



Comune di Gressoney-Saint-Jean

Regione Autonoma Valle D'Aosta
Administration communale
Gemeindeverwaltung



Prot. n. 1651

Dal Municipio, li 27 febbraio 2014

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO DISCIPLINANTE LA LOCAZIONE DEGLI ALPEGGI COMUNALI DI BODMA, SCHELBETE E HOCKENESTEIN Triennio 2014 - 2016

articolo 1

Il Comune di Gressoney-Saint-Jean cede in affitto, esclusivamente per uso pascolo gli alpeggi di sua proprietà, costituito dai tramuti di BODMA, SCHELBETE E HOCKENESTEIN.

Il carico degli alpeggi è pari a circa 15 capi di bestiame bovino adulto, oltre a quello ovino.

Un capo adulto corrisponde ad una mucca da latte o manza dopo la prima rotta, e a 0.6 U.B.A. di età da sei mesi a ventiquattro mesi e zero unità di bestiame di età inferiore a sei mesi. È vietata l'immissione nel pascolo di un numero di capi superiori alle capacità dell'alpe, tale che possa recare danno al pascolo stesso e produrre il depauperamento o lo smottamento della cotica erbosa.

L'alpeggio oggetto del presente bando è composto dai pascoli e dagli edifici, come di seguito dettagliati:

1. Alpeggio **BODMA** - Individuato al catasto Urbano al Foglio 1 mappale 337 sub 1, 2 e 3 composto da quattro immobili come di seguito descritti:
 - a. immobile 1 - concimaia scoperta di 23 m² e altezza pari a 1,50 m
 - b. immobile 2 - cantina formaggi di 27 m²
 - c. immobile 3 - composto:
 - al piano terra da locali di lavorazione del latte di 25 m² e bagno di 9 m²
 - al piano primo da cantina di 19 m² e casera di 34 m²
 - d. immobile 4 - composto:
 - al piano terra da stalla di 113 m²
 - al piano primo da alloggio di complessivi 113 m² composto da zona giorno, due camere e bagno
2. Alpeggio **SCHELBETE** - Individuato al catasto Urbano al Foglio 1 mappale 336 sub 1, 2 e 3 composto da quattro immobili come di seguito descritti:
 - a. immobile 1 - concimaia scoperta di 19 m² e altezza pari a 1,50 m
 - b. immobile 2 - composto da due locali di lavorazione latte di 38 m² e servizio igienico di 18 m²
 - c. immobile - composto:
 - al piano terra da cantina formaggi di 34 m² e locale centralina di 12 m²
 - al piano primo da sottotetto di 18 m²
 - d. immobile - composto:
 - al piano terra da stalla di 97 m² e cucina di circa 40 m²
 - al piano primo sopra la cucina da camera e wc per complessivi 55 m² circa

Agli alpeggi Bodma e Schelbete sono assegnati i seguenti lotti di terreno:

- Foglio 1 particella 11 avente superficie pari a ha 04.63.44 (46.344 m²)
 - Foglio 1 particella 12 avente superficie pari a ha 04.53.24 (45.324 m²)
 - Foglio 1 particella 23 avente superficie pari a ha 00.19.07 (1.907 m²)
 - Foglio 1 particella 335 avente superficie pari a ha 06.08.43 (60.843 m²)
 - Foglio 1 particella 336 avente superficie pari a ha 00.20.90 (2.090 m²)
 - Foglio 1 particella 337 avente superficie pari a ha 00.08.00 (800 m²)
- Per una superficie totale pari a ha 15.73.08 (157.308 m²)

3. Alpeggio **HOCKENESTEIN** - Individuato al catasto Urbano al Foglio 1 mappale 339 sub 1, 2 e 3 composto da tre immobili come di seguito descritti:

- a. immobile – concimaia scoperta di 28 m² e altezza pari a 1,20 m
- b. immobile – cantina formaggi di 17 m²
- c. immobile – composto:
 - al piano terra da tre stalle per una superficie complessiva pari a 135 m² e da un ripostiglio di circa 9 m²
 - al piano primo da locali di lavorazione del latte di 42 m² e da alloggio di complessivi 100 m² composto da zona giorno, camera, sottotetto e bagno

All'alpeggio Hockenestein sono assegnati i seguenti lotti di terreno:

- Foglio 1 particella 4 avente superficie pari a ha 22.13.90 (221.390 m²)
- Foglio 1 particella 5 avente superficie pari a ha 81.64.85 (816.485 m²)
- Foglio 1 particella 332 avente superficie pari a ha 56.59.16 (565.916 m²)
- Foglio 1 particella 338 avente superficie pari a ha 13.54.47 (135.447 m²)
- Foglio 1 particella 339 avente superficie pari a ha 00.12.51 (1.251 m²)

Per una superficie totale pari a ha 174.04.89 (1.740.489 m²)

Agli alpeggi sopra indicati non sono assegnate quote latte, come da verifica effettuata in data 13.02.2014 con il competente ufficio dell'assessorato regionale all'agricoltura.

articolo 2

L'affitto avrà durata di anni tre (tre stagioni estive) con inizio dalla stagione estiva 2014 e terminerà di diritto al termine della stagione estiva 2016.

