competenze richieste devono poter essere individuate all'interno dell'aggregazione, pertanto vale il curriculum del soggetto collettivo richiedente.

Art. 3 Importo a base di gara e modalità di aggiudicazione

Il canone di affitto annuo posto a base d'asta per l'intera proprietà "Malga Forcella Rest" e "Malga Rest" come sopra individuate è fissato in complessivi € 1.200,00 annui.

Qualora dovessero essere apportate migliorie agli immobili locati e/o vengano avviate nuove attività complementari, il locatore ha facoltà di rinegoziare l'importo del canone.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente la cui offerta abbia riportato il punteggio più alto sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

a) Tipologia degli animali monticati max punti 10

- a.1) monticazione bestiame da latte - le U.B.A. del bestiame da latte deve costituire almeno l'80% del carico animale.
punti attribuiti 10
- a.2) monticazione di altro bestiame o di bestiame da latte nelle misure inferiori a quelle indicate nel punto precedente a.1)
punti attribuiti 3

Il partecipante alla gara dovrà dichiarare la specie e la quantità degli animali monticati e la fascia di appartenenza a.1) o a.2)

b) Tipologia di soggetto conduttore max punti 20

- b.1) soggetto conduttore in possesso del riconoscimento della qualifica di fattoria didattica
punti attribuiti 10
- b.2) soggetto conduttore in possesso del riconoscimento della qualifica di fattoria sociale
punti attribuiti 10

Il partecipante alla gara dovrà dichiarare i riconoscimenti di cui è in possesso, le esperienze di agricoltura sociale maturate e le relative esperienze di inclusione sociale e sociolavorativa

c) Esperienze maturate dal soggetto conduttore max punti 40

- c.1) soggetto conduttore singolo, non inserito in una rete formalmente costituita, con esperienza pluriennale nel settore pascolivo
max punti attribuibili 10
- c.2) soggetto conduttore già associato o consorziato, con esperienza pluriennale nel settore pascolivo, inserito in una rete locale (ATI, Associazione temporanea di scopo, consorzio...) formalmente costituita di produttori/venditori di prodotti tipici a filiera corta
max punti attribuibili 30
- c.3) soggetto conduttore in possesso di esperienze di agricoltura sociale, inclusione sociale e sociolavorativa
max punti attribuibili 10

Il partecipante alla gara dovrà relazionare in merito alle proprie esperienze maturate per permettere una valutazione completa e obiettiva nell'assegnazione del punteggio.

d) Canone annuo offerto in rialzo max punti 30

Per l'offerta minima corrispondente all'importo a base d'asta vengono attribuiti punti "0" e per la miglior offerta che ha presentato il maggior rialzo punti 30, alle offerte intermedie viene attribuito un punteggio calcolato per interpolazione lineare.

In caso di parità di punteggio delle offerte tra due o più partecipanti si procederà dando priorità ai soggetti che prevedano l'insediamento e lo sviluppo delle attività di agricoltura sociale ai sensi dell'art.6 della L. 18 agosto 2015, n. 141.

In caso di ulteriore parità si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario. Essa non costituisce la conclusione del

contratto, che sarà stipulato dopo l'intervenuta approvazione del verbale di gara da parte dell'Ente proprietario ed accertato il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario uscente di cui all'art. 5 del D.Lgs. 228/2001 .

Art. 4 Modalità di pagamento del canone

Il canone annuo di affitto determinato con la procedura di assegnazione a partire dal secondo anno sarà aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati.

Il canone, opportunamente aggiornato come sopra, potrà essere ulteriormente aumentato a seguito di sostanziali miglioramenti alle strutture e alla viabilità di servizio eseguite dalla proprietà, previo accordo preventivo con l'affittuario.

Il canone potrà essere ridotto, per un importo da concordare tra le parti, qualora l'affittuario apporti miglioramenti strutturali e infrastrutturali, concordate preventivamente con la proprietà.

