

CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENO

- ex art. 45 - Legge 203/82 -

Alla stipulazione ed alla conclusione del presente accordo, ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82, partecipano i rappresentanti delle rispettive Organizzazioni Sindacali, i quali si danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il detto accordo in quanto sono contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopracitati sindacati assolvono.

Premesso:

- che, a seguito di asta pubblica, indetta con bando approvato con Determina del II Settore n. 88/582 del 28.09. svoltasi in data _____, l'affittuario del terreno agricolo in oggetto veniva individuato a seguito di Determinazione n. _____ del _____; ciò premesso e ratificato a far parte integrante e sostanziale del presente atto, fra i predetti comparenti si conviene e si stipula quanto segue:

Il Comune di Treia, avente sede legale in Treia, Piazza della Repubblica n. 2, cod. fisc/partita IVA 00138790431, rappresentato dalla Dott.ssa Patrizia Fratini, nata a Treia, il 6 agosto 1964 cod. fisc. FRTPRZ64M46L366F, Responsabile del Settore Contabilità, Tributi, Economato e Servizi cimiteriali, proprietario di appezzamenti di terreno siti in Comune di Treia e censiti al N.C.T. del medesimo Comune al foglio n. 23 particelle nn. 12, 21, 152, 155, 156, 158, per una superficie catastale complessiva di Ha. 16.31.77, Redd. Dom. € 787,20 - Redd. Agr. € 944,61, di cui utilizzabili Ha. 16.00.00 circa, così come individuato nella planimetria che, sottoscritta dalle parti per piena accettazione, viene allegata al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

cede il sopradescritto fondo rustico in affitto

alla Ditta _____, con sede in TREIA, cod. fisc. e partita IVA _____, di seguito chiamata affittuario, il cui legale rappresentante è il Signor:

Nome _____ Cognome _____,
nato a _____ il _____, residente in _____
_____ cod. fisc., _____,

che accetta, i seguenti patti e condizioni:

Art. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Treia cede in affitto a _____, ai fini della sua gestione e delle responsabilità derivanti dall'uso esclusivo da parte dell'affittuario, il seguente bene immobile:

- appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Treia, in località Chiesanuova, identificato al catasto terreni al fg. 23, particelle 12, 21, 152, 155, 156, 158, per un totale di 16.41.77 Ha.

Foglio	Particella	Superficie – Ha.A.Ca	Qualità
23	12	0.35.50	seminativo
23	21	4.19.5	seminativo
23	152	7.06.20	seminativo arbor.
23	155	0.14.63	seminativo
23	156	00.00.02	seminativo arbor.
23	158	4.66.37	seminativo arbor
Superf. Totale		16.41.77 Ha	

L'appezzamento di terreno sopra individuato viene concesso tenendo conto delle seguenti esclusioni, limitazioni e servitù:

- dal terreno in affitto verrà esclusa una porzione della particella 158 per complessivi mq. 750, in passato già concessa in comodato ad un ex-mezzadro, da riservare in parte (circa mq. 200) all'Istituto Scolastico Comprensivo di Treia "Egisto Paladini" al fine della realizzazione di un progetto di "orto scolastico" ed in parte (per i restanti mq. 550,00) da riservare all'eventuale attuazione dell'iniziativa "un orto per l'anziano" come indicato nell'allegata planimetria (ALLEGATO A);

- dal terreno in affitto viene esclusa la superficie su cui attualmente insiste un percorso pedonale realizzato lungo il lato che costeggia la S.P. Treiese. Tenuto conto che è previsto il completamento di tale viottolo pedonale, estendendone il percorso lungo tutto il perimetro del terreno in oggetto, l'Amministrazione Comunale si riserva "ad uso pubblico" la superficie che potrà essere impegnata da tale camminamento una volta completato, stimando tale occupazione in circa **mq. 2.000** come indicato nell'allegata planimetria (ALLEGATO A).

Qualora l'Amministrazione si attivasse per il completamento di tale percorso, l'affittuario dovrà sottrarre tempestivamente tale superficie da quella coltivata, senza pretendere per questo alcun tipo di risarcimento.

