COMUNE DI SALUZZO

Provincia di Cuneo

REP. N.

CONTRATTO DI AFFITTO DEL FONDO RUSTICO SITO IN SALUZZO, FRAZIONE CERVIGNASCO, DI PROPRIETA' DELL'EX ORFANOTROFIO FEMMINILE, IN DEROGA ALLA LEGGE 03.05.1982, N. 203.

TRA

il Signor TALLONE Arch. Flavio, nato a Fossano (CN) il 19.12.1966 (n.c.f. TLL FLV 66T19 D742P), dipendente di questo Comune quale Dirigente del Settore Governo del Territorio – Lavori Pubblici, domiciliato per il presente atto presso la sede comunale, autorizzato a stipulare per conto del Comune di Saluzzo (n. C.F. 00244360046) il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

E

il Signor, nato a il, residente in, Via (n. c.f.), agente per conto proprio

IN DEROGA

alle norme della legge 03.05.1982, n. 203 e ai sensi dell'art. 48 Legge 203/82 la parte affittuaria agisce, nella presente scrittura, anche a nome e nell'interesse della propria famiglia, rappresentando questa a tutti gli effetti, anche quindi per la rappresentanza giudiziale, espressamente perciò sollevando sin d'ora la parte proprietaria da ogni responsabilità in merito.

SENTITE

le rispettive Organizzazioni Sindacali di Categoria, in conformità a quanto

previsto dalla legge 03.05.1982, n. 203,

PREMESSO

- che le parti – proprietaria ed affittuaria – hanno di comune accordo, reciprocamente manifestato la loro disponibilità a sottoscrivere un rapporto di affittanza mediante stipula di accordo ai sensi dell'art. 45 legge 203/1982;

- che la parte concedente, con determinazione dirigenziale n° del ha disposto di concedere in affitto al Sig. residente a in Via i terreni costituenti il fondo rustico sito in Saluzzo – Frazione Cervignasco, facenti parte del patrimonio dell'ex Orfanotrofio Femminile e distinti al Catasto Terreni come segue:

Foglio n. 18	Mappale 86	ha 01.01.19	Prato
Foglio n. 18	Mappale 87	ha 00.80.49	Prato
Foglio n. 18	Mappale 23	ha 01.21.49	Seminativo
Foglio n. 18	Mappale 24	ha 00.52.72	Seminativo
Foglio n. 18	Mappale 76	ha 01.31.79	Seminativo

per complessivi ha 04.87.68, pari a giornate piemontesi 12,80;

- che alla stipulazione ed alla conclusione del presente accordo, ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82 partecipano _____ dell'Associazione Coltivatori Diretti della Provincia di Cuneo aderente alla Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti, i quali danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il detto accordo, in quanto sono stati considerati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari e degli affittuari conduttori, in conformità alle funzioni rappresentative che le sopracitate Associazioni Provinciali di Categoria e le Federazioni Nazionali di Categoria assolvono statutariamente;

- che le parti dichiarano di avere, entro la data odierna, risolto definitivamente e con reciproca soddisfazione ogni contabilità o pendenza inerente, connessa e/o comunque conseguente ai pregressi rapporti, precisando che nulla l'una parte potrà richiedere all'altra per qualsivoglia ragione o titolo ed in particolare a titolo di canoni e/o migliorie;

- che occorre stipulare il conseguente formale contratto di locazione;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

La parte narrativa che precede, forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Il Comune di Saluzzo, rappresentato dal Dirigente Signor TALLONE Arch. Flavio, concede in affitto al Signor, che accetta senza riserve nello stato in cui si trovano i terreni del fondo rustico siti in Saluzzo, Frazione Cervignasco, distinti a Catasto Terreni come segue:

Foglio n. 18	Mappale 86	ha 01.01.19	Prato
Foglio n. 18	Mappale 87	ha 00.80.49	Prato
Foglio n. 18	Mappale 23	ha 01.21.49	Seminativo
Foglio n. 18	Mappale 24	ha 00.52.72	Seminativo
Foglio n. 18	Mappale 76	ha 01.31.79	Seminativo

per complessivi ha 04.87.68, pari a giornate piemontesi 12,80;

ART. 3

L'affittamento é fatto ed accettato sotto l'osservanza delle condizioni previste dai successivi articoli che le parti concordano di accettare.

