

CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA
AI SENSI DELL'ART 45 L. 3/5/82 N. 203.

Tra:

- il Comune di Malagnino, con sede a Malagnino (CR) in via S. Ambrogio n. 24 (Cod. Fisc. 00307050195) rappresentato nella presente scrittura privata dall'Arch. Lini Gianfranco nato a Cremona il 25/05/1969 che interviene nel presente atto in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico in base al Decreto Sindacale n. 06 del 17.06.2019, assistita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 L. 203/82 dalla Associazione fra Proprietari di Fondi Rustici della Provincia di Cremona, PARTE PROPRIETARIA

E

- ----- nato a ----- il ----- residente a ----- in ----- n° -----, C.F.: -----, assistito/a ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 L. 203/82 dalla -----, PARTE AFFITTUARIA

PREMESSO:

Che il Comune di Malagnino è proprietario degli appezzamenti di terreno sito nel Comune di e così censito al Catasto Terreni di predetto Comune:

Foglio	mappale	Ha	Redd. Dom.	Redd. Agr.
4	23	01.41.40	117,72	142,40
4	24	00.04.50	0,80	0,16

4	34	03.59.90	299,63	362,45
4	35	05.00.00	416,26	503,55
4	36	00.05.00	0,89	0,18
4	37	13.80.22	1182,52	1430,47
4	108	00.12.80	6,48	1,32
4	109	00.11.30	2,00	0,41
4	479	03.19.44	322,53	346,45

Per una superficie complessiva di Ha. 27.34.56 per circa corrispondenti pertiche cremonesi 338,44 convenute ed accettate tra le Parti.

- Che ----- chiede di condurre quale affittuario i beni sopra descritti.
- Che la proprietà si è detta disponibile a concedere in affitto il potere, alla essenziale ed imprescindibile condizione che il rapporto d'affitto venga regolato con convenzione ex art. 45 L. 203/82, in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari.
- Che gli stessi sono stati assegnati a seguito di Asta pubblica mediante Bando pubblicato in data *****

***TUTTO CIO PREMESSO TRA LE PARTI SI CONVIENE
E SI STIPULA QUANTO SEGUE:***

- 1) Le premesse e il bando di gara, anche se non formalmente allegato, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
- 2) Il Comune di Malagnino (di seguito denominata Parte

Proprietaria) concede in semplice e temporaneo affitto a -
----- (di seguito denominata Parte
Affittuaria), che accetta, gli appezzamenti di terreno
come descritti catastalmente nella premessa.

- 3) I beni vengono concessi in godimento a corpo e non a misura per la superficie censuaria sopra risultante, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con i diritti ed oneri che vi competono, il tutto noto alle Parti.
- 4) La Parte Affittuaria **dichiara di aver preso esatta visione dello stato in cui si trovano i fondi rustici innanzi descritti** e si impegna a custodire i beni con l'ordinaria diligenza **del buon padre di famiglia** 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.
- 5) Alla Parte Affittuaria spetta la manutenzione ordinaria della strada carraia poderale, via Caselle onde consentire l'utilizzo e la conservazione nello stato di piena efficienza in cui la strada stessa si trova al momento della stipula del presente contratto e secondo il verbale constatazione allegato al presente atto;
- 6) La Parte Affittuaria potrà effettuare sui terreni oggetto della presente convenzione le normali operazioni agricole, purché compatibili con le leggi in vigore,

esclusa la coltivazione di specie vegetali il cui ciclo vegetativo superi la durata del contratto, secondo le regole della buona tecnica agraria, esclusivamente a proprio rischio senza impegno o responsabilità per la Parte Proprietaria.

- 7) Quale custode del fondo locato, la Parte Affittuaria è tenuta a dare tempestivo sollecito avviso alla Parte Proprietaria di qualunque fatto o azione che dovesse verificarsi a danno diretto o indiretto della stessa (turbazione di possesso, danni accidentali avvenuti o minacciati,). L'affittuario è custode del fondo ai sensi dell'art. 2051 del codice civile, egli esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose anche di terzi.
- 8) Lo spargimento di liquami e deiezioni solide sul terreno può essere effettuato secondo le buone pratiche agronomiche, secondo le leggi e regolamenti vigenti in materia e non deve in alcun modo danneggiare il terreno. E' fatto assoluto divieto lo spargimento di liquami e deiezioni solide provenienti da allevamenti non di proprietà dell'affittuario, salvo autorizzazione scritta della Parte Proprietaria. E' fatto assoluto divieto alla Parte Affittuaria lo spargimento sul terreno o l'interramento di fanghi, composti o qualsivoglia materiale sia nella forma liquida che solida ed eventualmente gassosa, provenienti

da rifiuti o residui di lavorazioni industriali, anche se preventivamente trattati o corredati da certificati attestanti la loro idoneità ad essere utilizzati come fertilizzanti. E' fatto anche divieto di lasciare sul terreno, o interrare, residui di materiale plastico, ancorché impiegati per la difesa o la protezione delle colture. **E' inoltre fatto divieto utilizzare liquami provenienti da allevamento di suini;** La Parte Affittuaria si assume, in caso di inadempienza, le relative sanzioni amministrative ed i relativi oneri di bonifica.

