

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI

(In deroga ex artt. 23 Legge 11/1971 e art. 45 della L. 203/192 - Norme in materia di contratti agrari)

Atto esente da bollo ai sensi dell'art. 25 All. B del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.

642

L'anno duemilaventuno, il giorno del mese di.....

Tra i Signori:

1) dott.ssa DEBORA VICHI, nata a Rovereto (Trento) il 17.02.1973, domiciliata per la carica in Trento, presso la sede della **Fondazione Crosina Sartori Cloch A.P.S.P.**, con sede in Trento, via Bruno De Finetti n. 24, codice fiscale n. 00443700224, la quale interviene ed agisce in rappresentanza della stessa nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, autorizzata dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 41 del 15 settembre 2021 esecutiva

assistita dal rappresentante sindacale di categoria signor;

e

2) _____, _____,
residente a _____ via _____, C.F.
_____, **quale affittuario**, assistito dal rappresentante sindacale
di categoria signor.....

Premesso che:

- la Fondazione Crosina Sartori Cloch A.P.S.P. è proprietaria nel Comune di Trento dei fondi di seguito elencati:

Fondi agricoli località "Fratte"

- C.C. Mattarello p.f. 598/1, partita tavolare 512, coltura vigna, classe 5, superficie mq 1987, reddito dominicale € 9,24, reddito agrario € 7,18;
- C.C. Mattarello p.f. 616, fogli 5,6, partita tavolare 512, coltura vigna, classe 5, superficie mq 1189, reddito dominicale € 5,53, reddito agrario € 4,30;
- C.C. Mattarello p.f. 617, foglio 6, partita tavolare 512, coltura vigna, classe 5, superficie mq 3281, reddito dominicale € 15,25, reddito agrario € 11,86;
- C.C. Mattarello p.f. 618, foglio 6, partita tavolare 512, coltura vigna, classe 5, superficie mq 145, reddito dominicale € 0,67, reddito agrario € 0,52,

della superficie complessiva di ha 0,6602.

Le particelle fondiarie sono costituite da terreni agricoli coltivati a vigneto.

- La Fondazione intende salvaguardare nel tempo il valore e la redditività dei terreni che fanno parte del proprio patrimonio, mantenendone invariato l'utilizzo ai fini agricoli, come attualmente in atto, favorendo eventualmente, ove possibile, nel rispetto delle finalità statutarie e nell'interesse pubblico, ogni possibile iniziativa rivolta al reperimento di nuove e maggiori risorse da destinare al perseguimento delle finalità statutarie.

- Per concedere detti immobili in affitto, la Fondazione ha autorizzato l'indizione di un'asta pubblica con delibera del Consiglio di Amministrazione dd. 15 settembre 2021, n. 41 con conseguente pubblicazione dell'avviso di asta pubblica in data 20 settembre 2021, in esito alla quale è risultato aggiudicatario

_____;

- Le parti intendono ora procedere alla definizione del loro rapporto di affittanza agraria mediante il presente contratto in deroga alla normativa di cui alla legge 203/82 precisando che la validità delle intese raggiunte è riconosciuta dagli artt. 23 e 29 della legge n. 11 del 11/02/71, nonché dall'art. 45 della legge 203/82.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue.

Art. 1

Oggetto

La Fondazione Crosina Sartori Cloch, come sopra rappresentata, concede in godimento a titolo di affitto a _____, che accetta, i seguenti fondi rustici, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Fondi agricoli località "Fratte"

- C.C. Mattarello p.f. 598/1, partita tavolare 512, coltura vigna, classe 5, superficie mq 1987, reddito dominicale € 9,24, reddito agrario € 7,18;
- C.C. Mattarello p.f. 616, fogli 5,6, partita tavolare 512, coltura vigna, classe 5, superficie mq 1189, reddito dominicale € 5,53, reddito agrario € 4,30;
- C.C. Mattarello p.f. 617, foglio 6, partita tavolare 512, coltura vigna, classe 5, superficie mq 3281, reddito dominicale € 15,25, reddito agrario € 11,86;
- C.C. Mattarello p.f. 618, foglio 6, partita tavolare 512, coltura vigna, classe 5, superficie mq 145, reddito dominicale € 0,67, reddito agrario € 0,52,

della superficie complessiva di ha 0,6602.

Il tutto come meglio raffigurato nella planimetria allegata al presente contratto che, previa sottoscrizione delle parti, viene allegata al presente contratto quale sua parte integrante sotto la lettera A).

L'affitto viene stabilito a corpo e non a misura con riferimento alla superficie catastale complessiva. Pertanto, ogni annessione o difetto rispetto alla superficie catastale complessiva sopra indicata non comporta alcuna variazione del canone e delle altre condizioni di contratto.