ART. 4

La parte proprietaria consegna alla parte affittuaria il fondo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, senza scorte vive o morte e libero da persone e da impegni contrattuali con terzi e da qualsiasi altro onere che, a conoscenza dell'Amministrazione del Comune di Saluzzo, possa limitarne la libera disponibilità.

ART. 5

L'affittanza viene fatta a corpo e non a misura, con tutti i diritti e servitù attive e passive, eventualmente esistenti, che la parte conduttrice dichiara di conoscere ed accettare.

La durata della presente affittanza viene convenuta in n° 15 annate agrarie, a decorrere dal 11 novembre 2017 ed avrà scadenza al 10 novembre 2032.

Alla suddetta scadenza la Parte Affittuaria si obbliga a riconsegnare il terreno, senza necessità di ulteriori disdette e/o comunicazioni, in quanto date ed accettate dalle parti ora per

allora, e riconoscendo sin d'ora immediato diritto alla parte proprietaria di reimmettersi nella detenzione del fondo.

Si dà atto che alla scadenza contrattuale la parte proprietaria non dovrà corrispondere alcun indennizzo per il rilascio del fondo.

ART. 6

Il canone viene convenuto tra le parti in Euro

Ogni variazione di cultura verrà comunicata alla Parte Proprietaria.

Il canone d'affitto andrà rivalutato annualmente, a partire dalla seconda annualità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 e seguenti della Legge 203/82.

Il relativo pagamento sarà effettuato, posticipatamente, a cura della Parte Affittuaria, entro il termine di ogni annata agraria (11 Novembre).

Le Parti Affittuarie potranno variare la ragione sociale dell'azienda o costituirsi in società di persone, dandone comunicazione alla Parte Proprietaria, fermo restando che fra i soci dovranno essere presenti i titolari delle aziende citate in premessa o i loro famigliari. Tale variazione non potrà, in ogni caso, essere considerata come novazione del contratto.

ART. 7

E' fatto divieto all'affittuario di subaffittare e di sub concedere in tutto o in parte i terreni oggetto del presente contratto.

In caso di inadempienza a tale divieto, la proprietà avrà diritto, senza necessità di ulteriori formalità o azioni possessorie, in deroga a quanto previsto dall'art. 21 della Legge 203/82, alla risoluzione del contratto con effetto immediato, inoltre con riserva sin da ora per danni derivanti a qualsiasi titolo alla Proprietà da suddetta inadempienza dell'affittuario.

ART. 8

E' fatto assoluto divieto alla parte affittuaria - salvo esplicita autorizzazione scritta dell'Ente, pena in difetto, l'immediata risoluzione del contratto e fatta comunque salva l'applicazione del terzo comma dell'art. 5 della Legge 203/82, di:

- a) operare modificazioni di qualsiasi tipo e genere ai terreni ed ai corsi d'acqua;
- b) operare accessioni o migliorie;

- c) realizzare risaie o marcite;
- d) realizzare nuove strade interpoderali, senza l'autorizzazione scritta della Proprietà;
- e) modificare o sopprimere le strade, i corsi d'acqua e i cavi irrigui esistenti sul fondo;
- f) rendersi inadempiente nel pagamento dei canoni irrigui corrispondendo i medesimi con un ritardo superiore a venti giorni rispetto alla richiesta dell'Ente proprietario e/o dal competente Consorzio Irriguo;
- g) assumere margaro stagionale in azienda, salvo quanto previsto dall'art. 13 della presente scrittura;
- h) spandere sui terreni aziendali liquami, scorie o "compost" provenienti da allevamenti suinicoli o da lavorazioni di tipo industriale.