- 9) Se ricorrerà il caso La Parte Affittuaria condurrà i terreni (per tutta la durata del contratto di affitto) con pratiche eco-sostenibili, quindi senza utilizzo di presidi chimici per la concimazione ed il diserbo, nonché con l'introduzione ed il mantenimento di coltivazioni prative in rotazione e con il mantenimento e la cura delle specie arboree ed arbustive esistenti secondo documentazione idonea ed in corso di validità presentata);
- 10) **DURATA.** Il rapporto tra le Parti è legittimato esclusivamente dalla presente convenzione che avrà durata dal 01.01.2020 al 31.12.2025. A quest'ultima data il rapporto cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, intendendosi data ed accettata tra le Parti ora per allora. Nessuna ipotetica eccezione, comunque motivata, potrà consentire alla parte affittuaria di restare nel godimento

dei beni oltre la prevista scadenza del 31.12.2025 avendo le Parti considerato, nel contesto dell'accordo, essenziale e di rigore il predetto termine. A partire da tale data la proprietà è sin da ora autorizzata a prendere possesso dei beni compiendo tutti gli interventi che riterrà opportuni. Al rilascio del fondo, alla parte Affittuaria non competerà alcun indennizzo per la cessazione del rapporto.

- 11) **SCADENZA.** Data la natura essenziale e rigorosa del termine del 31.12.2025, esso sarà operativo senza necessità di disdetta, che già si intende ora per allora data dalla parte concedente ed accettata dalla parte conduttrice. Per tale data i beni dovranno essere riconsegnati nella piena disponibilità delle parti concedenti liberi da persone e cose, animali, secondo l'osservanza delle consuetudini in materia.
- 12) **CANONE.** Il canone di affitto è stato di comune accordo fissato in € _____ (=_____/00) alla pertica cremonese pari a complessivi € _____ (=_____/00) annui. Il predetto canone dovrà essere corrisposto in unica soluzione entro e non oltre la data del 15 gennaio di locazione. Le Parti si danno reciprocamente atto che la misura di tale canone è stata liberamente concordata in base ai criteri di propria convenienza e ne riconoscono la sostanziale equità. Tale canone di affitto a decorrere

dall'anno 2021 sarà aggiornato ogni anno, ma solo in aumento, in base alla variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nella misura del 100%. Il mancato o ritardato pagamento del canone di affitto, anche solo di una rata, è considerato grave inadempimento contrattuale e sarà causa di risoluzione immediata del contratto, senza più alcuna pretesa da parte dell' affittuario sugli eventuali frutti pendenti.

- 13) La Parte Affittuaria non potrà sub - concedere a terzi il godimento dei beni per nessun titolo o ragione, né potrà altresì cedere ad altri direttamente o indirettamente la presente convenzione, pena di risoluzione immediata del contratto, senza più alcuna pretesa da parte dell' affittuario sugli eventuali frutti pendenti.
- 14) La Parte Proprietaria si riserva di effettuare visite sul fondo affittato in qualsiasi momento lo ritenga opportuno.
- 15) La Parte Affittuaria non potrà effettuare opere di miglioramento fondiario senza il consenso scritto della Proprietà e ciò in deroga al disposto dell' art. 16 legge n. 203/82. Qualunque opera fosse comunque eseguita verrà acquisita dalla proprietà rinunciando l' affittuario ad ogni indennità e/o risarcimento alcuno al rilasci o, ivi compresa quella di cui all' art. 17 della legge 203/82. E' vietata la erezione sul terreno di ogni costruzione, anche a

carattere provvisorio, pena la risoluzione di diritto del contratto.

