

# **COMUNE DI SCURELLE**

**(Prov. di Trento)**

**CAPITOLATO D'ONERI CONTENENTE LE NORME E LE  
CONDIZIONI PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO  
PASTORALE – AGRITURISTICO DI MALGA CASERINE DI  
DENTRO IN VAL CAMPELLE - C.C. SCURELLE  
(PERIODO 2022 – 2029)**

**Allegato alla deliberazione della Giunta comunale nr. 192 dd. 09 dicembre 2021**

**IL SINDACO**

**Ropelato dott.ssa Lorenza**

**IL SEGRETARIO**

**Clementi dott. Ivano**

## ART. 1

Il Comune di Scurelle, concede a soggetti privati in possesso dei requisiti di legge, il complesso pastorale – agrituristico di “Malga Caserina di Dentro”, posto in loc. Val Campelle, in C.C. Scurelle.

Il complesso pastorale – agrituristico di “Malga Caserina di Dentro” è stato realizzato negli anni ‘90 con il recupero a scopo agrituristico del complesso malghivo ed è composto dalla p.ed. 494 (ex casara) che ospita il locale ristorazione (composto da cucina, sala da pranzo e servizi) e l'alloggio del custode e dalla p.ed. 592 (“barco”) che si compone di stalla con 30 poste cuccetta, sala mungitura a “spina di pesce” 3+3, locale per la lavorazione del latte, sala affioramento, sala stagionatura e locale vendita oltre ad alcuni fabbricati accessori (p.ed. 985 legnaia deposito, e p. ed. 936 ricovero generatore) e i pascoli per una superficie complessiva di circa ha 35,00 (campivoli “Conseria di Sotto”, “Caserina di Dentro”, “Caserina di Fuori e Tedon”, “Campivelo” e “ponte Conseria”).

Tutti i locali risultano completi di attrezzature (mungitura, lavorazione formaggi, cucina industriale), impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento a legna e gas per agritur e gas per barco) e arredamenti (sala ristorante, alloggio custode, ecc.).

E’ allegato al presente capitolato d’oneri l’inventario dei beni mobili ed attrezzature in dotazione alla Malga “Caserina di Dentro”

## ART. 2

L’atto di concessione riguarda il complesso pastorale– agrituristico di “Malga Caserina di Dentro” nel suo complesso, comprendente, in particolare, gli edifici contraddistinti dalla p.ed. 494 (ristorante-agritur/alloggio), dalla p.ed. 592 (ex barco), dalle pp.eed. 985 e 936 (fabbricati accessori), in C.C. Scurelle e relativi pascoli di competenza.

L’Agritur “Malga Caserina di Dentro” dovrà essere gestito nel rispetto della disciplina dettata dalla L.P. 19 dicembre 2001, nr. 10 e ss.mm. ed integrazioni, da ultimo la L.P. 30 ottobre 2019, nr. 10 e del relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.P. 13 marzo 2003, nr. 5-126/Leg., relativamente alla somministrazione di pasti e bevande e nella degustazione di prodotti aziendali.

## ART. 3

L’Agritur viene dato in concessione arredato e con tutte le attrezzature necessarie per la sua conduzione.

Non saranno forniti dal Comune concedente arredi, attrezzature e macchinari oltre a quelli presenti e descritti nell’inventario allegato al presente capitolato d’oneri.

Il concessionario dovrà avere cura dei beni avuti in concessione con la “diligenza del buon padre di famiglia”; egli è tenuto a provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione

ordinaria dei beni avuti in concessione e ad effettuare i necessari interventi di riparazione, anche se dovuti al deperimento d'uso.

Il Comune concedente ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, verifiche per constatare l'ottimale manutenzione dei fabbricati e di tutto quanto in essi contenuto

Eventuali integrazioni dei beni concessi saranno concordate tra le parti e potranno comportare un'integrazione del canone di concessione.

Sono a carico del concessionario le spese di riscaldamento, di fornitura dell'energia elettrica, del servizio di acquedotto integrato e di quant'altro necessario per la conduzione del complesso pastorale – agrituristico.

