

CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO

(Art. 45 Legge 3 maggio 1982 n. 203)

Tra il Signor _____, nato a _____, il _____, residente in _____, C.F. _____, il quale dichiara di intervenire nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Villorba, autorizzato alla rappresentanza legale in forza del decreto del Sindaco prot. n. _____ in data _____ di nomina del Dirigente Settore II – Lavori Pubblici, Impianti, Assetto ed Utilizzo del Territorio, Ente proprietario del fondo oggetto del presente contratto ed in seguito definito **parte concedente**,

e il Signor _____, nato a _____, il _____, residente in _____, C.F. _____, in qualità di _____ dell'impresa/società/ente ecc _____ con sede a _____ in via _____ tel n. _____ e-mail _____ Codice fiscale _____ Partita IVA _____, parte in seguito definita **parte conduttrice**,

PREMESSO

- che il Comune di Villorba risulta proprietario dei terreni agricoli contraddistinti al Catasto Terreni come segue:

COMUNE DI VILLORBA - FOGLIO ___:

Mapp. n. ___ superficie catastale Ha _____ superficie coltivabile Ha _____;

Mapp. n. ___ superficie catastale Ha _____ superficie coltivabile Ha _____;

Mapp. n. ___ superficie catastale Ha _____ superficie coltivabile Ha _____;

Mapp. n. ___ superficie catastale Ha _____ superficie coltivabile Ha _____;

- che con propria deliberazione n. 46 in data 24/03/2023 la Giunta Comunale ha disposto di concedere in locazione agraria fino al 31/10/2027 i terreni di cui trattasi per coltivazioni con ciclo annuale;
- con Determinazione n. ___ del _____ è stato approvato un avviso pubblico per la locazione al miglior offerente dei terreni di cui sopra;
- che con determinazione n. ___ del _____ il Sig. _____ è risultato aggiudicatario;
- che le parti, nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti e obblighi derivanti dalla normativa di cui alla Legge 203 del 03/05/1982 e della possibilità derogatoria alle norme regolatrici ivi contenute, prevista dall'art. 45 della citata Legge 203/82, intendono derogare alla disciplina dell'equo canone nonché a quanto disposto dalla Legge 203/82 per la durata dei contratti e sul regime dei miglioramenti fondiari;

Tra le parti, con la fattiva assistenza dell'Organizzazione Professionale Agricola di appartenenza della parte conduttrice, si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

- 2) Il Comune di Villorba concede in affitto al Sig. _____, in qualità di _____ della ditta _____, che accetta, i terreni agricoli citati in premessa, il tutto noto nei confini ed in ogni particolare.
- 3) In deroga all'art 1 della Legge 03.05.1982 n. 203 la durata del presente contratto viene convenuta ed accettata in 5 (cinque) annate agrarie con decorrenza dalla data odierna e con scadenza al 31/10/2027, senza ulteriore onere di disdetta da parte del concedente. A tale data gli immobili dovranno essere riconsegnati al concedente senza che vi sia bisogno di preventiva disdetta.
- 4) Il canone di affitto annuo, in deroga all'attuale disciplina legislativa in materia di affitto di fondi rustici, viene convenuto e accettato in complessivi EURO _____,00 (_____/00) per annata agraria; esso sarà soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione e con riferimento ai dodici mesi precedenti, sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati. Il versamento del canone di affitto annuo dovrà avvenire in un'unica soluzione in via posticipata entro il 31 ottobre di ogni anno. Per la prima annualità, decorrente dalla data di stipula del contratto e fino al 31/10/2023, il canone sarà ridotto proporzionalmente al periodo di effettivo utilizzo.
- 5) Il mancato pagamento anche parziale del canone entro i termini previsti, che si intendono perentori e essenziali, darà luogo al diritto di risoluzione automatica del contratto.
- 6) La conduttrice si impegna a riconsegnare alla data del 31/10/2027 i terreni tutti alla proprietà, liberi e sgombri da persone e cose anche interposte, dichiarando nel contempo di rinunciare sin d'ora espressamente per sé, eredi, successori ed altri aventi causa a qualunque indennità o compenso.
- 7) La conduttrice si obbliga a coltivare il fondo rustico con la diligenza del buon padre di famiglia, mettendo in atto le migliori pratiche suggerite dalla tecnica agraria più razionale, e a provvedere ogni anno alle opportune concimazioni organiche e minerali in misura adeguata alle coltivazioni fatte e da farsi.
- 8) Le parti rinunciano espressamente, in deroga alla Legge n. 203/82, alla disciplina dei miglioramenti, in particolare dichiarano che il fondo oggetto del presente contratto non forma oggetto di modifica o miglioramento di sorta, essendo il fondo rustico stato chiesto dalla parte conduttrice nella sua situazione e rinunciando la stessa a qualsiasi apporto migliorativo per addizione e per trasformazione. Eventuali miglioramenti potranno essere eseguiti solo se preventivamente concordati e autorizzati per iscritto dalla concedente.
- 9) È fatto divieto alla conduttrice di escavare e tagliare piante, sia vive che morte, senza l'esplicito consenso della concedente.
- 10) La conduttrice non potrà subaffittare ciò che riceve in affitto né tutto né in parte, né cedere ad altri il presente contratto.
- 11) Le parti convengono espressamente che la concedente per proprie esigenze, su richiesta scritta e con un preavviso di almeno 3 mesi, possa rientrare in pieno possesso degli immobili o di parte di essi. In tal caso la conduttrice dovrà rilasciare il fondo o le porzioni dello stesso, rinunciando espressamente a qualunque indennizzo, salvo la raccolta dei frutti pendenti, con decadenza automatica del contratto.
- 12) La conduttrice dovrà provvedere a propria cura e spese alla pulizia periodica dell'ambito perimetrale del fondo coltivato con tre sfalci annui, comprese le rive interne dei fossati, e al taglio di acacie ed altra vegetazione spontanea se necessario.
- 13) Al fine di assicurare adeguata visibilità e quindi la sicurezza nella circolazione, le coltivazioni non dovranno superare l'altezza di un metro dal piano campagna, con opportuno arretramento del limite coltivato in corrispondenza di incroci o curve.

14) Il presente accordo è liberamente accettato da entrambe le parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti.

15) Con l'assenso preventivo da parte del rappresentante dell'Organizzazione Professionale individuata dalla conduttrice, acquisito al protocollo del Comune di Villorba il _____ con n. prot., il presente accordo produce, ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982, effetti derogativi alle norme di legge in tema di durata del rapporto, entità del canone e miglioramenti. Tali deroghe sono state convenute anche con l'Organizzazione Professionale in quanto gli interessi pubblici da un lato e della categoria economica dall'altro hanno trovato, nell'accordo come stipulato, un loro adeguato equilibrio.

16) Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto saranno a carico della conduttrice.

17) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle pattuizioni precedenti dà diritto alla risoluzione del contratto.

18) La parte concedente e la parte conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di affitto (Legge 31.12.1996, n. 675).

Letto confermato e sottoscritto.

Lì, Villorba _____

Le parti

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, la parte conduttrice dichiara di approvare specificatamente i seguenti articoli:

3) Durata del Contratto;

4) Canone di affitto;

5) Mancato pagamento del canone;

6) Restituzione del fondo alla scadenza del contratto;

8) Miglioramenti e addizioni;

10) Divieto di subaffitto;

11) Restituzione anticipata senza indennizzo;

16) Spese contratto;

17) Clausole essenziali;

Le parti