La Stazione Appaltante esercita la facoltà di rinnovo del contratto, per una durata pari a quella del contratto originario. A tal fine il locatario è tenuto a darne comunicazione scritta al Comune, entro e non oltre il 30 settembre 2016. L'assenza di comunicazione nei termini sopra indicate equivale a rinuncia all'esercizio del rinnovo.

È escluso il rinnovo tacito del contratto. In ogni caso l'eventuale rinnovo è disposto a insindacabile giudizio della Stazione Appaltante, con apposito atto amministrativo.

Al termine del periodo contrattuale con conseguente rilascio dell'immobile, l'affittuario deve consegnare l'immobile libero da persone, animali e cose.

articolo 3

Il canone di affitto annuo è stabilito nel corrispettivo offerto in sede di gara. Il canone deve essere versato all'Amministrazione comunale annualmente, entro il 30 settembre dell'anno di riferimento. Decorso il termine per il pagamento, l'affittuario è tenuto al pagamento degli interessi di mora sulla parte d'affitto non pagata, qualunque sia la durata del ritardo.

La morosità del pagamento del canone, superiore a sessanta giorni, determina la risoluzione del contratto, a norma del Codice Civile.

articolo 4

Nel caso non venisse dato adempimento agli obblighi contrattuali per colpa del concorrente aggiudicatario, l'Amministrazione comunale provvede senza necessità di preavviso all'incameramento della cauzione provvisoria e alla stipula del contratto con altro soggetto ammissibile, secondo le risultanze della gara o trattativa.

A garanzia dell'esatto adempimento dei suoi obblighi, l'affittuario, prima della stipulazione del contratto, deve prestare una cauzione definitiva, pari a un canone annuale derivante dall'importo di aggiudicazione.

Le spese relative alla costituzione della cauzione sono a totale carico dell'affittuario. La cauzione può essere prestata tramite polizza assicurativa, fideiussione bancaria, bonifico bancario presso il tesoriere dell'ente, ovvero assegno circolare.

articolo 5

I pascoli comunali degli alpeggi di cui trattasi possono essere sfruttati con l'investitura di circa n. 15 vacche lattifere per la stagione estiva.

articolo 6

La monticazione e la demonticazione del bestiame, nonché gli spostamenti nei diversi tramuti sono effettuati alle epoche abituali, secondo le date fissate dalle consuetudini locali.

L'affittuario deve comunicare all'Amministrazione comunale, con un preavviso di 10 giorni le date di monticazione e di demonticazione, unitamente al numero dei capi monticati. È cura dell'affittuario fornire all'amministrazione copia della scheda di alpeggio.

articolo 7

Dal giorno della stipula del contratto il locatario è tenuto responsabile degli alpeggi fino alla scadenza del contratto o fino alla riconsegna, se questa deve effettuarsi per cause di forza maggiore prima della scadenza predetta.

Alla scadenza del contratto i fabbricati e le attrezzature degli alpeggi sono restituiti in buono stato. Della riconsegna sarà redatto apposito verbale sottoscritto da un incaricato del Comune e dall'affittuario.

articolo 8

E' fatto obbligo al locatario di monticare solamente bestiame sano, che sia stato assoggettato alle vaccinazioni e ai controlli sanitari previsti dalle normative vigenti.

articolo 9

Ogni alpeggio è dotato di una cucina Zoppas 50x50x85 con forno a gas, di un lavello con doppia vasca inox e base sottolavello con miscelatore cromato, di due reti a doghe 80x190 con materassi a molle e di 4 sedie.

Presso l'alpeggio di Schelbete è installata la centralina per la produzione di energia elettrica, a servizio dei tre alpeggi.

Il locatario deve provvedere in proprio a fornire gli alpeggi di eventuali ulteriori mobili e attrezzature necessarie, i quali potranno essere ritenuti dal Comune al termine del contratto di affitto dietro corresponsione di un indennizzo pari al costo di acquisto, decurtato del 10% per ogni anno di uso.

articolo 10

Il locatario è tenuto alla gestione degli alpeggi, con la diligenza del buon padre di famiglia.

In particolare il locatario deve fruire degli alpeggi come cosa propria, deve curare la conservazione e il miglioramento della cotica erbosa e mantenere in stato di efficienza i fabbricati, le strade di accesso, le concimaie, i canali, ecc.

La distribuzione del concime deve essere fatta sulla più vasta superficie di pascolo possibile, secondo i canoni della migliore agricoltura, adottando anche il metodo dell'irrigazione concimale, la mandatura con pernottamento degli animali giovani all'aperto, nonché lo spargimento del concime residuo ogni fine stagione, con divieto di continuare a letamare i pascoli troppo grassi e invasi dalla flora ammoniacale.

Il godimento dell'erba deve essere regolato razionalmente in modo da evitare qualsiasi sciupo.

