

COMUNE DI FERRARA
PROVINCIA DI FERRARA

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO AGRICOLO

(in deroga ex artt 23 l.n. 11/1971 e art.45 l. n. 203/1982 e ss.mm.ii.)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno _____ del mese di _____ ,
nella Residenza Municipale del Comune di Ferrara , con il presente contratto,
stipulato in deroga ai sensi dell'art.23 della legge n. 11/1971 e dell'art.45 della legge
n.203/1982 e ss.mm.ii. sono comparsi:

Tra le parti

- Il Comune di FERRARA (FE) rappresentato dal Dott. , nato a
.....il....., Codice Fiscale
domiciliato per la carica presso il Comune di Ferrara (FE), che dichiara di
intervenire in questo atto esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del
Comune di Ferrara (FE) , che nel prosieguo dell'atto verrà chiamato per brevità
anche " Concedente" , assistito ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 legge 203/82
dalla Associazione _____di Ferrara nella persona del sig.

il Sig. _____ nato a _____ il
_____residente a _____in Via _____
C.F._____,(coltivatore diretto, imprenditore agricolo,.....) titolare della
ditta_____,con sede a _____ P.IVA
n._____assistito ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 legge
203/82 dalla Associazione _____di Ferrara nella persona del
sig. _____

PREMESSO

- Che il concedente Comune di Ferrara (FE) è proprietario ed ha nella propria
disponibilità un terreno seminativo in località fraz. Cona, Via Palmirano avente
superficie complessiva pari ad Ha 19, 00 , censito al N.C.T. del predetto Comune al
Foglio 263 mappali 97/ parte (terreno costituente porzione di mappale più grande di
cui si allega planimetria) ;

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n.... del il Comune di Ferrara (FE) ha deciso di concedere il predetto fondo rustico, con contratto in deroga ai sensi dell'art.23 della legge n. 11/1971 e dell'art.45 della legge n.203/1982 e ss.mm.ii. mediante asta pubblica per l'espletamento, ad opera del soggetto aggiudicatario, di attività imprenditoriale nei settori dell'agricoltura ed ha approvato il relativo schema di affitto allegato al bando di gara per costituirne parte integrante e sostanziale, prevedendo espressamente la condizione essenziale che il contratto stesso venga stipulato, con le garanzie di legge "in deroga" e da "giovane agricoltore" nell'accezione indicata nel Bando pubblicato in data..... alla normativa in materia di affittanza agraria ai sensi dell'art.45 della legge n.203/1982 e ss. mm. li.;
- Che, dall'esito della procedura di gara, è risultata aggiudicataria la ditta_____rappresentata.....dal Sig._____nato a_____il _____ come da determina del responsabile del Servizio Patrimonio n._____del _____;
- Ciò premesso, le parti, come sopra costituite e con l'assistenza dei rispettivi rappresentanti di categoria,

CONVENGONO E STIPULANO

Quanto segue:

ART. 1 Premesse

- Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata;

ART. 2 Oggetto

- Il Comune di Ferrara (FE) concede in affitto al Sig._____che accetta, il fondo rustico come descritto nella premessa;
- L'affitto ha ad oggetto il terreno ubicato nel Comune di Ferrara (FE) in località fraz. Cona Via Palmirano di seguito descritto e riportato nell'allegata planimetria (allegato A). L'affittuario dovrà condurre il terreno, a propria cura e spese, in modo corretto, secondo quando necessario, applicando, le migliori tecniche e trattamenti necessari nel rispetto delle prescrizioni previste dal bando di gara , dal progetto gestionale presentato ed in ogni caso conforme ai canoni dell'agricoltura integrata al fine di garantire la migliore produttività senza arrecare danni allo stesso. A tal fine non sarà riconosciuto all'affittuario nessun rimborso spese a qualunque titolo richiesto.