Il canone dovrà essere versato dall'affittuario a mezzo bollettino di conto corrente postale, bonifico bancario o postale o direttamente presso la Tesoreria Comunale Friul Ovest Banca – Filiale di Meduno in due rate di cui una, a titolo di acconto, entro il 30 giugno e l'altra, a saldo, entro il 30 settembre di ciascun anno e ciò senza obbligo per la parte concedente di richiedere quanto le spetta. L'affittuario ha l'obbligo di esibire ogni ricevuta di versamento all'Ufficio Tecnico del Comune di Tramonti di Sopra entro i 10 giorni successivi alla data di scadenza dei pagamenti.

Il pagamento del canone di affitto dovrà essere effettuato per il primo anno alla firma del contratto, per l'intera annualità.

Anche per il primo anno (decorrente dalla sottoscrizione del contratto) il canone è dovuto per l'intero importo senza pretesa di riduzione da parte dell'affittuario.

In caso di ritardato pagamento, si applicherà per ogni giorno di ritardo l'interesse di mora. Il ritardo inoltre potrà configurare inadempienza contrattuale e risoluzione del contratto a norma della legge 3.05.82 n. 203 – art. 5.

Art. 5 Durata del contratto di affitto – Prelazione agraria

Trova applicazione la prelazione agraria a favore dell'affittuario uscente ai sensi dell'art. 4 della legge 3 maggio 1982, n. 203 e successivamente modificato ed integrato dall'art. 5 del D.Lgs. 18 maggio 2001 nr. 228.

L'affittanza, in deroga agli artt. 1,2,3 e 22 della legge 203 del 3 maggio 1982 "Norme sui contratti agrari ", e nel rispetto degli accordi collettivi stipulati dalle Organizzazioni professionali agricole la durata dell'affitto viene convenuta in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula, eventualmente rinnovabili per pari durata.

Alla scadenza contrattuale gli immobili oggetto di locazione dovranno essere riconsegnati alla proprietà liberi da persone, animali e cose.

Art. 6 Divieto di subaffitto

Il contratto di affitto non può essere oggetto di subaffitto da parte dell'affittuario: ove sia accertato diversamente, la proprietà, previa diffida scritta, rescinde il contratto, incamera per intero la cauzione definitiva e procede, se del caso, in danno nei confronti dell'affittuario.

Art. 7 Rescissione del contratto

La proprietà ha facoltà di rescindere il contratto qualora l'affittuario non garantisca:

1. un periodo minimo di monticazione di 75 giorni;
2. un carico stagionale compreso tra 0,6 e 1,4 UBA per ettaro pascolabile;

3. un carico stagionale che rispetti quanto dichiarato in sede di gara in merito alla tipologia e quantità di U.B.A. monticate di bestiame da latte;
4. la permanenza di almeno un conduttore durante la stagione di monticazione;
5. il regolare pagamento del canone d'affitto entro i termini stabiliti;
6. perdita da parte dell'affittuario dei requisiti generali e di qualificazione professionale previsti nel bando di gara e dalle disposizioni di legge vigenti.

La proprietà ha altresì la facoltà di rescindere il contratto qualora l'affittuario non adempia entro i termini alle prescrizioni previste dal verbale di carico/scarico della malga.

Nelle ipotesi contemplate nel presente articolo la proprietà è autorizzata ad incamerare la cauzione di cui al successivo art. 12.

Art. 8 Regolamento per l'utilizzo delle malghe

Gli aspetti gestionali, operativi e quelli relativi agli oneri e gli impegni delle parti sono disciplinati dalla normativa di riferimento, che completa e costituisce parte integrante del presente capitolato e del contratto di affitto.

La proprietà ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, verifiche per constatare l'ottimale utilizzo degli immobili, dei pascoli e relative pertinenze.

Art. 9 Carico e scarico della malga

Per ogni annata agraria all'inizio e alla fine delle stagioni di alpeggio dovrà essere redatto un verbale di carico e uno di scarico.

Art. 10 Migliorie

La proprietà ha facoltà, anche durante il periodo dell'affitto, di eseguire opere di miglioramento e/o trasformazione (sistemazione e ristrutturazione di fabbricati, manutenzione straordinaria sulla viabilità, interventi per l'approvvigionamento idrico ed energetico, etc.) senza che l'affittuario possa opporsi o richiedere indennizzi. A tal fine il proprietario e l'affittuario concorderanno preventivamente le modalità ed i tempi per gli interventi da realizzare.