È vietato asportare dagli alpeggi, in qualunque epoca e per qualsiasi ragione, letame, foraggio ed erba.

L'acqua di irrigazione è goduta con le clausole stabilite per ogni pascolo e con rispetto delle consuetudini locali e salvo il diritto di terzi.

Ogni giorno devono essere sgomberate le stalle dal letame e si devono pulire i posti e le corsie.

Il locatario deve avere cura ogni anno, alla discesa del bestiame, di lasciare in perfetto ordine il caseggiato e gli attrezzi ivi depositati.

In particolare non può essere effettuata agli immobili alcuna aggiunta o innovazione senza il preventivo consenso scritto del Comune. Il locatario deve sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria relative agli impianti idro-sanitari (assicurandosi lo scarico dell'acqua dalle condutture, vasche e sifoni a fine stagione), serrature, chiavi, infissi, rivestimenti murali, intonaci e pavimentazione. Spetta altresì al locatario la gestione della centralina idro-elettrica per la produzione di energia, nonché l'approvvigionamento di gas in bombole.

Ogni anno alla fine della monticazione devono essere svolti le manutenzioni sotto elencate:

- cura e riordino dei caseggiati, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo tinteggiature interne, riparazioni di infissi, pulizia delle canne fumarie, piccole riparazioni alle reti tecnologiche
- scarico degli impianti idrico-sanitari
- pulizia del pascolo
- spargimento del letame
- esecuzione dello spurgo dei canali di irrigazione
- esecuzione di ordinarie riparazioni ai fabbricati e agli immobili.

Qualora il locatario non provvedesse a tali adempimenti, il Comune può fare eseguire i lavori a spese del locatario.

articolo 11

Il locatario deve eseguire il tracciamento dei ruscelli di irrigazione nonché provvedere, per quanto possibile allo spietramento e ove si rende necessario al decespugliamento dei pascoli,

estirpando i cespugli inutili, il ginepro, i rovi e gli spineti. Oltre alle bonifiche dette il locatario non può procedere a dissodamenti senza preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale. Lo spietramento deve essere eseguito raccogliendo le pietre in mucchi non inferiore al metro cubo.

articolo 12

È fatto obbligo al locatario di riferire all'Amministrazione comunale ogni turbamento di possesso, così come ogni deterioramento dei caseggiati e dell'attrezzatura, restando inteso che tutte le riparazione ordinarie sono a carico del locatario e quelle straordinarie a carico del Comune.

articolo 13

La legna cedua e le piante di alto fusto sul terreno degli alpeggi e dei pascoli sono di proprietà del Comune, il quale può procedere, salvo superiori approvazioni, alla loro utilizzazione senza che l'affittuario possa pretendere compensi di sorta per tale utilizzazione nel caso venisse a diminuire la superficie pascolabile. È concessa gratuitamente al locatario, previa domanda al Comune, la legna necessaria alla necessità dell'alpe (cottura latticini, vivande ecc.). L'eventuale uso o consumo di gas è a carico esclusivo dell'affittuario.

Il bestiame pascolante deve essere sorvegliato continuamente da pastori capaci e responsabili. Dopo i periodi di piogge prolungate il bestiame deve essere fatto pascolare in zone pianeggianti, ove sia impossibile mantenerlo nelle stalle con fieno dei prati falciabili o con erba e fieno selvatici.

I maiali devono tenersi isolati in reparti chiusi, oppure devono essere ferrati al grifo perché grufolando non rovinino il pascolo.

articolo 14

Il Comune si riserva di apportare modifiche e/o migliorie ai terreni e ai fabbricati, senza che il fatto possa dar luogo a diritti di compenso o di indennizzo all'affittuario per il disagio inevitabile durante l'esecuzione dei lavori.

articolo 15

La raccolta di piante, fiori o erbe officinali protette negli alpeggi e pascolo non è consentita al locatario, né quest'ultimo ha facoltà alcuna di accordare autorizzazioni ad altri.

articolo 16

È vietato al locatario sublocare l'alpeggio o parte di esso, senza l'autorizzazione del Comune proprietario, come pure farvi pascolare bestiame di altri alpeggi.

articolo 17

Il locatario ha diritto e può godere di tutte quelle sovvenzioni (regionali, nazionali o della C.E.E.) previste dalle normative vigenti e spettanti ai produttori di montagna in zone particolarmente sensibili

articolo 18

Il locatario, nell'assumere l'affittanza, si assoggetta al rischio dei casi fortuiti ordinari a norma dell'articolo 1637 del Codice Civile.

articolo 19

È facoltà del Comune, in caso di constatata violazione per due anni degli obblighi stabiliti dal presente capitolato speciale d'appalto di rescindere il contratto.

Per quanto non previsto dal presente capitolato d'onere si fa riferimento alla legge 3 maggio 1982, n. 203, al D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e a ogni altra disposizione normativa vigente in materia.

articolo 20

Tutte le spese contrattuali (bolli, registrazione), sono a carico delle parti, in ugual misura.



Il Segretario
(Elvina Consol)