Il terreno concesso in affitto non potrà essere concesso in sub affitto e/o subire trasformazione di utilizzo agrario diverse da quelle contenute nell'offerta gestionale o essere utilizzato per altri fini se non quelli previsti nel presente contratto. Il bene

viene concesso a corpo e non a misura per la superficie sopra risultante, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con i diritti ed oneri che vi competono, il tutto noto alle parti.

ART 3 Durata

In deroga alla legge 203/82 , la durata della presente scrittura privata è convenuta in 9 (nove) annate agrarie decorrenti dalla data di sottoscrizione fino al 10 novembre 2026, data in cui l'affittuario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a restituire il terreno al Comune di Ferrara(FE) , nell'ordinario stato in cui oggi viene consegnato, nonché libero da persone, animali, cose e senza bisogno di avviso o disdetta. Nell'ipotesi di ritardato rilascio è convenuta a carico dell'affittuario una penale di 100,00 euro (diconsi euro cento/00) per ogni giorno di ritardo, salva ed impregiudicata ogni azione del concedente diretta ad ottenere la disponibilità del fondo, oltre al risarcimento del maggior danno. L'Amministrazione Comunale per casi di necessità proprie e/o per utilizzo delle aree a scopi istituzionali, trascorsi almeno 4 anni dalla sottoscrizione del contratto, potrà recedere dal contratto con preavviso di **1 anno**, indennizzando per i frutti pendenti dell'annata agraria in corso, se esistenti.

E', altresì, ammesso il recesso per l'affittuario con preavviso di 1 anno in ogni momento senza alcun diritto su migliorie od altro.

2. Il conduttore deve pagare il canone fino alla scadenza dell'annata agraria in corso alla data di comunicazione del recesso; se il termine di preavviso non é rispettato, deve pagare il canone di affitto anche per l'annata agraria successiva.

3. Il diritto di recesso unilaterale non necessita di preavviso, nei seguenti casi:

- decesso del conduttore: se gli eredi hanno i requisiti per l'assegnazione dei terreni di cui all'avviso pubblico in data....., possono subentrare nel contratto di affitto che avrà durata fino alla scadenza del contratto originario; se gli eredi non hanno i requisiti, possono subentrare nel contratto di affitto che avrà durata sino al 10 novembre dell'anno successivo al decesso; dopo tale data il terreno è considerato libero e ritorna nella piena disponibilità del Comune;

La destinazione del fondo è quella agricola con divieto di usi diversi . E' fatto divieto assoluto di subaffittare il fondo con clausola risolutiva espressa.

Nessuna ipotetica eccezione, comunque motivata, potrà consentire al Signor _____ di restare nel godimento dei beni oltre la prevista scadenza del termine del _____ avendo le parti considerato, nel contesto dell'accordo, essenziale e di rigore il predetto termine.

ART 4 Prelazione

– Nel caso in cui l'amministrazione Comunale intenda utilizzare alla scadenza del contratto, per fini agricoli, il terreno tramite procedura di pubblica evidenza, ai sensi dell'art.4-bis, comma 3 della legge 3 maggio 1982 , n.203 e s.m.i. , opera da parte del conduttore uscente il diritto di prelazione. Pertanto si provvederà a comunicare, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al conduttore uscente l'esito della procedura di gara con il relativo importo dell'offerta dell'aggiudicatario provvisorio e le relative condizioni. Qualora il conduttore uscente non comunichi entro il termine di quarantacinque giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, di voler accettare l'affitto alle suddette condizioni comunicategli, si provvederà con determina del responsabile comunale competente all'aggiudicazione definitiva dell'asta al soggetto aggiudicatario risultato migliore offerente dalle procedure di gara. Si procederà , altresì, all'aggiudicazione definitiva, qualora il conduttore uscente comunichi, prima della scadenza del termine di quarantacinque giorni previsto, la propria rinuncia al diritto di prelazione suddetto.