L'Agritur è collegato alla rete elettrica pubblica ma dispone di un gruppo elettrogeno di emergenza da utilizzare in qualsiasi caso di mancanza di energia elettrica, a cura e spese del gestore.

#### ART. 4

Il Comune ha facoltà di eseguire sui beni concessi opere di miglioramento (sistemazione e ristrutturazione di fabbricati, manutenzione straordinaria della viabilità, interventi per l'approvvigionamento idrico ed energetico, ecc.) senza che il concessionario possa opporsi.

Verranno valutati dalle parti eventuali incrementi o perdite di produttività del fondo e/o del valore dei fabbricati a seguito di tali interventi.

La superficie dei pascoli potrà essere ridotta temporaneamente per consentire l'assegnazione di pascoli ad altre malghe o ad altri soggetti, mantenendo, comunque la consistenza per il carico minimo delle vacche in lattazione della Malga.

In tal caso il canone di concessione dell'alpeggio sarà ridotto, mediante stipula di apposito atto aggiuntivo, in proporzione alla superficie di pascolo distolta dalla Malga.

#### ART. 5

All'inizio della stagione di monticazione il comune proprietario e il concessionario si accordano su eventuali miglioramenti della malga (interventi di miglioramento sul pascolo sugli immobili e sulla viabilità) da eseguirsi senza compenso per un importo annuo non superiore al 15 (quindici) per cento del canone offerto riferito ai pascoli

Tali prestazioni lavorative non determineranno in alcun modo una riduzione del canone di concessione.

Qualora non vi provveda il concessionario, il Comune proprietario può far eseguire i lavori necessari utilizzando i fondi costituenti il deposito cauzione previsto all'art. 13.

#### ART. 6

Il concessionario del complesso pastorale - agrituristico dovrà essere in possesso, prima dell'apertura dell'esercizio, dei requisiti soggettivi richiesti dalla legge per lo svolgimento dell'attività agrituristica; tali requisiti dovranno, inoltre, permanere per tutta la durata del contratto di concessione.

#### ART. 7

La concessione ha decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto di concessione) per una durata di 8 (otto) anni.

Il gestore potrà recedere dall'atto di concessione - contratto prima della sua conclusione, dandone avviso al concedente - proprietario mediante lettera raccomandata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, non prima, però che sia trascorso un anno dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione – contratto.

Il Comune proprietario si riserva il diritto di sospendere, modificare o risolvere o revocare l'atto di concessione a suo insindacabile giudizio in ogni momento prima della scadenza, qualora i beni concessi servissero per esigenze di pubblica utilità o per altri giustificati motivi non compatibili con gli usi concessi, senza che il concessionario possa opporsi, vantare titoli, compensi o risarcimenti qualsiasi di danni.

Qualora fosse accertato, in qualsiasi momento, che il concessionario eserciti la concessione in difformità alle Leggi e ai Regolamenti vigenti nonché in difformità delle prescrizioni riportate nel presente capitolato o nell'atto concessorio, il Comune concedente diffiderà con lettera raccomandata il medesimo concessionario ad ottemperare le suddette norme vigenti e prescrizioni entro il termine previsto nella diffida e, in caso di perdurante inottemperanza, provvederà alla risoluzione dell'atto concessorio nonché alla richiesta al concessionario di risarcimento degli eventuali danni derivanti al bene a seguito dell'inosservanza delle norme vigenti e delle prescrizioni riportate nel presente atto o nel contratto.

#### ART. 8

L'immissione del gestore nella struttura del complesso pascolivo - agrituristico avrà luogo dopo la sottoscrizione dell'atto di concessione - contratto e previa ricognizione, in contraddittorio, dello stato dei locali e l'inventariazione dei beni consegnati.

La restituzione della struttura avrà luogo alla scadenza del contratto ossia al termine previsto in caso di risoluzione anticipata, previa ricognizione dei locali ed inventariazione di quanto consegnato all'atto dell'immissione in possesso.

