

SCRITTURA PRIVATA D’AFFITTO
(ex Art. 45 Legge 203/82)

Tra i sottoscritti

Istituzione Opere Castellettesi “Abbà - Degiovanni - Soleri e Cav. Pietro Falco
con sede in _____ via _____ PIVA
_____ in persona del legale rappresentante protempore
_____ assista dalla propria associazione di categoria
_____ in persona di _____

Di seguito indicato quale Parte Proprietaria o Concedente, e

assista dalla propria associazione di categoria _____ in persona
di _____
Quale Parte Affittuaria.

PREMESSO

- a) Che all’esito di asta pubblica per l’affitto di terreni agricoli di cui all’avviso in data _____ l’affittuaria è risultata aggiudicataria della gara avente ad oggetto contratto di affitto di terreni agricoli siti in Comune di Busca.
- b) In esecuzione di detta aggiudicazione, le parti intendono stipulare con la presente contratto di affitto agrario ai sensi dell’art.45 della Legge 203/82.
- c) Che per la stipula del presente scrittura, le Parti hanno richiesto l’assistenza delle rispettive Organizzazioni di Categoria alle quali sono associate e nelle quali si riconoscono; le medesime Organizzazioni Professionali a loro volta confermano di poter assistere i propri associati in quanto rappresentative a livello nazionale.
- d) Che i fondi rustici oggetto del presente contratto, sono composti da terreni siti in Comune di Busca complessivi ha 17 - are 71 - ca 5, pari a circa 46,49 giornate piemontesi.
Il tutto catastalmente individuabile come di seguito censiti al Catasto Terreni:

QUALITA'	Superficie			Fogli o	Particell a	Class e	Reddito	
	ha	are	ca				Dominical e	Agrario
Orto irriguo	1	59	25	31	159	1	110,21	69,61
Seminativo irriguo arboreo	1	57	74	31	236	3	109,16	61,10
Seminativo irriguo arboreo	1	51	89	31	237	3	105,12	58,83
Seminativo irriguo arboreo	1	53	62	31	238	3	106,31	59,50
Seminativo irriguo arboreo	1	31	65	31	239	3	91,11	50,99
Seminativo irriguo arboreo	1	92	36	31	240	3	133,12	74,51
Seminativo irriguo arboreo	2	29	54	31	241	3	158,85	88,91
Seminativo irriguo arboreo	1	48	81	31	242	3	102,98	57,64
Seminativo irriguo arboreo	1	55	-	31	243	3	107,27	60,04
Seminativo irriguo arboreo	1	43	95	31	244	3	99,62	55,76
Seminativo irriguo arboreo	1	47	24	31	245	3	101,90	57,03

Tutto quanto sovra premesso con la presente

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

- 1) La narrativa che precede, forma parte integrale e sostanziale del presente accordo.
- 2) La Parte Proprietaria concede in affitto alla Parte Affittuaria gli immobili descritti in premessa attraverso il presente accordo a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della Legge 203/82 anche in deroga alle altre norme non contemplate nel presente atto.
- 3) I terreni vengono affittati a corpo e non a misura e pertanto ogni eccesso o difetto rispetto alle superfici sopra indicate non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto, dovendosi intendere tali appezzamenti come conosciuti ed accettati dall'aggiudicatario nel loro complesso.
- 4) La durata del presente contratto è di 15 (quindici) annate agrarie decorrenti dall'11 (undici) novembre 2026 e sino al 10 novembre 2041, data per cui l'affittuario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a restituire i terreni

liberi da persone e cose, senza nulla pretendere, incluse richieste di proroghe, alla piena disponibilità del concedente senza necessità di disdetta poiché data ora per allora in deroga alla legge 203/1982 riconoscendo sin d'ora l'immediato diritto alla parte proprietaria di reimmettersi nella detenzione dei fondi e nel possesso di quanto di Sua competenza. Alla data di scadenza del contratto, i fondi dovranno essere rilasciati a parte proprietaria nell'ordinario stato in cui vengono concessi, liberi da persone, animali, cose e colture in atto senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo o compenso, di nessun genere ed a qualsiasi titolo neppure per frutti pendenti qualora non rimossi rinunciando l'affittuario ad ogni diritto in tal senso.