ART 5 Custodia terreno e migliorie

- La parte affittuaria si impegna a custodire i beni con l'ordinaria diligenza; si impegna inoltre a vigilare sul terreno dato in godimento affinché sia rispettato ogni diritto di proprietà e non vengano su questo o ai suoi margini, effettuati scarichi di materiale di rifiuto di qualsiasi natura o modifiche di confini e/o passaggi. La parte affittuaria non potrà subaffittare a terzi il godimento dei beni per nessun titolo o ragione, né potrà altresì cedere ad altri direttamente o indirettamente il presente contratto.

La parte affittuaria non potrà effettuare opere di miglioramento fondiario senza il consenso scritto della parte proprietaria e ciò in deroga al disposto dell'art. 16 legge n. 203/82 ad eccezione di quelle di cui all'offerta tecnico gestionale. Qualunque opera fosse comunque eseguita verrà acquisita dalla parte proprietaria rinunciando la parte affittuaria ad ogni indennità e/o risarcimento alcuno al rilascio, ivi compresa quella di cui all'art. 17 della legge 203/82.

Art.6 Sanzioni

- In caso di violazioni da parte del conduttore è prevista una sanzione amministrativa nelle misure seguenti, da graduare in relazione alla gravità e intenzionalità documentate:

- inquinamento da euro 300,00 ad euro 500,00;
- danneggiamento colposo col fuoco o con erbicidi del terreno comunale, da euro 300,00 ad euro 500,00.

Resta salva l'azione del Comune in sede civile, per il risarcimento di eventuali danni arrecati dall'affittuario al patrimonio comunale.

Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni il Responsabile del procedimento applica la legge n. 689/1981 e la Legge della Regione Emilia Romagna n.21 del 28/04/1984.

Art. 7 Canone

- Il canone annuo di affitto è stabilito nella somma di € _____ (diconsi euro _____ -) da corrispondersi in rate trimestrali posticipate. Relativamente alla prima annata agraria, il canone d'affitto verrà corrisposto da parte dell'affittuario con decorrenza dal 10/11/2017.

1 Il canone d'affitto di aggiudicazione, a partire dal secondo anno, sarà soggetto a revisione ed aggiornamento del 75% in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai .

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente concessione, il concessionario ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente concessione ne rilascia quietanza di saldo) una somma in contanti di euro (.....euro =) , pari in importo arrotondato, a TRE mensilità di canone annuale non imputabili in conto pigioni, come da ricevuta del Tesoriere Comunale n. _____ del _____

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della concessione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al concessionario.

oppure>

A garanzia delle obbligazioni assunte, il concessionario dovrà costituire una polizza fidejussoria con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945 Il comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, per Euro = pari a 3 (tre) mensilità del canone iniziale.

2. Il canone di affitto non comprende gli oneri dovuti al Consorzio di Bonifica, che sono a carico del affittuario.

Art. 8 – Inadempimento

1. In caso di mancato pagamento di una annualità del canone entro la scadenza stabilita o di violazione da parte dell'affittuario di altri obblighi stabiliti dal contratto il responsabile del procedimento invia all'affittuario, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata o notifica del messo comunale, un invito ad adempiere entro un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni.

2. In caso di inadempimento il responsabile del procedimento avvia il tentativo obbligatorio di conciliazione di cui all'art. 11 del D. Lgs. n. 150/2011.

3. Nel caso di infruttuoso svolgimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, il responsabile del procedimento propone alla Giunta Comunale di dare incarico al Servizio Affari Legali del Comune per chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento ed il risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune.