- 16) Tutte le spese di irrigazione saranno a carico della Parte Affittuaria ad eccezione del riparto civile del Consorzio di Bonifica Dugali che sarà a carico della Parte Proprietaria.
- 17) **Acqua d'irrigazione.** I fondi vengono affittati con dotazione di acqua irrigua così come ben noto in fase di gara di concessione alla "Parte Affittuaria". Sono a carico della "Parte Affittuaria" i contributi irrigui, le spese di spurgo e la manutenzione dei cavi irrigui. È tassativamente vietato alla Parte Affittuaria mutare la "dotazione oraria" di acqua dei terreni e la "ruota",
- 18) Le spese per la registrazione della presente convenzione sono a carico della Parte Affittuaria.
- 19) La Parte Proprietaria potrà alienare in parte o interamente il terreno oggetto del presente contratto di affitto, e la Parte Affittuaria, a sua volta, si impegna a lasciare libero il terreno venduto al termine dell'annata agraria in corso al momento della comunicazione di intenzione a vendere, senza chiedere nessun indennizzo, sia in riferimento all' art. 43 della legge 203/82, sia in riferimento a qualsiasi altra legge, presente o futura, avendovi la Parte Affittuaria qui espressamente rinunciato. L'intenzione di vendere dovrà essere comunicata dalla Parte Proprietaria

alla Parte Affittuaria con preavviso scritto di sei mesi (notifica del Messo o Raccomandata AR). Qualora tale alienazione non si concretizzasse la Parte Affittuaria avrà diritto di continuare la locazione sino alla sua naturale scadenza.

- 20) Nell'ipotesi in cui nel corso del rapporto di affitto, parte del fondo, oggetto della presente convenzione dovesse mutare di destinazione (diversa da quella agricola per esempio area fabbricabile) e la Parte Proprietaria intendesse procedere alla vendita della superficie che ha mutato destinazione, la parte Affittuaria, previa raccomandata A.R. o notifica del Messo che la Parte Proprietaria dovrà inviare con mesi sei di preavviso dalla data di stipula del preliminare di vendita, sarà tenuto alla riconsegna della superficie suddetta, libero da persone e cose, nella piena disponibilità della Parte Proprietaria o del promesso acquirente e ciò senza indennizzo e/o rimborso a parte i frutti pendenti, in espressa deroga dell' art. 50 Legge n. 203/82.
- 21) Le piante di alto fusto presenti non possono essere abbattute dalla Parte Affittuaria senza autorizzazione scritta della Parte Proprietaria con la conseguente definizione dell'utilizzazione del legname ottenuto dall'abbattimento. Alla Parte Affittuaria competerà il legname di scalvo e da potature effettuato senza arrecare

danno e comprometterne l'esistenza vegetazionale delle essenze stesse.

- 22) L'affittuario nel caso si avvalga di operai o collaboratori nella conduzione, deve aver cura di far rispettare anche ad essi le avvertenze riportate nel presente atto;
- 23) L'Affittuario non potrà richiedere alcun tipo di sovvenzione agraria dalla quale possa scaturire un privilegio a favore di terzi, banche od altri Enti, che spieghi efficacia oltre la durata del presente contratto
- 24) RISOLTA OGNI PENDENZA: alla firma del presente contratto le parti dichiarano di aver definitivamente estinto ogni ragione o pretesa per qualsiasi titolo, relativamente ad eventuali precedenti rapporti, da avanzare in sede giudiziale ed extragiudiziale, e dichiarano pertanto di non aver più nulla da pretendere l'una dall'altra, **fatti salvi eventuali rimborsi ancora pendenti verso la proprietà;**
- 25) Tutte le clausole della presente convenzione sono tra loro strettamente dipendenti, per cui l'inadempimento di una di esse da parte della Parte Affittuaria porterà alla risoluzione del presente contratto.
- 26) Le Parti nuovamente ribadiscono che il presente accordo, stipulato ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, è regolato dai patti assunti e sottoscritti anche in deroga a norme di legge.

- 27) Le Parti, specialmente quella Affittuaria, dichiarano che il presente contratto è stato tra loro liberamente concordato ed accettato, obbligandosi ognuna per quanto di competenza alla più scrupolosa osservanza.
- 28) DECORRENZA D' IMPEGNO. Il presente contratto è da ritenersi immediatamente impegnativo per entrambe le Parti: Parte Proprietaria e Parte Affittuaria.
- 29) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con questo rapporto di affitto.
- 30) Alla firma del presente atto le Parti contraenti dichiarano di aver verificato attentamente la correttezza dei propri dati catastali, anagrafici e fiscali ed esonerano l'Associazione fra proprietari di Fondi Rustici della provincia di Cremona da ogni genere di responsabilità conseguente alla non esattezza dei suddetti dati.

Sottoscrivono il presente contratto, che ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, produce tutti i previsti effetti derogativi di norma di legge, i rappresentanti della _____ per la Parte Affittuaria e della Associazione fra Proprietari di Fondi Rustici della Provincia di Cremona per la Parte Proprietaria, Associazioni Professionali di appartenenza delle parti contraenti che hanno partecipato alle trattative ed alla stesura del presente atto.

Letto confermato e sottoscritto.

Addì, _____

LA PARTE PROPRIETARIA

LA PARTE AFFITTUARIA