

COMUNE DI CASTELBUONO
Città Metropolitana di Palermo

Capitolato Generale

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del contratto d'affitto n. del tra il Comune di Castelbuono Ente proprietario, e (*nome imprenditore affittuario*) relativo al fondo rustico sito in C.da "....." distinto in catasto al Fg. Di mappa n...particelle n.....

Art.1 (Individuazione e descrizione del fondo agricolo)

Il presente capitolato disciplina l'affitto del fondo rustico di proprietà del Comune, ubicato in località nel Comune di Castelbuono (PA.), la cui consistenza si riporta nell'allegata scheda e relativa mappa :

Art. 2 (Durata dell'avviamento al pascolo e carico)

Il periodo di pascolo, variabile fra 90 e 180 giorni è subordinato alla idoneità ed alle condizioni della vegetazione.

E' comunque ammessa, in relazione all'andamento climatico stagionale ed alla conseguente produzione foraggera delle superfici interessate, una variazione del 20% della durata minima del periodo di pascolo

Il carico previsto è compreso tra 0,3 e 1 U.B.A. (unità bovine adulte) /ha/anno ovvero compreso tra 0,6 e 2 U.B.A. (unità bovine adulte) /ha per periodi di pascolamento variabili tra 90 e 180 giorni.

Il carico espresso U.B.A. e così determinabile:

- 1 vacca = 1 U.B.A.
- 1 bovino sopra i 2 anni = 1 U.B.A.
- 1 manzetta/torello (>1 anno<2 anni)= 0,6 U.B.A.
- 1 vitello/vitella (<1 anno)= 0,4 U.B.A
- 1 equino sopra 1 anno = 1 U.B.A.
- 1 equino sotto 1 anno = 0,6 U.B.A.
- 1 pecora /montone = 0,15 U.B.A.
- 1 capra/ariete = 0,15 U.B.A.
- 1 agnello/capretto = 0,05 U.B.A

Art. 3 (Tecnica di pascolo e subaffitto)

Tutta la superficie pascoliva , dovrà essere utilizzata mediante il pascolamento turnato.

E' espressamente vietato il subaffitto ovvero ogni altra forma di cessione dei fondi e degli immobili oggetto del presente atto.

Art. 4 (Documenti allegati al capitolato)

Con la sottoscrizione del contratto d'affitto e del presente capitolato, l'affittuario si obbliga a fornire, prima dell'utilizzo del fondo a pascolo, copia della certificazione rilasciata dall' ASP competente – Servizio Veterinario di Sanità - Dipartimento di prevenzione veterinario, apposita certificazione relativa ai controlli previsti dalle norme vigenti in materia di Risanamento e Profilassi Obbligatoria per la specie animale che verrà avviata al pascolo

Art. 5 (Verifiche e penalità)

La proprietà si riserva di controllare in qualsiasi momento il rispetto del carico di bestiame e di verificare i dati forniti, mediante ispezioni dirette/ovvero delegando altri soggetti nel modo che riterrà più opportuno.

Le ispezioni saranno effettuate in contraddittorio con l'affittuario.

Art. 6 (Consegna e riconsegna della malga)

All'inizio e alla scadenza dell'affitto la proprietà, in contraddittorio con l'affittuario, redigerà i verbali di consegna e di riconsegna dei terreni, dal quale risulteranno le condizioni e lo stato di conservazione degli stessi, degli eventuali fabbricati e delle varie infrastrutture, nonché l'adempimento delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato.

Alla scadenza dell'affitto, se saranno rilevati danni o infrazioni, l'importo del deposito cauzionale (contratto di garanzia assicurativo/bancario) sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatto salva la richiesta di eventuali integrazioni.

Ogni anno 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.

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. 7 (Manutenzioni)

Gli interventi manutentori ordinari degli eventuali fabbricati, della viabilità interna al fondo e di eventuali 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, la cui tipologia e quantità sono indicate nel presente capitolato e nel verbale di consegna.

La proprietà ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, verifiche per constatare l'ottimale manutenzione degli immobili.

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 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 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 del affittuario sono a carico dello stesso.

Art. 8 (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 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 del conduttore, lo stesso può richiedere un indennizzo, il cui importo andrà concordato tra le parti.

