



# CITTÀ DI STRESA

Provincia del Verbano Cusio Ossola  
**SERVIZIO GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI**  
\*\*\*\*\*

## CAPITOLATO PER L'AFFITTO PATRIMONIALE DI TERRENI AD USO PASCOLO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI STRESA

### 1) OGGETTO

Le aree oggetto di gara, di proprietà del Comune di Stresa, sono distinte in due porzioni di forma irregolare aventi superficie cartografica complessiva pari a 26.900 mq, così ripartiti:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE TOTALE MAPPALI	SUPERFICIE OGGETTO DI GARA
4	4	PASCOLO	2	863.380 mq	<b>24.800 mq</b>
5	51	PASCOLO	2	42.100 mq	<b>2.100 mq</b>

I terreni sono ubicati nelle località Alpe Vedabia (Particella 4 del Foglio 4) e Alpe Airaga (Particella 51 del Foglio 5), entrambe situate a est dell'abitato di Stresa; risultano accessibili dalla frazione Levo, percorrendo la Strada Comunale delle Alpi, che si presenta carrozzabile e asfaltata per un primo tratto e sterrata nel tratto successivo, da Alpe Airaga fino a Vedabia, come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Renato Locarni.

La perizia di stima redatta dal Geom. Renato Locarni in data 14/01/2026 è quindi parte integrante del presente avviso ed è allegato ad esso.

La quasi totalità delle superfici oggetto della presente perizia risulta classificata come Art. 3.10 delle N.T.A. - Area agricola mentre una piccola porzione (1.700 mq) posta al Mappale 4 del Foglio 4 è classificata come Art. 4.8 delle N.T.A. - Area boscata.

I terreni presentano giacitura in leggero declivio con esposizione prevalente a Est; la destinazione attuale è a pascolo, invaso prevalentemente da felce aquilina, molinia e betulla.

Una porzione di pascolo, presso Alpe Vedabia (esclusi i fabbricati non oggetto di gara), risulta essere quella avente la vegetazione pastorale meno impoverita, in quanto si ipotizza una gestione pregressa più intensa, dovuta alla vicinanza ai fabbricati d'alpeggio ed a un piccolo corso d'acqua destinato all'abbeverata del bestiame.

### 2) DURATA DELLA MONTICAZIONE E CARICO

Il periodo di monticazione, fissato in almeno 90 giorni, dovrà essere obbligatoriamente svolto nel periodo compreso tra il 15 maggio e il 15 ottobre, eventuale anticipo o ritardo del periodo di monticazione dovranno essere preventivamente autorizzati dalla proprietà.

Il pascolamento sull'Alpe Vedabia è consentito nel rispetto dell'art. 46 del Regolamento regionale 20 settembre 2011, n. 8/R, il carico massimo ammissibile è fissato in 0,40 UBA/ha, pari a 1,07 UBA complessive sull'intera superficie di ha 2,69.

Il carico potrà essere modificato dall'Amministrazione sulla base delle condizioni annuali del cotico erboso, di eventi climatici straordinari od esito dei sopralluoghi stagionali.

Il concessionario deve garantire la distribuzione omogenea del pascolamento, divieto di sovrapascolamento e la tutela delle aree sensibili (zone umide, affioramenti rocciosi, pendii instabili).

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.

L'età del bestiame sarà accertata all'inizio del periodo di pascolamento deducendoli dai registri di stalla. Il passaggio tra fasce d'età per il calcolo delle UBA durante il periodo di monticazione, non ha effetti ai fini del superamento del limite massimo di UBA monticabili.

L'Amministrazione comunale potrà, con proprio provvedimento motivato, rideterminare il carico massimo in aumento o in diminuzione in relazione a:

- condizioni annuali del cotico erboso;
- eventi climatici straordinari;
- esito dei sopralluoghi tecnici;
- eventuali prescrizioni degli enti competenti.

### **3) DURATA DELL'AFFITTO PATRIMONIALE**

**La durata dell'affitto patrimoniale è stabilita in anni 4 (quattro), non ulteriormente rinnovabili,** alla scadenza del contratto non ci sarà necessità di formale disdetta o preavviso di sorta.