Il tutto eccedente rispetto ai limiti stabiliti dalla legge o comunque sotto la responsabilità dell'affittuario.

Quanto previsto nel presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa.

ART. 9

Eventuali variazioni strutturali nel corso dell'affittamento da coltivazioni erbacee a coltivazioni arboree o altre rispetto a quelle indicate in catasto comportanti trasformazioni fondiari, verranno concordate con la proprietà entro il San Martino di ogni annata agraria.

A cura e spese della parte affittuaria verrà predisposta tutta la documentazione tecnica - modelli e cartografie - producendo dichiarazione in autocertificazione ai sensi della Legge 04 gennaio 1968, n. 15, circa l'esatta corrispondenza dei dati catastali variati e relativi ai redditi dominicali e agrari totali della cascina, per il successivo inoltrare a cura della proprietà all'Agenzia del Territorio ai sensi della Legge n. 165 del 26.06.1990.

Conseguentemente verranno aggiornati – in aumento – i relativi canoni in base all'entità superficiale delle nuove variazioni a frutteti.

Non sarà tuttavia possibile effettuare nuove variazioni di coltura dall'inizio del penultimo anno dell'affittamento.

ART. 10

Sono a carico dell'affittuario le seguenti spese:

- 1 - la responsabilità, nel caso di assunzione di personale in funzione delle esigenze nella

conduzione del terreno, di garantire condizioni di sicurezza dei luoghi di lavoro previste dal D.Lgs. 81/2008;

2 - gli eventuali oneri relativi agli accessi carrai per uso agricolo;

3 - le spese ordinarie e straordinarie relative al prelievo di acque per uso irriguo sia di estrazione che di derivazione;

4 - le spese per inghiaimento e manutenzione delle strade poderali;

5 - le spese ordinarie e straordinarie per eventuali strade consortili, relativamente alla quota di competenza del fondo rustico;

6 - per espresso accordo tra le parti, l'irrigazione del terreno avverrà come sin d'ora praticata, con oneri a carico del conduttore, il quale rinuncia sin d'ora a pretendere da parte proprietaria diminuzione del canone d'affitto o indennizzi e risarcimenti di sorta in caso di carenza o mancanza d'acqua per abbassamento delle falde, siccità o qualsivoglia altro motivo o causa non imputabile a parte proprietaria.

ART. 11

La parte affittuaria, ove già praticato nel precedente contratto, e senza dare luogo ad oneri aggiuntivi, potrà stipulare con terzi annualmente contratto stagionale di "margaria".

Quanto sopra dandone comunicazione alla parte proprietaria e producendo copia del contratto sottoscritto dalle parti dal quale desumersi inequivocabilmente l'oggetto, la titolarità dei contraenti e la durata stagionale del medesimo.

Ove, viceversa, tale facoltà non sia stata esercitata nel passato, l'affittuario dovrà chiedere la preventiva autorizzazione al Comune di Saluzzo.

ART. 12

Alla scadenza pattuita, senza bisogno di ulteriore disdetta, il concedente è sin d'ora autorizzato a prendere possesso del fondo, senza ulteriore avviso, e la parte affittuaria rinuncia a qualsiasi azione ex art. 703 C.p.c., previa estinzione di ogni credito che residui da eventuale piano di ammortamento in essere.

ART.13

Non è consentito al Signor apportare modifiche ai terreni affittati senza preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

Comunque ogni aumento del valore dei terreni in conseguenza delle migliorie apportate e dell'uso fatto dagli affittuari, rimarrà a vantaggio esclusivo del Comune di Saluzzo e l'affittuario rinuncia al diritto di richiedere indennità per le migliorie o addizioni apportate ai terreni, con esplicita rinuncia a fare valere tali pretese.

Verranno riconosciute soltanto le migliorie apportate ai terreni autorizzate di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

ART. 14

E' riconosciuto alla parte affittuaria, alla scadenza definitiva dell'affittanza, il diritto di prelazione per il rinnovo dell'affitto a parità di condizioni.