L'affitto è concesso ai soli fini agricoli e pertanto, è ammesso l'utilizzo dei beni oggetto del presente contratto per la sola pratica agricola, con esclusione di usi diversi.

I terreni individuati dalle pp.ff. sopra richiamate sono attualmente coltivati a vigneto.

L'affittuario dichiara di ben conoscere le caratteristiche e lo stato di fatto dei fondi oggetto del presente contratto, di averli trovati in buono stato di manutenzione, di aver eseguito idoneo sopralluogo e di ritenerli idonei alle coltivazioni agricole previste.

L'affittuario prende atto che le particelle fondiarie site in località "Fratte", ai sensi del P.R.G. vigente, ricadono tutte in zona agricola di interesse primario (E1) con una parte a nord verso strada indicata come area di rispetto stradale e una parte a sud che ricade in area APF – Area di protezione fluviale.

Art.2

Durata

La durata del contratto è fissata in anni 15 (quindici), con decorrenza dal giorno _____ 2021, sino al termine della quindicesima annata agraria (10 novembre 2036) data per la quale l'affittuario si impegna a restituire i fondi liberi da persone e cose, nella piena disponibilità della parte concedente, senza nessuna pretesa, indennizzi, richiesta, buona uscita, titoli o altro.

È esplicitamente esclusa la possibilità che il presente contratto possa essere tacitamente rinnovato. Pertanto il presente contratto scadrà definitivamente il 10 novembre 2036, senza obbligo di formale comunicazione di disdetta prima della scadenza.

In caso di mancato rilascio dei beni oggetto del presente contratto, l'affittuario si obbliga a pagare al concedente una penale di euro 100,00 (cento virgola zerozero) per ogni giorno di ritardo nel rilascio, salvo il danno ulteriore.

Art. 3

Diritto di prelazione

Secondo quanto attualmente prebvisto dall'art. 4-bisdella Legge 3 maggio 1982, n. 203, è riconosciuto all'Affittuario il diritto di prelazione in ipotesi di nuovo affitto.

Art. 4

Canone

Il canone annuo del presente contratto è determinato in deroga agli artt. 8 e seguenti della legge 203/82, nella somma annua di € _____ (____/____), da corrisondersi con n. 3 rate quadrimestrali di medesimo importo, entro le seguenti scadenze: 5 marzo, 5 luglio e 5 novembre di ciascun anno, a mezzo

bonifico bancario sul conto di Tesoreria della Fondazione Crosina Sartori Cloch A.P.S.P.

Negli anni successivi al primo, il canone di affitto di cui al primo comma sarà soggetto a rivalutazione con applicazione di un aumento percentuale corrispondente all'indice di svalutazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevati dall'Istat, con riferimento al mese di ottobre di ogni anno. L'aggiornamento del canone sarà comunicato a mezzo lettera raccomandata da parte della concedente. A tale fine farà fede la determinazione del Dirigente del Servizio Agricoltura della PAT di approvazione del coefficiente di adeguamento da applicare ai canoni di affitto dei terreni agricoli per la rispettiva annata agraria.

L'Affittuario rinuncia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge 203/1982, ad ogni azione di adeguamento o perequazione del canone.

Art.5

Obblighi dell'Affittuario

L'Affittuario si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, si obbliga a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria e dovrà costantemente avere cura di non arrecare danno o pregiudizio ai beni oggetto del presente contratto.

Provvederà a porre in essere tutte le possibili iniziative per evidenziare verso l'esterno che la proprietà dei beni rimane in capo alla Fondazione Crosina

Sartori Cloch A.P.S.P., adottando adeguati accorgimenti per la tutela dell'integrità dei beni avuti in affitto.

Eventuali opere di miglioria, addizioni, o di trasformazione dovranno essere preventivamente autorizzate in forma scritta dalla Fondazione ed eseguite con spese a totale carico dell'Affittuario, senza che possa conseguire alcun diritto di indennizzo a favore dell'affittuario per le opere eseguite.

L'Affittuario rinuncia ad ogni ipotesi di indennizzo per eventuali lavori, opere di miglioramento fondiario, spese sostenute, migliorie, addizioni, trasformazioni apportati ai fondi, anche se avessero comportato incrementi del reddito o della produzione agricola, ed in generale rinuncia ad ogni diritto che potesse spettargli in relazione alla predetta legge 203/1982 e/o altra legge in materia di patti agrari che contenesse disposizioni in contrasto con le clausole di cui al presente contratto, fatto salvo il diritto di prelazione di cui al precedente art. 3. Di conseguenza all'affittuario non compete nemmeno la ritenzione del fondo prevista al quarto comma dell'art. 17 e all'art. 20 della legge 203/82.