Le eventuali migliorie da eseguire da parte dell'affittuario dovranno essere preventivamente autorizzate dalla proprietà che avrà facoltà di ritenerle proprie 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, l'affittuario a semplice richiesta della proprietà, se lo riterrà opportuno, avrà l'obbligo della remissione in pristino a proprie spese.

Art. 11 Responsabilità ed assicurazioni

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 sulla malga, così come nelle attività ivi svolte e/o promosse ed imputabili a colpa del proprio personale o derivanti da irregolarità o carenze nelle prestazioni.

La proprietà non risponderà, comunque, dei danni alle persone, alle cose e di quant'altro occorso nell'ambito dell'attività dell'affittuario, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito.

La proprietà è altresì sollevata da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale conseguente allo svolgimento delle attività in malga da parte dell'affittuario o dei suoi dipendenti, e non assume responsabilità alcuna per sconfinamenti all'interno dell'alpeggio di bestiame proveniente da pascoli confinanti o limitrofi.

La proprietà non assume altresì alcuna responsabilità nel caso che, per cause da esso non dipendenti, l'alpeggio non possa essere praticato per l'intera stagione o parte di essa o comunque la produttività del fondo per particolari eventi atmosferici o climatici, risulti compromessa o notevolmente diminuita, ovvero l'alpeggio venga vietato dalla competente autorità sanitaria per motivi di polizia veterinaria.

Nei casi previsti dai precedenti commi eventuali riduzioni del canone di affitto saranno valutati dall'amministrazione comunale.

L'affittuario dovrà stipulare le seguenti polizze assicurative:

a) per i fabbricati oggetto del presente atto: polizza "incendio rischi agricoli" – Valore degli immobili della unità gestionale "Malghe Forcella Rest e Rest" € 250.000,00.

b) per la conduzione e l'attività: polizza RESPONSABILITA' CIVILE con un massimale unico di € 3.000.000,00.

Art. 12 Obblighi delle parti

L'affittuario deve provvedere al regolare pagamento del canone di affitto. L'Affittuario prende atto che la casera della "Malga Rest" è stata concessa in comodato gratuito al CAI, Sezione di Spilimbergo ai fini di utilizzo dell'attività propria del Sodalizio che ha la possibilità di intervenire sulla struttura con interventi conservativi e/manutentivi. Eventuali attività di comune interesse da attuarsi in detto immobile tra l'affittuario e il citato CAI dovranno essere preventivamente autorizzate dalla proprietà del medesimo.

La proprietà è tenuta a rispettare gli obblighi sanciti dal codice civile in materia di affitto.

Art. 13 Cauzione definitiva

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'affittuario dovrà costituire una cauzione definitiva pari a una annualità del canone di affitto.

La proprietà, sin dalla stipula del contratto di affitto, è autorizzata al prelievo da detto deposito cauzionale delle somme dovute dall'affittuario, in dipendenza di sanzioni comminate dall'autorità forestale e dalla vigilanza comunale, e per l'esecuzione in via sostitutiva delle operazioni medesime da parte del proprietario o per interventi di manutenzione eseguiti dal proprietario per inadempienza dell'affittuario.

In caso di mancato pagamento degli oneri derivanti dalle prescrizioni indicate nel verbale di scarico della malga la proprietà potrà attingere al deposito cauzionale.

Nei suddetti casi l'affittuario provvederà a reintegrare il deposito cauzionale entro quindici giorni dalla richiesta della proprietà: in caso contrario si procederà alla risoluzione in danno del contratto di affitto.

La cauzione sarà restituita soltanto alla scadenza dell'affitto, successivamente alla riconsegna degli immobili e la definizione dei rapporti contrattuali se non saranno rilevati danni o infrazioni.

Con il ritiro della cauzione l'affittuario rinuncia a qualsiasi pretesa o azione nei confronti del proprietario.

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 e attrezzatura a corredo che l'affittuario potrà lasciare, esclusivamente se ritenuti idonei dalla proprietà.

Art. 14 Foro competente

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra la proprietà e l'affittuario, potranno essere risolte mediante tentativo di conciliazione ai sensi dell'articolo 46 della Legge 3 maggio 1982, n. 203.

