

**COMUNE DI FILADELFIA**

PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

**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 duemilaventitrè il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ,  
nella Residenza Municipale del Comune di Filadelfia, 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 Filadelfia ( VV ) rappresentato dal Geom. Giorgio Alo Cinquegrana,  
nato a Maierato (VV) il 10/01/1957, Codice Fiscale CNQGGL57A10E836E,  
domiciliato per la carica presso il Comune di Filadelfia (VV) \_\_\_\_\_ , che dichiara di  
intervenire in questo atto esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del  
Comune di Filadelfia (VV);

- il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente  
a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ , titolare  
della ditta \_\_\_\_\_ ,con sede a \_\_\_\_\_ P.IVA  
n. \_\_\_\_\_

**PREMESSO:**

Che il concedente Comune di Filadelfia (VV) è proprietario del fondo rustico ad uso  
agricolo ubicato nel Comune di Filadelfia (VV) avente superficie complessiva pari ad  
Ha 33.33.60 censito al N.C.T. al Foglio 40 mappale n. 16;

Che il Comune di Filadelfia (VV) ha la disponibilità del sopracitato fondo rustico;

Che con deliberazione di indirizzo della Giunta Comunale n. 128 del 27/11/2023 il Comune di Filadelfia (VV) 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. di attività imprenditoriale nei settori dell'agricoltura e/o della zootecnica;

Che con la predetta Determina Dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato l'avviso pubblico e lo schema di contratto, 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.;

Ciò premesso, le parti, come sopra costituite,

**CONVENGONO E STIPULANO**

Quanto segue:

ART. 1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata;.

ART. 2. Il Comune di Filadelfia (VV) concede in fitto al Sig. \_\_\_\_\_ che accetta, il fondo rustico come descritti catastalmente nella premessa;

L'affitto ha ad oggetto i terreni ubicati nel Comune di Curinga (CZ) in località "Centone" di seguito descritti e riportati nell'allegata planimetria. L'affittuario dovrà condurre i terreni, a propria cura e spese, in modo corretto, secondo quanto necessario, applicando, a propria cura e spese, le migliori tecniche e trattamenti necessari, al fine di garantire la migliore produttività, senza arrecare danni agli stessi. A tal fine non sarà riconosciuto all'affittuario nessun rimborso spese a qualunque titolo richiesto.

I terreni concessi in locazione non potranno essere concessi in sub affitto e/o subire trasformazione di utilizzo agrario o essere utilizzati per altri fini se non quelli previsti nel presente avviso. I beni vengono concessi 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.

ART 3. In deroga alla legge 203/82 , la durata della presente scrittura privata è convenuta in 6 (sei) annate agricole decorrenti dalla data di stipula del contratto fino al \_\_\_\_\_, data in cui l'affittuario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a restituire i terreni al Comune di Filadelfia (VV) , nell'ordinario stato in cui oggi viene concesso, 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 10,00 euro ( diconsi euro diecio/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, può recedere dal contratto con preavviso di tre mesi, indennizzando per i frutti pendenti dell'annata agraria in corso, se esistenti.

E', altresì, ammesso il recesso per l'affittuario con preavviso di mesi tre in ogni momento senza alcun diritto su frutti pendenti, migliorie o altro.

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. 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 dall'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 dell' ufficio tecnico 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- La parte affittuaria si impegna a custodire i beni con l'ordinaria diligenza; si impegna inoltre a vigilare sui terreni dati 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 subconcedere 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. 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 - Il canone annuo di affitto è stabilito nella somma di € \_\_\_\_\_ (diconsi euro \_\_\_\_\_) da corrispondersi in unica soluzione anticipata, all'inizio di ogni annata agraria ( 10 novembre ) di ogni anno.

Il canone di affitto verrà annualmente rivalutato secondo gli indici ISTAT.

A garanzia del pagamento del canone di fitto, l'affittuario ha depositato fideiussoria Bancaria n. .... in data ..... rilasciata dalla ..... , agenzia di ..... dell'importo € ..... pari all'ammontare delle due annualità agrarie rimanenti, da rinnovarsi di anno in anno alla scadenza. Il mancato rinnovo della fideiussione alla scadenza costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 cc;

Relativamente alla prima annata agraria, essendo trascorso il termine di inizio dell'annata agraria corrente, il canone d'affitto viene determinato in modo proporzionale ai mesi di effettiva disponibilità da parte dell'affittuario decorrenti dalla data di stipula del presente contratto d'affitto fino al ..... e corrispondenti ad €. (diconsi euro \_\_\_\_\_ / ).

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 quella agricola con divieto di usi diversi. Il conducente da il consenso all'utilizzo dello spargimento delle acque reflue sulle superfici oggetto del presente contratto, così come previsto dalla normativa vigente. 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 di Giunta 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..

E' fatto divieto assoluto all'affittuario di procedere al taglio delle piante, su cui il Comune si riserva ogni diritto di sfruttamento economico, ovvero alla trasformazione, in qualunque modo effettuata , fatti salvi eventi naturali, di superfici boscate in terreno seminativo. La violazione del divieto di cui al presente comma comporta la risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'affittuario a norma dell'art.1456 cc.

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 ha facoltà di presentare domande di contributi, di aiuto regionali, nazionali e comunitari e per la migioria dei fondi e fare eseguire le opere di migioria concordate in modo tale da non arrecare danno o pregiudizio all'attività dell'affittuario stesso.

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 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 igienico-sanitarie;

f) contratti collettivi nazionali di lavoro di categoria.

Art 18 - Con il presente contratto l'affittuario si obbliga a sostenere tutte le spese relative all'ordinaria manutenzione dei beni oggetto del presente contratto compresi gli oneri economici relativi alle spese di irrigazione e di bonifica degli stessi.

Art. 19 - 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 Lamezia Terme.

Art. 20 - Le spese di registrazione del presente contratto sono a totale carico dell'affittuario. Le parti, inoltre, dichiarano e riconoscono:

- 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.

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