Art. 9 - Destinazione del terreno

- La destinazione del fondo è quella agricola con divieto di usi diversi. In particolare è fatto divieto di sistemazioni agrarie che comportino escavazioni o asporto di materiale inerte e divieto di spargimento di liquami oltre i limiti consentiti dalle vigenti norme in materia. La mancata osservanza di dette condizioni comporterà l'immediata risoluzione del contratto. È vietata l'esecuzione di qualsiasi opera di miglioramento e/o addizione da parte dell'affittuario successiva a quella di cui all'offerta gestionale presentata in sede di gara, anche se con ricorso alle procedure di cui agli artt. 16 e 19 della legge 203/1982, se non previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale. I miglioramenti e/o addizioni potranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, che valuterà la tipologia degli interventi proposti, e ogni elemento utile ai fini della tutela dell'interesse pubblico. La violazione del divieto di miglioramenti e/o addizioni non autorizzati comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell' art. 1456 c. c..

Art.10 - Obblighi e divieti.

1 L'affittuario è obbligato ad eseguire nel fondo le migliorie previste nell'offerta tecnico gestionale presentata.

2. L'affittuario non può effettuare nel terreno comunale dato in affitto, a sua cura e spese, ulteriori opere di miglioramento fondiario, successive a quelle di cui all'offerta gestionale, se non previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

3. Per le opere di miglioramento fondiario, di qualsiasi natura, effettuate sui terreno agricolo comunale dato in affitto l'affittuario non ha diritto in ogni caso a compensi, risarcimenti o indennizzi da parte del Comune.

4.L'affittuario si obbliga, inoltre, ad una effettiva coltivazione dei terreni pena la risoluzione del contratto in caso di inadempimento.

5. L'affittuario deve mantenere l'ordine, il decoro e la pulizia del terreno comunale dato in affitto

6. L'affittuario deve porre in essere, colture che conservino le caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole sempre nel rispetto delle prescrizioni previste dal bando di gara , dal progetto gestionale presentato ed in ogni caso conformi ai canoni dell'agricoltura integrata.

7. L'affittuario può effettuare sul terreno attività e lavorazioni conformi a quelle presentate in sede di offerta gestionale.

8. L'affittuario esegue a propria cura e spese eventuali interventi di sistemazione poderale e di manutenzione del terreno comunale dato in affitto.

9. l'affittuario si obbliga a sostenere tutte le spese relative alla coltivazione ed alla manutenzione dei beni oggetto del presente contratto compresi gli oneri economici relativi alle spese di irrigazione e di bonifica degli stessi. In particolare, trattandosi di terreno già utilizzato dai Militari quale campo di esercitazione del 6°reparto Infrastrutture di Bologna la rimozione di eventuali resti di tali esercitazioni è a carico dell'aggiudicatario

Rimangono a carico dell'affittuario eventuali aiuti per la coltivazione del fondo anche da parte dell'Unione Europea, dando atto che le relative domande dovranno essere effettuate a cura e spese dell'affittuario.

10. L' affittuario si obbliga espressamente ad osservare la seguente normativa:

a) strumenti urbanistici comunali e sovracomunali;

b) regolamenti comunali con particolare riferimento al Regolamento del Verde Pubblico e Privato, approvato con Delibera del Consiglio Comunale P.G. 53872, seduta del 22 luglio 2013 e contenente la “ Modifica art.5 del Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato “approvata dal Consiglio Comunale P.G. n.77190 seduta del 28 ottobre 2013, art.22: Salvaguardia delle siepi e dei macchioni Arbustivi e art.23:Interventi su aree agricole;

c) leggi comunitarie, nazionali e regionali attinenti l'agricoltura e la zootecnia;

d) norme antincendio ed antinfortunistiche;

e) norme igienico - sanitarie;

f) contratti collettivi nazionali di lavoro di categoria;

g) a conoscere ed osservare i contenuti della Politica Integrata: Qualità – Ambientale- Eventi sostenibili (PG.19116/16) del Comune di Ferrara specificati nel documento allegato ;

11. Sul terreno comunale dato in affitto è vietato il deposito, anche temporaneo, di rifiuti di qualsiasi natura; la violazione é sanzionata in base alla normativa vigente ed in base all'art.6 del presente contratto.

