

BOZZA DI CONTRATTO

Esente da bollo ex art. 25, Tab. B, All. A del DPR 642/72 (affitto agrario)

CONTRATTO DI AFFITTO TERRENI EX ART. 45 LEGGE N. 203/1982

Tra:

- il Comune di Fonzaso, con sede a Fonzaso (BL) in Piazza I Novembre 14, Codice Fiscale 00207040254, rappresentato dal Segretario Comunale Giacomo D'Ancona, nato a Milano (MI) il 25 marzo 1964, Codice Fiscale DNCGCM64C25F205G, che agisce in nome e per conto del Comune di Fonzaso, presso la cui sede è elettivamente domiciliato;

- il Comune di Lamon, con sede a Lamon (BL) in Piazza III Novembre 16, Codice Fiscale 00204380257, rappresentato da _____, nato/a a ____ () il gg mese aaaa, Codice Fiscale *****
che agisce in nome e per conto del Comune di Lamon, presso la cui sede è elettivamente domiciliato;

- il Comune di Sovramonte, con sede a Sovramonte (BL) in Località Servo 1, Codice Fiscale 00161060256, rappresentato da _____, nato/a a ____ () il gg mese aaaa, Codice Fiscale *****
che agisce in nome e per conto del Comune di Sovramonte, presso la cui sede è elettivamente domiciliato;
identificati nel prosieguo del presente contratto anche come "Locatore" o come "Comuni";

- il sig. _____, nato a _____ il _____, e residente in _____, via _____ n. __, C.F. _____, in quanto titolare/rappresentante dell'impresa agricola _____ avente sede a _____, C.F. e Partita IVA n. _____ identificata nel contratto anche quale "Conduttore".

PREMESSO

- che i Comuni, come sopra rappresentati, sono tra l'altro proprietari di vari terreni siti nell'area produttiva di Fonzaso (ex area P.I.P.), al momento non assegnati per questa finalità e quindi utilizzabili per finalità agricole, meglio identificati catastalmente nell'allegato elenco;

- che i Comuni, secondo quanto descritto nell'Avviso di selezione pubblica approvato con determinazione del Comune di Fonzaso n. 3 del 09.05.2024, hanno inteso concedere in affitto i suddetti terreni dal 14 maggio 2024 fino al 10 novembre 2026;

che i Comuni, a seguito di esperimento della selezione pubblica per la locazione di detti terreni, con determinazione del Comune di Fonzaso n. ____ del __.__.____ hanno individuato nella predetta impresa agricola il soggetto cui assegnare i terreni;

con l'assistenza dei funzionari sindacali di categoria, di scelta e fiducia delle parti,

CONVENGONO E STIPULANO

Le premesse sono parte integrante e sostanziale delle pattuizioni.

1) Oggetto del contratto.

1.1) Locazione.

Il Locatore concede in locazione al Conduttore che accetta e per il solo periodo stabilito, il terreni aventi superficie catastale complessiva di ettari 5.74.51, quali evidenziati nell'elenco allegato.

Il terreni vengono locati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che il conduttore dichiara di ben conoscere ed accettare come idoneo all'uso pattuito, senza riserva alcuna e rinunciando ad ogni più precisa descrizione e rimossa fin d'ora ogni eccezione in proposito.

Il Locatore, previa comunicazione scritta, autorizza il conduttore al subaffitto parziale o totale del fondo, a condizione che vengano rispettate tutte le condizioni previste dal presente contratto.

1.2) Sfalcio.

Il Conduttore – in base all'offerta presentata – provvederà/non provvederà a n. 2 (due) sfalci annui sui terreni di proprietà dei Comuni e già del Consorzio, quali evidenziati nell'elenco allegato, per una superficie complessiva di ettari 1.03.48.

2) Durata del rapporto.

Il presente contratto avrà decorrenza dalla data del 14 maggio 2024 e fino al 10 novembre 2026, senza obbligo di disdetta in deroga all'art. 4 L. n. 203/1982.

Alla pattuita scadenza il Locatore potrà immettersi sui terreni senza ulteriore avviso, rinunciando il Conduttore ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 700 e 703 del C.P.C.. Resta inteso che alla scadenza pattuita ed accettata, nulla sarà dovuto dal Locatore al Conduttore per qualsiasi titolo o ragione.

3) Recesso da parte dei Comuni e risoluzione del contratto.