## ART. 9

Il canone annuo per la concessione del complesso pascolivo – agrituristico di “Malga Caserina di Dentro” è stabilito nell’importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_,= (\_\_\_\_\_), oltre (eventuale) all’I.V.A. ai sensi di legge.

Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato in due rate (la prima entro il 31 agosto e la seconda entro il 31 ottobre) di ogni anno.

Per l’anno 2022 il canone dovrà essere pagato in un’unica soluzione entro il 31 dicembre 2022.

Il canone sarà aggiornato, con decorrenza \_\_\_\_\_ 2023, all’indice ISTAT media dell’anno precedente I dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi).

A conclusione dell’atto di concessione non sarà riconosciuto al concessionario alcun compenso a titolo di avviamento commerciale.

## ART. 10

Il concessionario del complesso pascolivo – agrituristico di “Malga Caserina di Dentro” non potrà:

- procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie della struttura, o parte di essa, senza il preventivo consenso del Comune concedente - proprietario; in ogni caso, al termine del periodo di concessione, il Comune ha diritto di chiedere il ripristino a spese del concessionario, oppure di mantenere in essere le nuove opere senza corresponsione di alcun compenso al concessionario; il ripristino potrà essere richiesto anche nel corso della gestione qualora le modifiche siano state realizzate senza il consenso del Comune;
- utilizzare gli immobili e le loro pertinenze concessi per l’esercizio di qualsiasi attività diversa dalla normale attività oggetto dell’atto di concessione;
- subconcedere o cedere (anche parzialmente) gli immobili descritti nel presente capitolato d’oneri o nell’atto di concessione senza il consenso del Comune proprietario – concedente.

## ART. 11

Il concessionario del complesso pastorale – agrituristico di “Malga Caserina di Dentro” dovrà, in particolare, osservare quanto segue:

- il periodo di monticazione dovrà essere effettuato durante il periodo giugno – ottobre d’ogni anno, nel rispetto delle vigenti prescrizioni di polizia forestale e comunque quando le condizioni di vegetazione siano idonee;
- garantire l’apertura dell’Agriturismo nel periodo di monticazione (nel rispetto comunque del numero di giornate massime previste dai parametri della L.P. 10/2001), salvo deroghe concesse dall’Amministrazione comunale concedente;

- caricare la malga con almeno 20 mucche in lattazione nel periodo dell'alpeggio e in numero non superiore alla capienza della Malga;
- la produzione lattiero – casearia dovrà utilizzare unicamente latte prodotto in loco;
- la lavorazione del latte deve avvenire nel rispetto della deliberazione della Giunta provinciale nr. 1414 del 8 giugno 2001 (o di altra disposizione provinciale) avente ad oggetto “Direttiva per la messa a norma delle “casere” annesse alle malghe e adibite alla trasformazione del latte prodotto” ed in particolare in conformita’ alle linee di indirizzo per l’applicazione dell’autocontrollo in alpeggio di cui all’allegato C della medesima deliberazione;
- rispettare le Direttive per la disciplina della monticazione e demonticazione del bestiame nella Provincia Autonoma di Trento deliberate annualmente dalla Giunta Provinciale;
- gestire correttamente lo smaltimento dei liquami provenienti dall’attività zootecnica secondo le disposizioni stabilite dalla vigente normativa;
- gestire correttamente lo smaltimento del siero in esubero (conferimento a depuratore o ad altro impianto zootecnico, escludendo lo smaltimento in ambiente) attestandone periodicamente l’attuazione al Comune di Scurelle;
- gestire correttamente l’impianto di trattamento dei reflui urbani e smaltire, mediante ditta autorizzata, i fanghi derivanti dal trattamento dell’impianto imhoff attestandone periodicamente l’attuazione al Comune di Scurelle (consegna copie formulario);
- conservare l’efficienza degli immobili e delle attrezzature in concessione con la diligenza del buon padre di famiglia, restituendo il complesso dei beni alla scadenza del periodo di concessione nello stato di efficienza in cui riconosce di averli ricevuti, salvo il normale deperimento d’uso;
- provvedere a propria cura e spese alle manutenzioni e alle riparazioni ordinarie per mantenere in normale efficienza gli infissi, le strutture murarie, i macchinari e gli impianti concessi; in particolare la manutenzione obbligatoria a carico del concessionario dovrà riguardare gli interventi indicati nell’”elenco competenza spesa di manutenzione” che è allegato al presente capitolato d’oneri;
- gestire correttamente l’impianto di potabilizzazione mediante sistema a raggi UV;
- provvedere a mantenere in ordine e puliti i locali e gli spazi esterni in concessione e alla disattivazione dell’impianto idrico negli eventuali periodi di chiusura invernale dell’esercizio;
- provvedere, a propria cura e spese, alla stipula con primaria compagnia di assicurazione di adeguate polizze contro rischi diversi e, separatamente, per la responsabilità civile verso terzi nonché per il rischio di incendio con estensione alle garanzie del rischio locativo; il