- nelle previsioni del vigente Piano Regolatore del Comune di Treia, sul terreno oggetto di affidamento è prevista la realizzazione di una "strada di Piano", che comporterà una modifica dell'attuale percorso della strada comunale di S. Eunero, al fine di garantirne il miglioramento viario e soprattutto consentendo la realizzazione di uno sbocco più sicuro sulla S.P. Treiese. Tale variante occuperà circa **mq. 2.000** di superficie come indicato nell'allegata planimetria (ALLEGATO A). L'azienda aggiudicataria dovrà impegnarsi, dietro esplicita richiesta da parte del Comune, a garantire la riconsegna delle aree interessate da tale progetto a titolo non oneroso e senza pretendere alcun tipo di ristoro;

- il fondo in questione è inoltre gravato da una servitù di passaggio, a favore di un'abitazione privata che insiste sul fondo e che ha, quale unico accesso, quello insistente sul fondo stesso, tale servitù pertanto dovrà essere garantita e mantenuta;

- sul fondo insistono due pozzi artesiani dal quale attingere l'acqua per l'irrigazione del fondo stesso. Il Comune non fornisce nessuna garanzia circa la quantità di acqua erogata per mezzo di essi. Uno dei due pozzi è gravato da una servitù di attingimento

a favore del proprietario dell'abitazione insistente sul fondo, destinata all'irrigazione del verde privato dell'area attigua alla sua proprietà.

La superficie utilizzabile al netto di tutte le esclusioni e limitazioni, sia di quelle già operate che di quelle eventualmente da operare, come sopra descritte, viene pertanto valutata in **Ettari 16.00.00 circa**.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto, per quanto non vengano ad esso materialmente allegati, i seguenti documenti:

- bando di asta pubblica

- offerta dell'assegnatario e Piano di Valorizzazione Aziendale presentato dallo stesso;

Detti documenti, omessane la lettura per espressa dispensa dei comparenti, i quali dichiarano di averne già preso visione e conoscenza, previa loro sottoscrizione in segno di piena accettazione, vengono depositati agli atti del contratto, presso l'Archivio Comunale.

Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO

In deroga all'art. 1 della legge n. 203/1982, la durata dell'affitto decorre dalla data della stipula del presente contratto, fino al 15 novembre 2027.

Alla scadenza del contratto è fatto divieto di tacito rinnovo. L'eventuale rinnovo potrà avvenire soltanto dietro esplicita richiesta da parte dell'affittuario, e comunque potrà essere concesso soltanto dietro espressa adesione da parte del Comune di Treia.

Art. 3 – FINALITA' E CANONE ANNUO

In deroga a quanto previsto dalla Legge n. 203/1982, il canone annuo di affitto viene stabilito in base a quanto offerto in sede di gara ed approvato con Determina del 2^ Settore n. ... del ... in complessivi Euro (diconsi Euro ...) e dovrà essere corrisposto con cadenza annuale in via posticipata ed in un'unica soluzione a partire dall'11 novembre 2016.

Il mancato pagamento del canone di affitto entro novanta giorni dalla scadenza costituirà in mora l'affittuario senza necessità di richiesta scritta con l'obbligo di corrispondere gli interessi, al tasso legale, e comporterà la risoluzione del contratto d'affitto.

Art. 4 – 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.

Il fondo all'atto della cessione viene condotto con metodo esclusivo di coltivazione biologica che dovrà essere mantenuta obbligatoriamente dall'affittuario che si impegna alla conduzione con metodo biologico per tutta la durata del contratto. L'affittuario dovrà altresì essere in grado di dimostrare attraverso l'ottenimento delle apposite certificazioni il mantenimento della conduzione biologica.

Art. 5 – OBBLIGHI ED ONERI POSTI IN CAPO ALL'AFFITTUARIO

- Ricade interamente sull'azienda l'onere di effettuare la potatura delle alberature presenti nel terreno, anche quelle poste lungo il viale di accesso ad un'abitazione privata che insiste sul fondo e lo scoronamento e messa in sicurezza delle querce sull'intero appezzamento oggetto della concessione. L'azienda dovrà inoltre

provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria a regola d'arte di tutte le infrastrutture ivi compresa la viabilità costituita sia dal viottolo pedonale già costruito, sia da quella che sarà eventualmente costituita mediante la costruzione del completamento di tale passaggio pedonale. L'affittuario dovrà inoltre impegnarsi a garantire la puntuale e ripetuta pulizia dalla vegetazione delle scarpate, con cadenza sincrona a quella prevista per la manutenzione degli spazi verdi comunali ed inoltre la puntuale pulizia dei fossi di capezzagna, dei fossi di protezione del camminamento pedonale, nonché la regimazione ordinaria delle acque meteoriche.

