



Comune di MONTASOLA

Provincia di Rieti

P.zza S. Pietro, 1 - 02040 Montasola (RI) - Tel 0746/675177 Fax 0746/675188

Mail: comunemontasola@libero.it - Codice Fiscale : 00111190575

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI LOCALITÀ AGRO DI MONTASOLA IN VIA FIORISCHI DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 80.958,00 foglio:7 particelle nn.1,2,4,7,232,397-

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

L'anno duemilaquindici il giorno **sedici** del mese di **dicembre**, 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:

1) da una parte, per il concedente Comune di MONTASOLA(RI); la sig.ra Bartolini Flora - Responsabile del Servizio Amministrativo, nata a Roma il 16/12/1958, la quale agisce in nome e per conto del Comune di Montasola P.IVA.00111190575, domiciliata per la Carica presso la Sede Comunale;

2) dall'altra, quale affittuario, il Sig. FRATTALI Vincenzo, nato a MONTASOLA il 09/04/1963, residente a MONTASOLA in via FIORISCHI, N.11 (**C.F. FRTVCN63D09F430R**), coltivatore diretto, titolare della ditta OMONIMA, con sede a MONTASOLA, P.IVA n° **00906410577**

PREMESSO:

Che il Comune di MONTASOLA è proprietario dei seguenti fondi rustici siti in agro di MONTASOLA **LOCALITÀ VIA FIORISCHI DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 80.958,00 foglio:7 particelle nn.1,2,4,7,232,397-**;

3) Che con deliberazione della Giunta comunale n°51 del 03/10/2015 il Comune di MONTASOLA ha deciso di concedere i predetti terreni in affitto, con contratto in deroga ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/1982 e ss.mm.ii., mediante procedura ad evidenza pubblica per l'espletamento, ad opera del soggetto aggiudicatario, di attività imprenditoriale nei settori dell'agricoltura e/o della zootecnia;

4) Che con la presente determina n.67 del 25/11/2015 del Responsabile del Servizio Amm.vo, si approva lo schema di contratto per costituirne parte integrante e sostanziale, prevedendo espressamente la condizione essenziale che il contratto stesso venga stipulato, con le garanzie di legge, "in deroga" alla normativa in materia di affittanza agraria ai sensi dell'art. 45 della legge n°203/1982 e ss.mm.ii.;

5) dall'esito della procedura di gara è risultata aggiudicataria la ditta FRATTALI Vincenzo, rappresentata dal Sig. FRATTALI Vincenzo, nato a MONTASOLA il 09/04/1963, residente a MONTASOLA in via FIORISCHI, N.11;

6) che alle trattative, alla stipula e conclusione del presente contratto di affitto ai sensi dell'art.45 della legge n.203/82 partecipa la CONFEDERAZIONE PRODUTTORI AGRICOLI DI RIETI nella persona delegata del Sig. BIANCHI Algenere, nato a MOMPEO (RI) IL 17/08/1962 C.F. **BNCLNR62M17F319X** in rappresentanza degli interessi dell'affittuario -

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1 - La narrativa che precede forma parte integrante del presente atto;

Art. 2 - Il Comune di MONTASOLA concede in affitto al Sig. FRATTALI Vincenzo che accetta, il fondo rustico innanzi meglio descritto ed individuato sito in Località : **LOCALITÀ AGRO DI MONTASOLA IN VIA FIORISCHI DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 80.958,00 foglio:7 particelle nn.1,2,4,7,232,397-**

Art. 3 - La durata del presente contratto è convenuta in **5 (cinque)** annate agrarie a decorrere dall'annata agraria 2015 e con scadenza il **31/10/2020**.

Art. 4 - L'affittuario alla data di scadenza si impegna a rilasciare il fondo al Comune di MONTASOLA (RI) nell'ordinario stato in cui oggi viene concesso, nonché libero da persone, animali, cose e senza bisogno di avviso o disdetta, cui espressamente fin d'ora rinuncia. Nell'ipotesi di ritardatorilascio è convenuta a carico dell'affittuario una penale di **€ 50,00 (euro cinquanta/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.

Art. 5 - Alla scadenza stabilita il contratto non è rinnovabile. Tuttavia, ove l'affittuario intenda rinnovare il rapporto, può farne richiesta scritta al Comune almeno 6 (sei) mesi

prima della scadenza, indicando eventuali diversi termini e condizioni, anche economiche, in base ai quali è disposto a rinnovare il contratto. Il Comune, nei 120 giorni successivi, comunicherà le proprie determinazioni formulando, in caso di accoglimento della richiesta, apposita proposta contrattuale. La richiesta di rinnovo e le clausole contrattuali verranno sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale, fermo restando che la previsione del presente articolo non attribuisce alcun diritto al rinnovo per l'affittuario in quanto l'Ente si riserva ogni più ampia discrezionalità nel determinarsi al riguardo, nel rispetto dei principi di imparzialità e buon andamento della P.A. e di tutela dell'interesse pubblico. Il rinnovo dovrà in ogni caso essere fatto per iscritto con apposito nuovo atto. L'Amministrazione Comunale per casi di necessità proprie e/o per utilizzo delle aree a scopi istituzionali, può recedere dal contratto con preavviso di tre mesi, indennizzando l'affittuario per i frutti pendenti dell'annata agraria in corso, se esistenti; è emerso il recesso per l'affittuario con preavviso di mesi tre e in ogni momento senza alcun diritto su frutti pendenti, migliorie o altro.