Per tutte le eventuali possibili controversie che non si potessero risolvere mediante tentativo di conciliazione, le parti accettano espressamente la competenza esclusiva del Foro di Pordenone.

ART. 15 Spese contrattuali

Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a carattere fiscale, sono a totale carico dell'affittuario.

Tramonti di Sopra, 18 maggio 2017

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

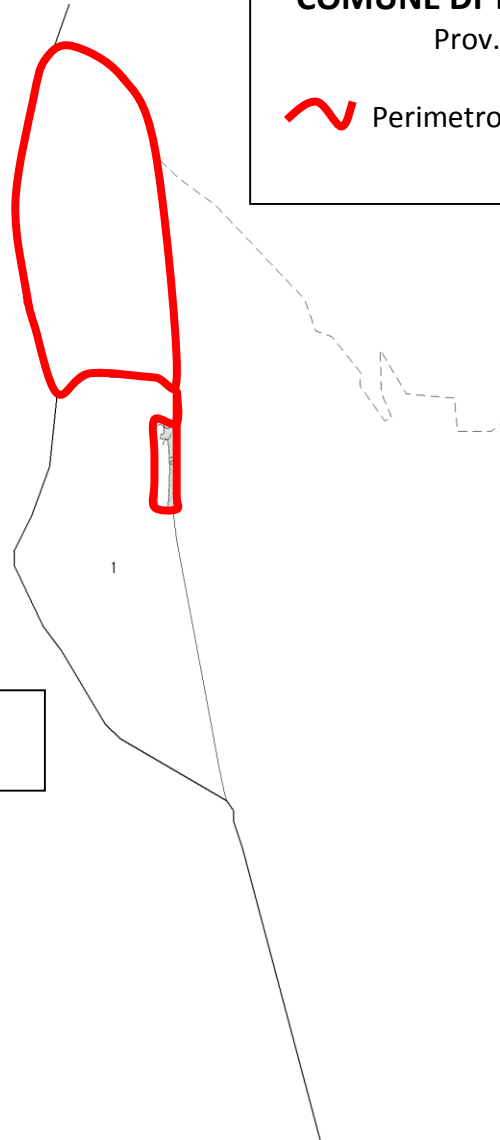
Cleva p.ind.ed. Ennio

ALL. 1

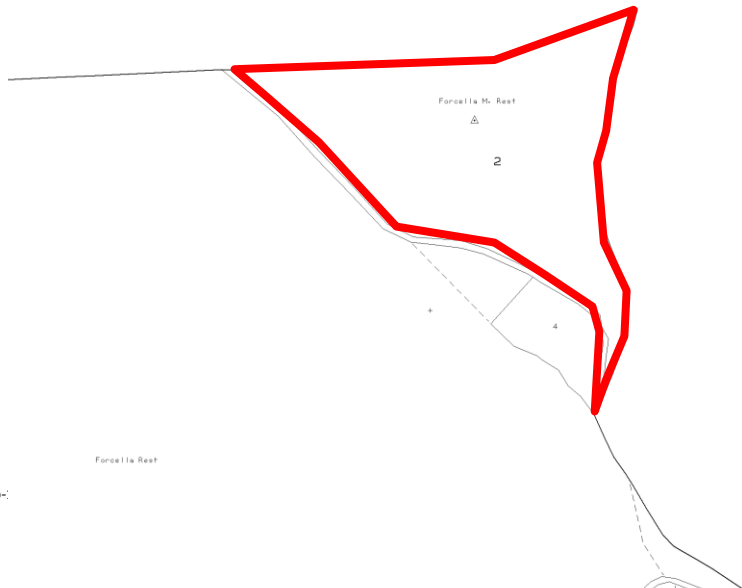
COMUNE DI TRAMONTI DI SOPRA

Prov. di Pordenone

 Perimetro "MALGA FORCELLA REST"



Estratto catastale F. 10, Mapp. 23p




Estratto catastale F. 09, Mapp. 02

ALL. 2

COMUNE DI TRAMONTI DI SOPRA
Prov. di Pordenone

Estratto catastale F. 10, Mapp. 08

 Perimetro "MALGA REST"