Art. 5 – MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI

Sul terreno oggetto del presente contratto sono ammessi miglioramenti ed addizioni. Le eventuali trasformazioni fondiari dovranno essere preventivamente concordate tra le parti, senza che possano comportare titolo al riconoscimento di indennizzi a favore dell'affittuario.

Art. 6 - PAC

L'azienda agricola non disporrà delle quote PAC, in quanto il Comune di Treia non dispone di titoli PAC ma ai sensi del Reg. Comunitari UE n. 1307/2013, e n. 639/2014, e del Decreto Ministeriale 18 novembre 2014 n. 6513, l'affittuario potrà usufruire della "Riserva nazionale" qualora rientri nelle fattispecie di "giovane agricoltore" o "nuovo agricoltore" ai sensi della vigente normativa di settore sopraccitata;

Art. 7 - RISPETTO DEGLI IMPEGNI ASSUNTI CON IL PIANO DI VALORIZZAZIONE AZIENDALE

L'affittuario dovrà rispettare tutti gli impegni assunti per mezzo del Piano di Valorizzazione Aziendale presentato in sede di Asta con particolare riferimento agli aspetti di seguito indicati:

- obbligo di conduzione con metodo biologico con relativa certificazione per tutta la durata del contratto;
- adesione ad una rete di imprese agricole o altra filiera di trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli, se indicato in sede di offerta;
- impegno a creare un punto di vendita locale o territoriale entro due anni dall'insediamento, se indicato in sede di offerta;

Art. 6 – RICONSEGNA E GARANZIA FIDEJUSSORIA

Alla data di riconsegna del fondo le strutture fisse asportabili, quali eventuali serre, strutture mobili, pompe per irrigazione ed altre attrezzature non facenti parte delle dotazioni originarie del fondo saranno recuperate e rimosse dall'affittuario. Il fondo dovrà essere restituito all'Amministrazione Comunale libero da persone e cose, senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo o compenso di nessun genere ed a qualsiasi titolo.

A garanzia del totale rispetto degli impegni assunti con il presente atto, oltre che a garanzia della riconsegna del terreno nelle normali condizioni di produttività ed efficienza, salvo il normale deperimento d'uso e di età degli impianti stessi, l'affittuario ha prestato garanzia di Euro 16.000,00 (sedecimila) mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa N°.....emessa da.....

Viene precisato che tale garanzia è posta a tutela del rispetto di tutti gli impegni ed obblighi contrattuali, ed in modo particolare alle seguenti condizioni previste nel bando d'asta:

- a) regolare pagamento del canone di affitto per tutta la durata del contratto;

- b) obbligo di conduzione con metodo biologico con mantenimento della relativa certificazione per tutta la durata del contratto;
- c) impegno ad aderire ad una rete di imprese agricole o ad una filiera di produzione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli, se indicato in sede di offerta;
- d) impegno alla creazione di un punto vendita locale o territoriale entro due anni dall'insediamento se indicato in sede di offerta.

La suddetta garanzia, stabilita nella misura di € 1000,00/Ha ha validità per tutto il periodo contrattuale e prevede la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione concedente.

E' previsto quale Foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Macerata.

La fideiussione ha comunque efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

Tale cauzione dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo.

Art. 7 – SUB – AFFITTO

Viene espressamente vietata ogni forma di sub-affitto o di cessione anche solo parziale di diritti sul fondo locato, pena l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni eventualmente arrecati.

Art. 8 – RESPONSABILITA'

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

Art. 9 – SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico dell'affittuario che accetta di sostenerle.

Art. 10 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici, e sistemi telematici solo per fini connessi a quest'atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.

Art. 11 – CONTROVERSIE

Le controversie, che eventualmente insorgeranno tra le parti, saranno risolte in sede sindacale, con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole.

Redatto, letto e sottoscritto dalle parti per incondizionata accettazione in Treia, il giorno ____

LA PROPRIETA'

L'AFFITTUARIO

Il signor ed il signor, nella qualità sopra detta di rappresentanti delle rispettive Organizzazioni Sindacali, avendo trovato le parti nell'accordo come stipulato, un adeguato equilibrio economico e ritenendo che gli interessi dell'affittante e dell'affittuario siano stati adeguatamente tutelati, appongono la loro firma al presente atto ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82.

Firma

Firma