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 del ripristino a proprie spese.

Art. 9 (Oneri generali a carico dell'affittuario)

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 connesse alla coltivazione del fondo o al pascolo 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, 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. 10 (Oneri particolari dell'affittuario per la gestione del fondo agricolo)

Nella conduzione del fondo l'affittuario deve osservare i seguenti impegni:

- uniformarsi a tutte le disposizioni di Polizia Veterinaria vigenti che regolano l'attività connessa al pascolo. Nel caso di sviluppo di malattie infettive e contagiose, è fatto obbligo all'affittuario conduttore di denunciare immediatamente il fatto al Sindaco e di prestarsi a compiere regolarmente quanto prescritto dall'Autorità sanitaria;
- uniformarsi alle disposizioni dell'art 94 del D.Lgs n° 152/2006 e della normativa di legge Regionale, in particolare per quanto riguarda il rispetto delle prescrizioni relative alla salvaguardia di pozzi e sorgenti;
- praticare il pascolamento turnato con spostamento della mandria fra superfici a diversa altitudine ovvero alla medesima altitudine sulla stessa superficie, suddivisa per aree omogenee in funzione dello stato vegetativo e di utilizzazione della cotica;
- effettuare il decespugliamento ed i tagli di pulizia da erbe ed arbusti infestanti ;
- proteggere gli alberi di ulivo o le ceppaie vegetanti sul fondo dall'azione degli animali avviati al pascolo, tramite apposita recinzione da collocarsi per ogni singolo albero o ceppaia;
- predisporre punti acqua sui pascoli;
- effettuare la manutenzione/ricostituzione della cotica con interventi agronomici specifici (trasemina, mandatura ecc...);
- limitare la concimazione minerale (massimo anno/ettaro: Kg 10 di N Kg 20 di P₂O₅ e Kg 10 di K₂O);
- in conformità alle disposizioni del Codice civile ed alle consuetudini locali, all'affittuario è fatto obbligo di:
 - evitare lo stazionamento e la stabulazione degli animali nelle aree che presentano danneggiamenti alle cotiche a causa del calpestio;
 - effettuare la lavorazione del latte secondo le corrette regole casearie 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 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 a fine stagione dei portici, delle stalle e di tutti i locali in genere, nonché alla distribuzione del letame accumulato e nelle superfici pascolive più magre;

Art. 11 (Divieti)

Durante il periodo di validità dell'affitto, nella conduzione del fondo agricolo l'affittuario deve osservare i seguenti divieti:

- utilizzare fitofarmaci ed in particolare prodotti diserbanti e disseccanti;

- asportare il letame dal pascolo;
- superare la soglia di 170 kg/ha con la fertilizzazione azotata derivante dalle deiezioni animali, comprensiva anche dell'eventuale fertilizzazione chimica;
- effettuare il pascolo vagante;
- 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;
- pascolare con qualsiasi specie animale nelle zone di rimboschimento;
- circolare con veicoli non autorizzati;
- alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti ;
- tagliare o rendere possibile agli animali avviati al pascolo di danneggiare alberi e ceppaie di ulivo o altre essenze arboree in genere;
- accendere fuochi all'aperto per qualsiasi motivo ed in qualsiasi stagione.

Art. 12 (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 sul fondo, 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. 13 (Inadempienze e penalità)

L'affittuario è direttamente responsabile per le inadempienze compiute ed è soggetto alle relative penalità per l'inosservanza di quanto previsto dal presente capitolato.

Le penalità previste in caso di violazione delle prescrizioni contenute nel presente capitolato hanno natura contrattuale e sono indipendenti dalle eventuali sanzioni erogate dalle autorità competenti per la violazione delle stesse norme del regolamento citato.

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

art. 2 carico – UBA in eccesso rispetto alla superficie destinata a pascolo:

carico eccedente quello stabilito: € 50,00/UBA

art. 10 oneri particolari per la gestione del pascolo:

mancato rispetto degli obblighi € 75,00 per ogni inadempienza.

art. 11 contravvenzione ai divieti:

mancato rispetto delle disposizioni € 200,00 per ogni inadempienza.

Luogo e data

Per l'Ente proprietario

Sig.

Per l'affittuario

Sig.