12. Sul terreno comunale dato in affitto é vietata la realizzazione di costruzioni, anche a carattere provvisorio;

13. In caso di realizzazione da parte dell'affittuario di strutture amovibili sul terreno comunale dato in affitto, senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale, l'affittuario ha l'obbligo di rimuovere a proprie spese le strutture realizzate, prima della scadenza del contratto.

Art. 11 – Subaffitto

- In deroga a quanto previsto dall'art. 21 della legge n° 203/1982 è fatto divieto all'affittuario di subaffittare anche parzialmente il terreno oggetto del presente contratto. La violazione del divieto di subaffitto comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del c.c..

Art. 12 – Contributi

- L'affittuario è autorizzato a richiedere ed usufruire di tutti i contributi ed agevolazioni regionali, nazionali e comunitarie.

Art. 13- Manutenzioni e miglioramenti

- L'affittuario dichiara di aver visitato il terreno oggetto del presente contratto e lo accetta nello stato in cui trova e ne prende consegna, ad ogni effetto di legge, dalla data di decorrenza del presente contratto e di cui al verbale di consegna. Sono a totale carico dell'affittuario tutte le spese ordinarie e straordinarie di manutenzione al fondo e connesse all'irrigazione dello stesso, quali taglio d'acque, manutenzione dei fossi, spese di consorzio di bonifica.

In particolare le parti specificamente convengono che l'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi, dei canali e delle strade di accesso a sua completa cura e spesa.

Art. 14 Responsabilità

- L'affittuario esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, a chiunque arrecati, che potessero pervenire anche da fatto doloso o colposo di terzi.

L'affittuario è costituito custode del terreno in affitto ed in base all'art. 2051 del codice civile, è l'unico responsabile per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, derivanti da fatti accaduti sui terreni comunali dati in affitto.

Dovrà pertanto assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro eventuali danni arrecati a terzi nel corso dell'esercizio delle attività svolte nel terreno assegnato e per quanto previsto al precedente art.5.

A questo proposito il concessionario s'impegna a consegnare la polizza assicurativa al momento della sottoscrizione della presente contratto, con garanzia per R.C. prestata fino a € 500.000 (cinquecentomila euro).

Art. 15 – Controlli

- Il proprietario si riserva il diritto di visitare o di far visitare da tecnici di propria fiducia il fondo concesso in affitto, al fine di controllare l' esatta osservanza degli impegni assunti dall'affittuario col presente contratto nonché delle norme di legge e regolamentari.

Art. 16 – Modifiche contrattuali - Eventuali modifiche delle clausole del presente contratto potranno essere liberamente contrattate tra le parti, fatta salva l'espressa approvazione delle modifiche pattuite da parte della Giunta Comunale.

Art. 17 Controversie - Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto è competente il Foro di Ferrara

Art. 18 Spese

- Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dell'affittuario nella misura del 50%. Le parti, inoltre, dichiarano e riconoscono:
- di essere state ritualmente assistite dalla rispettiva organizzazione professionale di categoria come sopra rappresentate;
- di essere state dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche di ogni patto e clausola del presente contratto;
- di considerare essenziali tutte le clausole del presente contratto, in particolare quelle sulla durata, il canone di affitto e la disciplina dei miglioramenti ed addizioni, in quanto diversamente lo stesso non sarebbe stato concluso, per cui l'inosservanza di una sola di esse sarà motivo per il proprietario di immediata risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cc. e conseguente restituzione del fondo, fatto salvo il risarcimento del danno;
- di riconoscere, dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contenuto del contratto è stato da ciascuna parte prestato proprio sul presupposto ed alla essenziale condizione della derogabilità all'anzidetta normativa in materia di affittanza agraria.

Il presente contratto, redatto in tre originali, viene letto, confermato in ogni suo punto e sottoscritto dalle parti e dai rappresentati di categoria.

IL COMUNE

L'AFFITTUARIO

LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA