

Comune di Breno

Provincia di Brescia

CAPITOLATO D’AFFITTO MALGA DI PROPRIETA’ COMUNALE

Art. 1 (Patrimonio)

Il presente capitolato disciplina l’utilizzo della malga e dei pascoli montani di proprietà del Comune di Breno la cui consistenza è data da:

VALBONA

- a) Pascolo ha. 179,86
- b) Incolto produttivo ha. 0,00
- c) Incolto sterile ha. 0,00
- d) Bosco ha. 0,00

Art. 2 (Durata della monticazione e carico)

Il periodo di monticazione, fissato in massimo 120 giorni annui, di regola inizia il 1 del mese di giugno d'ogni anno e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee e deve rispettare quanto previsto dall’art.68 del R.R. 5/2007 ovvero il pascolo bovino è autorizzato fino al 30 ottobre per pascoli posti sotto i 1.500 m. mentre al di sopra fino al 15 ottobre.

L’eventuale anticipo della monticazione o ritardo della demonticazione dovrà essere preventivamente e tassativamente autorizzato dalla proprietà.

Il carico ottimale di U.B.A.: (unità bovine adulte) previsto per la malga è così determinato:

VALBONA U.B.A. n° 60.

Le U.B.A. risultano così calcolate:

| | |
|---|--------------|
| Bovini con età inferiore a 6 mesi | 0,25 U.B.A.; |
| Bovini con età compresa tra 6 mesi e 2 anni | 0,60 U.B.A.; |
| Bovini con età superiore a 2 anni | 1,00 U.B.A.; |
| Vacche nutrici | 1,00 U.B.A.; |
| Vacche da latte | 1,00 U.B.A.; |
| Equini con età inferiore a 6 mesi | 0,60 U.B.A.; |
| Equini con età superiore a 6 mesi | 1,00 U.B.A.; |
| Pecore | 0,15 U.B.A.; |
| Capre | 0,15 U.B.A.. |

Per garantire la buona conservazione del pascolo l’affittuario dovrà monticare il carico stabilito, fatta salva una tolleranza in meno del 10% ed in più del 20%. Il carico ottimale deve essere tale per tutto il periodo di monticazione.

La proprietà si riserva di controllare il rispetto del carico.

Le U.B.A. mancanti od eccedenti saranno, previa diffida, addebitate all’affittuario al prezzo di € 100,00 annui ad U.B.A., salvo il caso in cui le stesse vengano a mancare per eventi accidentali, calamitosi o per disposizioni emesse dall’autorità veterinaria e comunicate al proprietario del bestiame a meno di 45 giorni dalla data di monticazione.

Qualora, a seguito di due diffide al reintegro del carico animale durante la durata contrattuale, la malga non venga caricata con il numero stabilito, la proprietà provvederà unilateralmente alla rescissione del contratto.

Art. 3 (Consegna e riconsegna della malga)

All'inizio ed alla fine di ogni stagione di monticazione, la proprietà, anche mediante propri incaricati, in contraddittorio con l'affittuario, 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; in tale occasione avverrà la consegna o la riconsegna delle chiavi dei fabbricati della malga. Dette chiavi saranno depositate presso gli uffici comunali.

Nel caso vengano rilevati danni ai fabbricati o alle strutture di proprietà comunale o infrazioni, il costo delle sistemazioni sarà addebitato al conduttore ed il deposito cauzionale 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 e attrezzatura a corredo che l'affittuario potrà lasciare, se ritenuta idonea dalla proprietà.

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 di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, 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 presente capitolato e nel verbale di consegna.

La proprietà ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, verifiche per constatare l'ottimale manutenzione degli immobili e di tutto quanto in essi contenuto di proprietà comunale.

Gli affittuari sono obbligati a mantenere sempre in buono stato di godimento e a loro spese le strade interne all'alpeggio.

Nel caso in cui la verifica attestasse, a giudizio insindacabile dell'Ente proprietario o suo delegato, 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 che 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 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, 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. Se i suddetti interventi, eventualmente realizzati nella stagione estiva, dovessero arrecare gravi disagi allo svolgimento delle attività d'alpeggio, l'affittuario potrà richiedere un indennizzo, il cui importo andrà concordato tra le parti e decurtato dal canone di affitto.

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 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 predisposizione di piani di pascolamento da parte dell'affittuario, tale piano dovrà essere condiviso ed autorizzato da parte dell'ente proprietario.

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 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 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.