E' riconosciuto, in caso di vendita, alla parte affittuaria, il diritto di prelazione ai sensi delle Leggi n. 590/65 e 817/71.

ART. 15

Il Comune di Saluzzo potrà, in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato.

ART. 16

Per quanto non espressamente convenuto tra le parti si fa rinvio alle norme vigenti in materia di patti agrari. Per ogni eventuale divergenza o controversia nascente dal presente rapporto le parti si impegnano, in via preventiva, ad esprimere un tentativo di conciliazione con l'assistenza delle Organizzazioni di Categoria.

Per tutte le eventuali controversie che si potessero risolvere mediante il tentativo di conciliazione di cui al comma precedente, le parti accettano espressamente la competenza esclusiva del Foro di Cuneo.

ART. 17

Le spese del presente atto, per redazione, diritti di segreteria sono a carico dell'affittuario ai sensi delle vigenti leggi. Le spese di registrazione sono a carico del proprietario e dell'affittuario in parti uguali.

Si richiede espressamente l'esenzione dell'imposta di bollo ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 tabella "Allegato B" del D.P.R. 26.10.1972, n. 642, come introdotto dall'art. 28 del D.P.R. 30.12.1982, n. 955.

Le parti danno atto che il presente contratto ha ad oggetto particelle finitime ed ha la durata almeno quinquennale; pertanto, in ossequio a quanto disposto dall'art. 10 del D.Lgs 29 Marzo 2004 n. 99 , la cui applicazione viene invocata nel presente contratto, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa.

ART. 18

Il presente contratto deve essere rispettato nella sua globalità, sicché la eventuale inosservanza anche di una sola parte delle clausole ivi contenute darà diritto all'immediata risoluzione del contratto, restituzione dei fondi alla parte proprietaria e ciò senza pregiudizio di richiesta per eventuali danni.

ART. 19

Le parti danno atto che nelle trattative per la definizione della presente privata scrittura sono state assistite dalle rispettive Associazioni Sindacali di cui in epigrafe e qui infra, le quali hanno pure illustrato agli interessati i loro diritti derivanti dalle vigenti leggi in materia.

I rappresentanti di categoria, così come in premessa indicati, appongono la loro firma al presente accordo, che ai sensi dell'art. 23 della Legge 11.02.1971, n. 11, così come modificata ed integrata dall'art. 45 della Legge citata n. 203/82, produce effetti derogativi alle norme di legge, in tema di durata del rapporto, assunzione di oneri, esecuzione delle trasformazioni, entità e natura del canone, avendo constatato che le rispettive categorie economiche rappresentate hanno trovato nell'accordo, così come stipulato, un loro adeguato equilibrio economico.

ART. 20

Il Signor, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 31 dicembre 1996, n. 675, e successive modificazioni ed integrazioni, dichiarano di essere stati informati che i dati contenuti nel presente contratto, verranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Letto, confermato e sottoscritto in data _____.

L’AFFITTUARIO

Gli artt. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 vengono sottoscritti ai sensi degli artt. 1340 e 1341 del C.C.

L’AFFITTUARIO

IL DIRIGENTE
Settore Governo del Territorio LL.PP.
(TALLONE Arch. Flavio)

FIRMA DEI RAPPRESENTANTI DI CATEGORIA

DICHIARAZIONE

Si attesta che per la stipula del presente atto le parti - Parte Proprietaria e Parte Affittuaria - sono state rispettivamente assistite dai Signori DOTTO MARIO e FINA GIOVANNI nella loro qualità di funzionari della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Cuneo, i quali, richiamato quanto in premessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 11.02.71 n. 11 così come modificato ed integrato dall'art. 45 della legge 03.05.82 n. 203, hanno, alla e per la parte assistita, rappresentato ed esposto la relativa posizione e situazione contrat-

tuali.

Saluzzo, li _____

FIRMA DEL RAPPRESENTANTE DI CATEGORIA

c: affitti\Orfanotrofio\terreni\giraud_contratto_2017