- 5) Il canone annuo è convenuto in complessivi € _____ (euro _____) e così in euro _____ per tutta la durata contrattuale.
- 6) Il canone annuo dovrà essere versato in unica rata annuale anticipata entro l'11 novembre (San Martino) di ogni anno. Il canone d'affitto da versare alla proprietaria, viene rivalutato annualmente, a decorrere dal secondo anno, sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.
In caso di mancato o ritardato pagamento del canone eccedente 10 giorni il la concedente avrà facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata ovvero PEC senza necessità di preventiva contestazione in espressa deroga all'art. 5 l. 203/1982.
- 7) I fondi sono affittati nelle condizioni in cui si trovano, di cui l'affittuario dichiara di ben conoscere, con le inerenti servitù passive ed attive, se ed in quanto esistenti o aventi ragione legale di esistere.
- 8) Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese, entro 60 giorni dalla stipula del contratto, alla rimozione e smaltimento dei cumuli di sassi ammassati a bordo campo.
- 9) La destinazione dei fondi è esclusivamente agricola con divieto di usi diversi; in particolare sono vietate sistemazioni agrarie che comportino escavazioni con asporto di terreno di qualsiasi genere.

Il conduttore si obbliga a conservare le caratteristiche di fertilità dei terreni, secondo la normativa vigente sulle buone pratiche agricole. In particolare, dovrà eseguire, a proprie cure e spese, ogni intervento di sistemazione poderale ed ogni intervento di successiva manutenzione. Si obbliga inoltre di assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia dei fondi. In particolare, dovrà essere garantita la permanenza delle carraie esistenti e la corretta

regimentazione delle acque, attraverso la realizzazione ed il mantenimento dei sistemi di fossi esistenti; Sugli stessi non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura; parimenti non è consentito il cumulo dei sassi raccolti in campo. Ogni inadempimento rispetto alle obbligazioni di cui al presente articolo darà diritto alla parte proprietaria di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata ovvero PEC al conduttore senza necessità di preventiva contestazione in espressa deroga all'art. 5 l. 203/1982.

- 10) Restano, a carico del affittuario tutte gli oneri relativi all'irrigazione nonché tutte le spese per la manutenzione, la pulizia e la tenuta in sicurezza dei terreni.
- 11) E' consentito all'affittuario l'effettuazione, nei terreni oggetto di affitto, di opere di miglioramento esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte della proprietaria; il conduttore, in qualsiasi caso, non ha diritto ad alcun compenso da parte del proprietario per le migliori apportate. In caso di migliorie effettuate senza autorizzazione scritta l'affittuario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere a semplice richiesta della proprietà, salva facoltà di parte proprietaria di ritenerle a proprio insindacabile giudizio in ogni caso senza corrispettivo. E' vietata la erezione sul terreno di ogni costruzione, anche a carattere provvisorio, pena la risoluzione di diritto del contratto il contratto sarà risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c. In caso di inadempimento all'obbligazione di rimuovere le opere non autorizzate il contratto sarà risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c. Al termine dell'affitto non saranno riconosciute al conduttore indennità o rimborsi relativi ad opere di miglioramento fondiario, addizioni o trasformazioni dallo stesso eseguite sui fondi quand'anche autorizzate.
- 12) L'affittuario è custode del fondo. Ai sensi dell'art. 2051 del codice civile, egli esonera espressamente l'Ente da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose anche di terzi obbligandosi a manlevarlo da ogni responsabilità di tal natura.
- 13) E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, i terreni affittati, pena la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata ovvero PEC A tal fine il concedente non è in ogni caso tenuto a rispettare il termine quadrimestrale di cui all'art. 21 comma 2 l. 203/1982 che ha da intendersi

espressamente derogato.