Ai sensi dell'art. 4-bis, comma 3 della Legge 3 maggio 1982, n° 203 ess.mm.ii., opera da parte del conduttore il diritto di prelazione.

- a) Il rilascio del terreno non comporta **la liquidazione di alcun indennizzo** a favore del concessionario così come prevede l'articolo 43 della legge 203/82.
- b) L'affittuario si impegna ad utilizzare il fondo rustico, oggetto del presente atto all'unico fine di esercitare attività agricola e pertanto si impegna a coltivarlo interamente osservando le regole della migliore tecnica agraria effettuando annualmente la potatura di riforma a regola d'arte di eventuali essenze arboree ivi presenti i cui frutti pendenti alla scadenza di ogni annata saranno raccolti dall'affittuario. Nessun indennizzo per miglioramento verrà riconosciuto al momento della cessazione del contratto di affitto, né tanto meno l'affittuario potrà avvalersi della ritenzione del fondo.
- c) E' fatto divieto all'affittuario, sempre sotto pena di risoluzione immediata di cedere in tutto o in parte anche a titolo gratuito il presente contratto, di subaffittare il fondo in toto o in parte e porre in essere per la coltivazione del terreno qualunque tipo di contratto agrario fosse anche a titolo di comodato e convenire con terzi la conduzione del terreno stesso, pena la risoluzione di diritto del presente contratto. E' ammesso il ricorso a servizi di Imprese per le operazioni necessarie alle colture agricole e comunque che operano per nome e conto del concessionario.
- d) Al termine del contratto il fondo rustico deve essere riconsegnato all'Ente così come viene consegnato all'affittuario, il cui stato di conservazione è **ben noto e quindi lo** accetta senza riserva alcuna. L'affittuario si farà carico di mantenere i fossi di scolo, di deflusso dell'acqua, della manutenzione delle scoline, delle siepi, delle strade poderali e dei regolari accessi ai fondi da coltivare.
- e) Il Comune di Montasola riserva per se e quanti dallo stesso designati, libero accesso e/o passaggio pedonale o carrabile su strade e fasce di terreno che conducono alle case, manufatti rurali non compresi nella presente locazione. Analogamente il personale dell'Ente incaricato avrà libero accesso alla superficie oggetto di affitto per verificare il rispetto delle clausole contrattuali.
- f) Previa adozione di apposito e motivato atto amministrativo, si riserva la facoltà di rientrare in pieno possesso di appezzamenti di terreno ricompresi nella superficie di che trattasi anche prima della scadenza naturale del contratto dando preavviso di mesi 6 (sei) a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso l'affittuario avrà diritto di raccogliere il prodotto in corso di maturazione. Gli appezzamenti restituiti alla scadenza dell'annata agraria determinano la conseguente riduzione del canone di affitto in ragione delle entità di superficie ritornata in possesso dell'Ente.
- g) L'utilizzo del bene dovrà essere compatibile con la destinazione d'uso del fondo prevista dallo strumento urbanistico oggi vigente e comunque qualsiasi modifica dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente.
- h) L'affittuario si impegna altresì a non subaffittare nemmeno parzialmente, a vigilare affinché non siano create servitù passive.
- i) Alla scadenza del contratto, l'affittuario si impegna a riconsegnare i terreni nello stato di fatto e di diritto, in cui gli vengono consegnati.
- l) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti faranno riferimento al Codice Civile e alle leggi (in particolare la L. n. 203/82) che regolano la materia.

Art. 6 - Il canone annuo di affitto derivante dall'offerta dell'aggiudicatario è stabilito in €.1.050,00 da corrispondersi in un'unica rata annuale anticipata con scadenza il 15 ottobre di ogni anno. Il primo canone verrà corrisposto in unica soluzione al momento della sottoscrizione del contratto. Il canone di affitto verrà annualmente rivalutato nella misura del 100% dell'indice ISTAT.

Art. 7 - In caso di mancato pagamento del canone pattuito alle scadenze convenute, decorso il termine di giorni quindici dalla diffida a farsi mediante lettera raccomandata a.r., il contratto dovrà ritenersi risolto di diritto per colpa dell'affittuario, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per clausola risolutiva espressa, rinunciando sin d'ora le parti al più lungo termine di cui all'art. 5 della legge n° 203/1982.