tutto per il periodo di attività dell'azienda e con l'obbligo di esibire le polizze e pagamento dei premi a semplice richiesta del Comune;

- consentire l'effettuazione di sopralluoghi alla struttura da parte del Comune concedente – proprietario al fine di accertare la diligente manutenzione e gestione dei beni dati in concessione.

#### ART. 12

Il concessionario assume personalmente ogni responsabilità penale, civile ed amministrativa dipendente dalla conduzione del complesso pastorale – agrituristico di “Malga Caserina di Dentro”.

Il concessionario è civilmente responsabile, indipendentemente da eventuali provvedimenti penali, di tutti i danni che vengono cagionati agli stabili e pascoli in connessione con l'esercizio dell'attività'.

#### ART. 13

Il concessionario dovrà provvedere a costituire, nelle forme che saranno disposte dall'Amministrazione comunale, una cauzione di Euro 30.000,00.= (trentamila/zero, zero).

In particolare la cauzione resta a garanzia di qualsiasi danno subito dall'immobile o dalle attrezzature per fatto imputabile al concessionario o ai suoi dipendenti/collaboratori nonché a garanzia del rispetto degli obblighi contrattualmente assunti.

La cauzione sarà svincolata non prima di 6 (sei) mesi dalla scadenza del contratto di concessione e dopo la verifica dello stato dell'immobile, degli impianti complementari, arredi ed attrezzature e quant'altro concesso da parte dell'Amministrazione comunale.

L'eventuale escussione, anche parziale, della cauzione, dovrà essere ricostituita nell'importo originario entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale.

#### ART. 14

Il mancato tempestivo adempimento da parte del concessionario anche ad uno solo degli obblighi ed oneri sopra descritti o di quelli previsti nell'atto di concessione – contratto potrà essere motivo di rescissione in danno dell'atto di concessione, da parte del Comune concedente - proprietario, con obbligo di immediata riconsegna dei beni avuti in concessione.

#### ART. 15

Il Comune concedente provvederà alla registrazione dell'atto di concessione - contratto di concessione le cui spese, nessuna esclusa, sono ad esclusivo carico del designato concessionario.

#### ART. 16

Qualsiasi controversia che dovesse sorgere in ordine all'atto di concessione - contratto di concessione, alla sua esecuzione, compresa la risoluzione, verrà rimessa ad un collegio arbitrale composto da 3 (tre) membri di cui due designati dalle parti ed il terzo con funzione di Presidente della Camera di Commercio I.A.A. di Trento. Il Collegio così convocato deciderà *pro bono ed aequo*, quale amichevole compositore, senza obblighi o formalità di procedere e la sua decisione si intende sin d'ora inappellabilmente accettata dalle parti, con espressa dispensa dal deposito del lodo.

#### ART. 17

Per quanto non previsto nel presente disciplinare si applicano le norme del Codice Civile, in quanto applicabili, le leggi speciali, gli usi e le consuetudini.

\*\*\*\*\*