Sono a carico dell'affittuario tutte le spese ed oneri relativi allo svolgimento dell'attività agricola, compresi eventuali canoni per consorzi irrigui, oneri di bonifica e altri oneri assimilati, eventualmente anticipati dalla Fondazione.

La Fondazione potrà assumere a proprio carico le sole spese di gestione straordinaria non dovute a cattiva manutenzione, improprio utilizzo degli impianti, nonché ad eventi atmosferici e/o naturali che sarà onere dell'Affittuario garantire con idonea copertura assicurativa.

È fatto divieto all'affittuario di costituire o far costituire servitù passive, anche meramente di fatto o in via transitoria, di trasferire o cedere ad altri il presente contratto, di costituire ipoteche o accendere fideiussioni sui fondi presi in affitto.

In caso di esproprio l'affittuario non avrà diritto da parte della Fondazione ad alcuna indennità o agevolazione, salvo la restituzione della quota di canone di affitto già versata e relativa a periodi successivi all'occupazione del terreno da parte dell'Ente espropriante.

Alla scadenza del presente contratto di affitto, l'Affittuario dovrà restituire al concedente i terreni e gli immobili descritti all'art. 1 (uno) liberi da persone e da cose, senza alcun diritto ad indennizzo, titolo, buona uscita, richiesta, pretesa o altro, senza obbligo di disdetta, immettendo senz'altra formalità la parte concedente nel pieno possesso degli stessi.

Art 6

Subaffitto

È fatto divieto all'Affittuario di subaffittare, di concedere ad altri il godimento, di tutti o parte dei terreni e fabbricati rurali per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo.

Art. 7

Responsabilità

L'Affittuario dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative ai fondi da esso presi in affitto. L'Affittuario manleverà la Fondazione contro i danni che a questa possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri o di

terzi in genere e lo solleverà da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose o animali ed enti, derivanti dalla conduzione propria e/o di terzi dei fondi in oggetto, impegnandosi a tenere indenne la Fondazione da ogni pretesa, anche giudiziaria, avanzata da terzi che fossero o si ritenessero danneggiati.

Art. 8

Risoluzione

Oltre ai casi previsti dalla legislazione vigente in materia di contratti agrari nonché dalle norme del Codice Civile, il contratto di affitto potrà essere risolto di diritto, con effetto immediato, su dichiarazione della Fondazione, nei seguenti casi:

- a) sia intervenuto a carico del conduttore stato di fallimento, di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, di liquidazione, di cessione di attività e di qualsiasi altra condizione equivalente;
- b) cessione di contratto a terzi o subaffitto;
- c) cambio di colture, svolgimento di attività agricole vietate;
- d) colpa grave, dolo o frode dell'affittuario in relazione alla conduzione dei fondi;
- e) gravi carenze nella gestione dei fondi;
- f) ritardi nel pagamento del canone di affitto;
- h) gravi violazioni agli obblighi in materia di tutela previdenziale e sicurezza sul lavoro;

i) impiego di manodopera non regolarmente assunta e/o priva di regolare permesso di soggiorno.

Art. 9

Sopralluoghi

La Fondazione, quale proprietaria dei fondi, ha diritto di accedervi in qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto delle condizioni di cui al presente contratto e per espletare i normali controlli sulla conduzione dei fondi.

La Fondazione ha altresì il diritto di controllare e verificare:

- a) che l'organizzazione del lavoro ed i programmi di intervento predisposti dall'affittuario siano correttamente indirizzati alla coltivazione dei terreni;
- b) che l'affittuario disponga delle figure professionali atte a garantire la piena rispondenza degli accordi contrattuali.

La Fondazione potrà designare, in qualsiasi momento del contratto, tecnici interni all'Ente o professionisti esterni ai quali affidare l'incarico di verifica e controllo del puntuale rispetto delle disposizioni contrattuali.

Il personale incaricato dalla Fondazione potrà in qualsiasi momento, previo avviso scritto da far pervenire a mezzo pec con un anticipo di almeno 48 ore, effettuare tutte le verifiche ed i controlli che riterrà opportuni, anche in assenza del personale dell'affittuario.

La Fondazione potrà altresì chiedere agli Enti competenti le certificazioni attestanti la regolarità dell'affittuario rispetto alle norme in materia di collocamento, previdenziali, assicurative e contributive.

Art. 10

Consegna fondi

L'immissione nel possesso dei fondi e fabbricati rurali avverrà alla data del _____ 2021 mediante sottoscrizione di apposito verbale.

Fino alla stesura del verbale di riconsegna che avverrà contestualmente o successivamente alla scadenza del contratto, l'affittuario rimane soggetto al rispetto delle prescrizioni del presente contratto.