Art. 8 - La destinazione del fondo è quello agricolo con divieto di usi diversi anche simulati. 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. Saranno consentite solo colture annuali e che non comportino asporto di terreno di qualsiasi genere. La mancata osservanza di dette condizioni comporterà l'immediata risoluzione del contratto.

È assolutamente vietata l'esecuzione di qualsiasi opera di miglioramento e/o addizione da parte dell'affittuario, anche se con ricorso alle procedure di cui agli artt. 16 e 19 della legge 203/1982. I miglioramenti e/o addizioni potranno essere autorizzate dal concedente, previa apposita deliberazione del Consiglio comunale che valuterà a suo insindacabile giudizio la tipologia degli interventi proposti, gli eventuali oneri per il Comune e ogni elemento utile ai fini della tutela dell'interesse pubblico. La violazione del divieto di miglioramenti e/o addizioni comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Art. 9 - 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. 10 - È fatto assoluto divieto all'affittuario di introdurre colture geneticamente modificate senza la preventiva autorizzazione comunale.

Art. 11 - L'affittuario è autorizzato a richiedere ed usufruire di tutti i contributi ed agevolazioni regionali, nazionali e comunitari.

Art. 12 - Le parti specificamente convengono che l'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dei fossi, dei canali e delle strade di accesso a sua completa cura e spesa.

Art. 13 - 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.

Art. 14 - L'affittuario dichiara di aver visitato il terreno oggetto del presente contratto e di averlo trovato, come realmente è, in buono stato, adatto all'uso convenuto e di averne preso consegna, ad ogni effetto di legge, dalla data di decorrenza del presente contratto.

Art. 15 - Il proprietario si riserva il diritto di visitare o di far visitare da tecnici di propria fiducia il fondo concesso in fitto, al fine di controllare l'esatta osservanza degli impegni assunti dall'affittuario col presente contratto nonché delle norme di legge e regolamentari.

Art. 16 - 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 - L'affittuario è custode del fondo i sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, egli esonera espressamente l'Ente Comune di Montasola da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose anche di terzi. si obbliga espressamente ad osservare la seguente normativa:

a) strumenti urbanistici comunali e sovracomunali; b) regolamenti comunali; c) leggi comunitarie, nazionali e regionali attinenti l'agricoltura e la zootecnia; d) norme antincendio ed antinfortunistiche; e) norme igienicosanitarie; f) contratti collettivi nazionali di lavoro di categoria.

Art. 18 - 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 RIETI.

Art. 19 - Le spese di registrazione del presente contratto sono a totale carico dell'affittuario.

-Sottoscrive il presente accordo il rappresentante dell'Organizzazione Professionale di categoria nella persona delegata del Sig. Algenere Bianchi, funzionario della Confederazione Produttori Agricoli di Rieti, in rappresentanza della parte conduttrice, il quale, con la propria firma legittima l'accordo stesso e le deroghe ivi contenute ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 45 1° comma e 58 1° comma della legge n.203/1982;

-La parte proprietaria rinuncia espressamente alla propria assistenza sindacale, considerando soddisfacenti le clausole contenute nel presente accordo, diversamente dalle quali non sarebbe stato possibile raggiungere alcuna intesa;

- Le parti dichiarano 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, che diversamente 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.

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e ss. del c.c., di approvare espressamente tutto quanto contenuto negli articoli del presente contratto.

Si specifica che i dati forniti dall'affittuario in occasione della stipulazione del presente contratto e dell'esecuzione del rapporto contrattuale sono trattati esclusivamente ai fini dello svolgimento dell'attività istituzionale dell'Amministrazione comunale, così come espressamente disposto dal D.L. n. 193/2003. Il trattamento dei dati personali (registrazione, organizzazione, conservazione) è svolto con strumenti informatici e /o cartacei idonei a garantire la sicurezza e riservatezza dei dati stessi. Tali dati sono richiesti in virtù di espressa disposizione di legge ai fini del trattamento dei dati personali. Il titolare potrà esercitare i diritti di cui all'art.13 della predetta legge, fra i quali figura il diritto di accesso ai dati che lo riguardano, il diritto di far rettificare, aggiornare, contemplare i dati erronei, incompleti od inoltrati in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

Il presente contratto, redatto in due originali, viene letto e confermato in ogni suo punto e sottoscritto dalle parti.

PER IL COMUNE

IL RESP.DEL SERV.AMM.VO: BARTOLINI Flora



L'AFFITTUARIO

FRATTALI Vincenzo

IL RAPPRESENTANTE DI CATEGORIA DEGLI AGRICOLTORI

CONFEDERAZIONE PRODUTTORI AGRICOLI DI RIETI

-BIANCHI Algenere-