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 come già indicato nell'Art. 4, 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)

Nella conduzione della malga l'affittuario deve adempiere ai seguenti impegni:

- a) oltre al bestiame di proprietà del conduttore, dovrà essere monticato anche quello proveniente dal territorio del comune fino al raggiungimento del carico ottimale;
- b) il bestiame monticato dovrà essere registrato sull'apposito "registro di monticazione" predisposto dal Servizio Medicina Veterinaria – A.T.S. della Montagna;

- c) il personale addetto alla mungitura e/o lavorazione del latte dovrà essere provvisto di libretto sanitario oppure dovrà esserci specifica autodichiarazione;
- d) il latte prodotto dovrà essere lavorato in alpeggio, nel rispetto delle linee d'indirizzo per l'applicazione dell'autocontrollo in alpeggio di cui all'allegato B della deliberazione della Giunta Regionale n° 42036 del 19/03/99 riguardante le linee guida per l'applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n° 54/97;
- e) il mantenimento e la gestione del pascolo andrà effettuata nel rispetto del piano di gestione predisposto dall'affittuario, d'intesa con la proprietà;
- f) l'eventuale pascolo in bosco e la custodia del bestiame dovranno essere effettuati nel rispetto dell'art. 57 del R.R. 5/2007, e sue successive modifiche ed integrazioni;
- g) gli equini al pascolo libero non dovranno essere ferrati;
- h) i suini dovranno essere contenuti nel numero sufficiente al consumo dei sottoprodotti della lavorazione del latte e costantemente rinchiusi nelle apposite porcilaie o eventualmente in appositi recinti attigui, separati dal bestiame bovino;
- i) i cani necessari per la custodia potranno essere condotti in malga solo se vaccinati anche contro la rabbia silvestre;
- j) l'approvvigionamento della legna da ardere occorrente ai bisogni della conduzione della malga dovrà effettuarsi esclusivamente mediante la raccolta di materiale giacente a terra. Eventuali necessità diverse dovranno essere richieste alla proprietà ed autorizzate dagli Enti competenti;
- k) in conformità alle disposizioni del Codice civile ed alle consuetudini locali, all'affittuario è fatto obbligo annualmente di:
- arieggiare e ripulire periodicamente tutti i locali utilizzati dal personale;
 - effettuare la manutenzione ordinaria delle strade d'accesso all'alpe, dei fabbricati, sentieri, acquedotti, pozze d'abbeverata ed altre infrastrutture;
 - effettuare almeno uno sfalcio della flora ammoniacale ed il taglio del cespugliame presente nei pascoli grassi ed attorno ai fabbricati;
 - 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;
 - effettuare a fine stagione lo spargimento del letame, accumulato nei pressi delle strutture d'alpe, sui pascoli evitando accuratamente le aree con flora nitrofila già abbondante;
 - 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 di fine stagione dei portici, delle stalle e di tutti i locali in genere, nonché alla distribuzione del letame ammucchiato durante il periodo dell'alpeggio nelle aree indicate dalla proprietà ed in genere nelle superfici pascolive più magre;
 - provvedere prima della demonticazione al puntellamento dei tetti dei fabbricati onde scongiurare danni causabili da precipitazioni nevose abbondanti;
- l) l'affittuario dovrà uniformarsi a tutte le disposizioni di Polizia Veterinaria vigenti che regolano l'attività alpestre in rapporto a malattie infettive e contagiose, in particolare:
- dovrà far pervenire all'Autorità comunale prima della monticazione l'idonea certificazione atta a dimostrare che gli animali da monticare 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 in malga, è fatto obbligo all'affittuario conduttore di denunciare immediatamente il fatto al Sindaco e di prestarsi a compiere regolarmente quanto prescritto dall'Autorità sanitaria;

m) l'affittuario rinuncia ad ogni possibile azione di richiesta di risarcimento danni verso la proprietà 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, qualora non sia stato informato del rischio.

Art. 8 (Oneri per la proprietà)

Alla proprietà spetta il compito di 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.

Art. 9 (Divieti)

Durante il periodo di validità dell'affitto, nello svolgimento delle attività d'alpeggio, è vietato:

- a) alterare e rimuovere i termini, opere e/o siepi di confine o eventuali cartelli segnalatori presenti nella malga;
- b) mandrare il bestiame per un raggio di almeno 30 m attorno ai fabbricati adibiti a ricovero del personale od utilizzate per il deposito e la lavorazione del latte o per le attività agrituristiche;
- c) mandrare per periodi prolungati nello stesso loco, favorire altresì lo spostamento del carro per la mungitura al fine di evitare il danneggiamento del cotico erboso;
- d) 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;
- e) l'ingresso di animali, compreso i cani, nei locali adibiti a deposito e alla lavorazione del latte;
- f) depositare siero, detersivi, medicinali e rifiuti domestici nei locali ove si effettua il deposito e la lavorazione del latte;
- g) il pascolo con qualsiasi specie animale nelle zone di rimboschimento;
- h) 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).

Breno, 28 Aprile 2026



Il Responsabile del Settore

Sergio Vielmi

**Comune di Breno
malghe comunali
scala 1:10.000**

Legenda

▭ paricelle forestali

- malga
- bacena
- Bazzinasoglio
- Bremore
- Casino Doss-Campressi
- Casino della Bianca
- Leone-Grover
- Madignello
- Vallbona