- 14) Parte conduttrice si obbliga a mantenere in essere per tutta la durata dell'affitto fideiussione bancaria a prima richiesta a garanzia di dell'importo corrispondente a n. 1 (UNO) CANONE ANNUO con scadenza non precedente al 30 novembre dell'anno successivo. La garanzia fidejussoria dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del C.C., nonché la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente. La garanzia fideiussoria dovrà essere rinnovata e/o prorogata di almeno un anno rispetto alla sua scadenza originaria almeno 30 giorni prima del termine di ogni annata agraria e così entro il 12 ottobre di ogni anno. La Parte proprietaria ha diritto di richiedere alle singole scadenze la prova dell'avvenuta stipulazione e/o proroga della fideiussione suddetta. In caso di mancata stipulazione e/o rinovo della fideiussione il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata ovvero PEC senza necessità di preventiva contestazione in espressa deroga all'art. 5 l. 203/1982.
- 15) Per l'intera durata del contratto sono a carico della Parte Proprietaria le imposte e tasse relative alla proprietà fondiaria, mentre sono a carico della Parte Affittuaria le imposizioni relative al reddito agrario.
- 16) Si richiede espressamente l'esenzione dell'imposta di bollo ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 tabella allegato B del DPR n. 642/72, introdotto dall'art. 28 del DPR n. 955/82.
- 17) Qualora la Parte Affittuaria ne avesse necessità o intenzione, potrà variare la ragione sociale dell'azienda o costituirsi in società con il nucleo familiare. In tal caso dovrà darne comunicazione scritta alla Parte Proprietaria. La variazione non potrà in ogni caso essere considerata come novazione contrattuale.
- 18) Oltre ai casi previsti dalla legislazione vigente in materia dalle norme del Codice Civile, il contratto di affitto potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata ovvero PEC senza necessità di preventiva contestazione in espressa deroga all'art. 5 l. 203/1982., con effetto immediato, nei seguenti casi:
- a) sia intervenuto a carico del conduttore lo stato di fallimento, di liquidazione, di cessione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi

altra procedura concorsuale o situazione equiparabile;

b) il conduttore abbia ceduto il contratto a terzi o abbia sublocato, senza preventiva autorizzazione scritta dell'Istituzione;

c) si sia reso inadempiente alle obbligazioni di cui all'art. 9 del presente contratto in ordine alla conduzione dei fondi.

d) in caso di mancato o ritardato pagamento del canone nei termini previsti, come previsto dall'art. 6.

L'Istituzione, per quanto previsto alla lettera d), ha facoltà a suo insindacabile giudizio di fissare un termine massimo di 30 giorni entro cui il conduttore dovrà porre rimedio alle proprie inadempienze decorso inutilmente il quale provvederà a dichiarare il contratto risolto di diritto per colpa della controparte, riservato il risarcimento del danno.

19) Ogni spesa, comprese quelle di registrazione e di stipula del contratto, sono a carico dell'aggiudicatario. La registrazione verrà fatta in forma cumulativa ai sensi dell'art. 7 della legge 448 del 23 dicembre 1998 a cura dell'affittuario.

20) Per tutto quanto non previsto nel presente accordo, le Parti si rimettono alle vigenti disposizioni del settore nonché agli usi e consuetudini locali.

Letto approvato e sottoscritto in Busca il

La Parte Proprietaria

La Parte Affittuaria

Si attesta che per la stipulazione del presente contratto, la Parte Proprietaria è stata assistita dal _____ nella sua qualità di

_____ ,

mentre la Parte Affittuaria è stata assistita dal _____ in qualità di _____, i quali ai sensi e per gli effetti dell'art.23 della Legge n. 11/71 così come modificato ed integrato dall'art.45 della Legge. 203/82, hanno ognuno alla e per la Parte assistita, rappresentato ed esposto la relativa posizione e situazione contrattuale.

Busca, il