I Comuni si riservano di recedere anticipatamente dal contratto per motivi di pubblico interesse o in caso di assegnazione di lotti ad imprese artigianali o industriali, previo preavviso di almeno 2 mesi da notificarsi a mezzo raccomandata A R o PEC. Il recesso non dà titolo a ricevere alcun indennizzo dai Comuni salvo il raccolto di quanto seminato. Alla scadenza del contratto il Conduttore dovrà restituire i terreni ai Comuni nello stato di fatto in cui essi gli erano stati consegnati, liberi da cose e persone.

Il contratto sarà risolto di diritto al verificarsi delle seguenti circostanze:

- a) radicali trasformazioni colturali del fondo;
- b) interventi edificatori e/o modificativi sui terreni di cui sopra senza autorizzazione scritta del Locatore, dichiarando sin da ora il Conduttore di rinunciare ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 legge n. 203/82, in tema di miglioramenti e accessioni;
- c) in ogni caso, per tutti quegli interventi vietati dalle leggi in tema di contratti agrari e dal Codice Civile;
- d) corresponsione del canone con un ritardo superiore a 20 giorni dalla scadenza pattuita;
- e) abbandono del fondo e della custodia.

4) Restituzione del fondo.

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del Locatore, il Conduttore dovrà restituire il bene al Locatore medesimo nello stato di fatto in cui esso gli era stato consegnato, libero da cose e persone (fatta eccezione per le migliorie accettate dal Locatore). Con la sottoscrizione del contratto, il Conduttore autorizza esplicitamente il Locatore a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene trattenendosi, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna effettiva ed incondizionata del fondo, rispetto alla data di scadenza, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore una penale giornaliera di € 100,00 (euro cento/00), fatto salvo il maggior risarcimento eventualmente dovuto al Locatore ed il rimborso di tutte le spese che lo stesso dovrà sostenere per la riconsegna coattiva.

5) Canone di locazione.

Il canone è pattuito dalle parti in complessivi € _____ (euro _____/00), in base all'offerta presentata dal Conduttore, e verrà corrisposto dal Conduttore in unica soluzione anticipata entro e non oltre quindici giorni dalla decorrenza di ogni annualità, con versamento al Comune di Fonzaso, con le modalità da quest'ultimo indicate.

In concreto il canone annuo dovrà per intero essere versato al Comune di Fonzaso, quale Ente che ha indetto la presente procedura anche per conto dei Comuni di Lamon e di Sovramonte; il Comune di Fonzaso provvederà a versare le rispettive quote parte del canone ricevuto ai Comuni di Lamon (quota del 36,65% - trentasei virgola sessantacinque per cento) e Sovramonte (quota del 26,86% -ventisei virgola ottantasei per cento).

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente in misura pari al 50% dell'indice ISTAT come d'uso, a decorrere dal secondo anno di affittanza e calcolato sui valori stabiliti per il mese in cui è avvenuta la sottoscrizione. Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo. Se il ritardo supera le sei mensilità, il Conduttore sarà considerato moroso e il Locatore potrà rescindere il contratto in danno, incamerando la cauzione a titolo di penale.

6) Cauzione definitiva.

Il Conduttore ha versato al Comune di Fonzaso la cauzione definitiva di importo pari ad una annualità del canone pattuito, per la puntuale osservanza del contratto di affitto. Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto, salvo le detrazioni resesi necessarie. Inoltre, la stessa dovrà essere reintegrata ogniqualvolta i Comuni la incamerino, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del Conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

7) Spese contrattuali e di gestione del fondo.

Sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali le spese di registrazione del presente contratto. Tutte le spese derivanti e connesse all'irrigazione del fondo sono a carico del Conduttore.

8) Obblighi del Conduttore.

Pena l'immediata risoluzione del presente contratto, in deroga all'art. 5 della Legge n. 203/82, al Conduttore è fatto obbligo di:

- a) custodire il fondo con l'ordinaria diligenza, impegnandosi a vigilare sullo stesso affinché sia rispettato ogni diritto di proprietà e non vengano effettuati scarichi vietati né manomessi o modificati i confini e/o i passaggi;
- b) eseguire a proprie cura e spese, entro i termini stabiliti normativamente, ogni lavoro che venisse ingiunto dalle competenti Autorità ai fini dell'esercizio dell'attività agricola (con esonero della proprietà da ogni responsabilità in merito);
- c) sostenere, senza diritto a riverse né indennizzi, tutte le spese necessarie per la coltivazione del fondo;
- e) notificare alla parte proprietaria ogni comportamento di terzi che potrebbe integrare l'insorgenza di diritti (esempio: servitù attive e passive, etc);
- f) effettuare annualmente e per l'intera durata del rapporto contrattuale, a propria cura e spese, la pulizia, l'eventuale potatura e tutte le pratiche colturali necessarie per la salvaguardia dei terreni.