Art. 11

Norme a tutela dei lavoratori

L'affittuario si impegna a rispettare la normativa vigente in materia di lavoro dipendente, di tutela previdenziale e di sicurezza sul lavoro nei confronti dei lavoratori eventualmente assunti alle proprie dipendenze ed impegnati nell'attività di conduzione dei fondi oggetto del presente contratto.

Art. 12

Modifiche contrattuali

Ogni modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con atto scritto e con l'assistenza delle organizzazioni di categoria. Qualsiasi comunicazione tra le parti dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata, a mezzo lettera raccomandata a.r., oppure pec ai seguenti indirizzi e recapiti:

- se alla Fondazione Crosina Sartori Cloch A.P.S.P. - Via Bruno De Finetti n. 24 – 38123 Trento, a mezzo: amministrazione@pec.fondazione-csc.it

Posta elettronica certificata:

- se a _____, a mezzo:

_____ ;

Eventuali modifiche a detti recapiti dovranno essere obbligatoriamente comunicate per iscritto all'altra parte in conformità a quanto sopra stabilito.

Art. 13

Norme applicabili

Per quanto non contemplato nel presente contratto di affitto di fondo rustico si fa riferimento alle disposizioni della legge 3 maggio 1982, n. 203, al codice civile ed alle consuetudini esistenti in materia.

Art. 14

Spese di registrazione e contrattuali

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico esclusivo dell'affittuario.

Art. 15

Controversie e Foro competente.

In caso di controversie inerenti l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Trento.

Art. 16

Disposizioni anticorruzione

L'affittuario, con la sottoscrizione del presente contratto, attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo o comunque aventi ad oggetto incarichi professionali con ex dipendenti della Fondazione che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della stessa nei confronti del medesimo affittuario nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego.

L'affittuario, con riferimento alle prestazioni oggetto del presente contratto si impegna - ai sensi dell'art. 2 del Codice di comportamento dei dipendenti della Fondazione, approvato con deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 25 d.d. 23.06.2015 e richiamato dal vigente Piano di prevenzione della corruzione della Fondazione - ad osservare e a far osservare ai propri eventuali collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal Codice di comportamento stesso.

A tal fine l'Affittuario dà atto che la Fondazione gli ha trasmesso copia del Codice stesso per una sua più completa e piena conoscenza.

L'Affittuario si impegna a trasmettere copia dello stesso ai propri eventuali collaboratori a qualsiasi titolo.

La violazione degli obblighi del Codice di comportamento citato costituisce causa di risoluzione del presente contratto. La Fondazione, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto all'Affittuario, il fatto, assegnando un termine non superiore a 10 giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

Art. 17

Trattamento dei dati personali

Con la sottoscrizione del presente contratto le parti autorizzano reciprocamente il trattamento dei loro dati personali di cui sono state rese edotte con idonea informativa ex art. 13 Reg. UE 2016/679.

I rappresentanti delle Organizzazioni Professionali Agricole confermano e sottoscrivono che quanto stabilito sopra è stato concordato dalle parti da loro rappresentate e pertanto sottoscrivono il presente contratto per confermare la validità ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982.

<p style="text-align: center;">IL CONCEDENTE</p> <p>Fondazione Crosina Sartori Cloch La Presidente dott.ssa Debora Vichi</p>	<p style="text-align: center;">IL RAPPRESENTANTE DELLE ORGANIZZAZIONI PROFESSIONALI AGRICOLE PER LA FONDAZIONE CROSINA SARTORI CLOCH A.P.S.P.</p>
<p style="text-align: center;">L’AFFITTUARIO</p> <p>Sig. _____ _____</p>	<p style="text-align: center;">IL RAPPRESENTANTE DELLE ORGANIZZAZIONI PROFESSIONALI AGRICOLE PER L’AFFITTUARIO</p> <p>SIG.</p>

A' sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. vengono espressamente approvate le clausole di cui agli artt. 2 (Durata), 3 (Diritto di prelazione), 4 (Canone), 5 (Obblighi dell'Affittuario), 6 (Subaffitto), 7 (Responsabilità), 8 (Risoluzione), 9 (Sopralluoghi), 15 (Controversie e Foro competente).

Redatto in duplice esemplare, letto, accettato e sottoscritto.

Trento, li _____

<p>IL CONCEDENTE Fondazione Crosina Sartori Cloch La Presidente dott.ssa Debora Vichi</p>	<p>IL RAPPRESENTANTE DELLE ORGANIZZAZIONI PROFESSIONALI AGRICOLE PER LA FONDAZIONE CROSINA SARTORI CLOCH A.P.S.P.</p>
---	---