Sono altresì vietati i contratti di subaffitto, di sublocazione dei fondi, sono esclusi dal presente bando i fabbricati presenti sui terreni.

### **4) MIGLIORAMENTI**

I beni vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, compresi gli eventuali oneri attivi e passivi, servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessioni, usi, azioni e ragioni, accettando tutte le condizioni riportate nel presente bando.

Qualora, nel corso della durata del contratto, l'affittuario dovesse attuare migliorie per quanto concerne, a titolo di esempio, il taglio di piante nei tratti di prato erboso che stanno determinando la perdita di superfici di pascolo, manutenzioni ordinarie od interventi localizzati di viabilità pedestre, recinzioni, queste dovranno essere preventivamente autorizzate dalla proprietà, che avrà facoltà di ritenerle senza l'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 dell'Ente proprietario, se lo riterrà opportuno, avrà l'obbligo del ripristino a proprie spese.

### **5) CANONE**

L'affittuario verserà al Comune il canone annuo totale risultante dall'offerta presentata in sede di gara, pari al rialzo del prezzo a base d'asta pari a € 242,00 (duecentoquarantadue/00) annui (come quantificato nella perizia di stima del Geom. Renato Locarni) per l'intero periodo contrattuale di 4 anni.

Il pagamento del prezzo d'affitto dovrà essere corrisposto per intero, cioè per tutta la durata del contratto all'atto della stipulazione dello stesso.

In difetto del pagamento dell'affitto totale, o del versamento delle spese di registrazione del contratto, non si darà luogo alla sottoscrizione formale contratto e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo ogni altro versamento eseguito, a titolo di penalità, salvo eventuali maggiori danni.

Il verbale di aggiudicazione sarà vincolante per l'aggiudicatario, mentre lo sarà per il Comune solo dopo la determinazione di approvazione degli atti della gara.

## **6) GESTIONE DEL FONDO**

L'affittuario si impegna a mantenere le iniziali condizioni di fertilità del fondo, con il limite del rispetto della destinazione economica del bene, e dell'ordinamento colturale.

Le spese di manutenzione ordinaria dei terreni oggetto di gara, nel suo complesso e delle eventuali migliorie che intende realizzare, previo consenso scritto dell'Ente, sono interamente a carico dell'affittuario.

Fanno eccezione e restano a carico del Comune gli interventi manutentivi di carattere straordinario causati ad esempio da eventi alluvionali e/o calamità naturali dichiarati con decreto statale e/o regionale.

L'affittuario, con la presentazione dell'offerta, prende atto ed accetta che le aree oggetto di gara vengono concesse nello stato di fatto esistente, e lo stesso, accettando tale situazione di fatto, non potrà richiedere né pretendere da parte del Comune la realizzazione di interventi ritenuti necessari, né tanto meno accollare a carico del Comune la spesa sostenuta per la realizzazione di eventuali interventi ritenuti necessari e dallo stesso eseguiti.

## **7) RICONSEGNA FONDI**

L'affitto patrimoniale dei terreni sopra descritti avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Alla data di riconsegna dei fondi, eventuali strutture fisse asportabili, come ad esempio serre, container, strutture mobili, stazione meteorologica, pompe per irrigazione ed altre attrezzature non facenti parti delle dotazioni originarie del fondo dovranno essere recuperate dall'affittuario.

Il fondo dovrà essere restituito all'Amministrazione Comunale libero da persone e cose.

## **8) OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO**

L'affittuario è tenuto all'adempimento dei seguenti obblighi:

- redazione del Piano Pastorale Aziendale entro due mesi dall'inizio dell'affitto patrimoniale e comunque non prima della prima stagione di monticazione;
- uniformarsi a tutte le disposizioni di Polizia Veterinaria vigenti che regolano l'attività di monticazione: nel caso di sviluppo di malattie infettive e contagiose nelle aree di pascolo, è fatto obbligo al locatario di informare immediatamente l'Amministrazione e di prestarsi a compiere regolarmente quanto prescritto dall'Autorità sanitaria;
- qualora l'area oggetto di locazione dovesse ricadere in zona di tutela o rispetto ai sensi dell'art. 94 D.Lgs. 152/2006 e Reg. 15/R/2006, l'aggiudicatario è tenuto al rispetto dei relativi divieti e prescrizioni;
- effettuare il decespugliamento ed i tagli di pulizia da erbe ed arbusti infestanti laddove individuato dal Piano Pastorale;
- predisporre punti acqua e sale sui pascoli;
- effettuare la manutenzione/ricostituzione della cotica con interventi agronomici specifici (trasemina, mandatura ecc.);
- evitare lo stazionamento e la stabulazione degli animali nelle aree che presentano danneggiamenti alle cotiche a causa del calpestio.

## **9) OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE**

Il Comune è obbligato a:

- eseguire gli interventi di natura straordinaria causati da eventi alluvionali e/o calamità naturali dichiarati con decreto statale e/o regionale;
- eseguire gli interventi di natura straordinaria, entro il termine massimo di anni uno, decorrenti dalla data di comunicazione da parte dell'affittuario, qualora sia stato accertato dal Servizio Tecnico comunale che l'intervento è necessario per permettere all'affittuario di utilizzare i beni concessi allo scopo;
- rispettare gli obblighi sanciti dal codice civile in materia di affitto.

## **10) RESPONSABILITÀ**

L'affittuario, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, esonera espressamente il Comune di Stresa da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose di terzi.

La responsabilità in capo all'affittuario permane, relativamente ai fatti verificatisi nel corso dell'affitto patrimoniale, anche dopo la scadenza della stessa.

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 sconfinamento, all'interno dell'area data in affitto, di bestiame proveniente da pascoli confinanti o limitrofi.

La proprietà non si assume altresì alcuna responsabilità nel caso che, per cause da esso non dipendenti, la monticazione non possa essere praticata 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'area venga interdetta dalla competente autorità sanitaria per motivi di polizia veterinaria.

## **11) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

La violazione degli obblighi di monticazione e di cura e tutela del pascolo, così come l'inadempimento degli obblighi gravanti sull'affittuario come stabiliti dal presente capitolato, comporteranno la risoluzione per inadempimento, previa diffida e messa in mora da parte dell'Amministrazione concedente.

È fatta salva la richiesta di ulteriori e maggiori danni, per i quali ci si potrà rivalere nelle sedi opportune.

## **12) 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.

Inoltre una volta all'anno a fine stagione di monticazione, a cura del personale dell'Ente, d'intesa con l'affittuario, potranno essere effettuati sopralluoghi per concordare prescrizioni particolari o per affrontare particolari problematiche gestionali.

Le ispezioni saranno effettuate in contraddittorio con l'affittuario.

L'affittuario è direttamente responsabile per le inadempienze compiute nel periodo di monticazione e quindi sarà soggetto alle relative penalità per l'inosservanza di quanto previsto dal presente capitolato.

Le penalità, previste in caso di violazione delle prescrizioni, hanno natura contrattuale e sono indipendenti dalle eventuali sanzioni erogate da terzi/autorità competenti.

In caso di inadempienze verranno applicate le seguenti penalità a giudizio insindacabile dell'Ente proprietario:

- per monticazione anticipata, demonticazione ritardata: € 50,00/giorno;
- carico inferiore od eccedente quello stabilito: € 25,00/UBA al giorno;
- mancato rispetto delle disposizioni di cui al paragrafo "OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO": € 100,00 per ogni inadempienza;

### **13) SPESE E CONTROVERSIE**

Le spese amministrative per la stipula del contratto sono determinate dall'Ente e sono interamente a carico dell'affittuario che accetta di sostenerle.

Le controversie, che eventualmente insorgeranno tra le parti, saranno risolte con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole, fatto salvo il ricorso al Tribunale competente.

Ai sensi della Legge n. 241/90, si rende noto che il responsabile del procedimento è il Segretario Generale Dott. Pierpaolo Nicolosi – Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
GESTIONE RISORSE PATRIMONIALI**

**Dott. Pierpaolo Nicolosi**

*F.to digitalmente ai sensi  
del D.Lgs.n.82/2005 e s.m.i.*