9) Miglioramenti fondiari.

Il Conduttore qualora esegua opere a miglioramento fondiario, a propria cura e spese, deve:

- munirsi dell'autorizzazione scritta della proprietà;
- provvedere alla loro esecuzione; ottenere ogni autorizzazione, licenza e concessione amministrativa necessaria;
- accollarsi ogni conseguente onere di pagamento, con particolare riferimento a quanto derivante dal D.P.R. 380/2001.

Il Conduttore solleva la proprietà da ogni conseguenza dannosa, anche verso terzi, comunque discendente dall'esecuzione delle opere stesse.

Resta inteso che alla restituzione del fondo nulla sarà dovuto dal Locatore al Conduttore né per indennizzi, né per le migliorie, né per oneri accessori di qualsiasi natura e sorte, anche se espressamente autorizzati. Detti miglioramenti rimarranno ad appannaggio della proprietà, qualora entro la data di scadenza l'affittuario non provveda alla sua demolizione ed esportazione.

10) Rinuncia alla prelazione.

Il Conduttore con la sottoscrizione del presente atto dichiara di rinunciare alla prelazione in caso di nuovo contratto di affitto a mente dell'art. 4 bis, Legge n. 203/82 (introdotto dal D. Lgs. 228/01 art. 5).

11) Assistenza sindacale.

Le parti, nel concordare espressamente di rilasciare, come rilasciano, ampia ed incondizionata garanzia liberatoria nei confronti delle Organizzazioni Professionali di categoria intervenute a prestare la rispettiva assistenza di legge, si danno reciprocamente atto e convengono che il presente accordo è stipulato in deroga alle disposizioni di legge in materia di contratti agrari ed ai sensi dell'art. 45 Legge 203/1982. In particolare, pienamente a conoscenza del disposto dell'art. 45 citato, reciprocamente riconoscono e dichiarano:

- a) di essere state ritualmente ed adeguatamente assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali di categoria, sin dall'inizio ed in ogni fase della formazione del presente accordo;
- b) di essere state dettagliatamente informate dalle stesse di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche non solo dell'accordo nel suo insieme, ma anche di ogni patto e clausola dello stesso;
- c) di considerare essenziale al contratto ogni suo patto, dichiarando che diversamente lo stesso non sarebbe stato concluso;
- d) che alla firma del presente accordo erano personalmente e contestualmente presenti le parti ed i rappresentanti delle Organizzazioni Professionali di categoria. Il Locatore prende atto che il Funzionario Sindacale partecipante e sottoscrivente il presente atto, è stato indicato e scelto dal Conduttore, declinando pertanto ogni e qualsiasi responsabilità e non essendo comunque tenuto a conoscere se il Conduttore è iscritto o meno a tale Sindacato di categoria.

12) Trattamento dei dati.

Il Conduttore autorizza il Comune di Fonzaso, anche per conto dei Comuni di Lamon e di Sovramonte, al trattamento dei dati personali per gli adempimenti connessi al rapporto contrattuale instaurato, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e dal d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche e integrazioni.

13) Norma di rinvio e controversie.

Per quanto qui non previsto e regolato, si rinvia all'avviso relativo alla selezione pubblica n. ___ di protocollo del Comune di Fonzaso in data _____ ed alle Leggi speciali ed alle norme del Codice Civile. Ogni

controversia che dovesse insorgere nell'interpretazione o nell'esecuzione del presente contratto sarà sottoposta alla giurisdizione del Giudice Ordinario.

Allegati.

Si allegano al presente contratto di affitto i seguenti documenti:

Allegato "A" - Elenco terreni;

Allegato "B" - Estratto mappa catastale.

Letto, confermato e sottoscritto per integrale accettazione.

Fonzaso, _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Comune di Fonzaso - _____

sig. _____

Comune di Lamon - _____

Comune di Sovramonte - _____

I RAPPRESENTANTI SINDACALI DI CATEGORIA

Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopracitate clausole ed in particolare quelle distinte ai nn. da 1 a 13 e, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., dichiarano di approvarle specificatamente intendendole come sottoscritte una per una.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Comune di Fonzaso - _____

sig. _____

Comune di Lamon - _____

Comune di Sovramonte - _____

I RAPPRESENTANTI SINDACALI DI CATEGORIA