

SCRITTURA PRIVATA DI AFFITTO

AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA LEGGE 203/82

Tra la Fondazione Ordine Mauriziano (Partita IVA: 09007180012), in persona del Dirigente D.ssa FUSI Marta, con sede in Torino – Via Magellano n°1 (di seguito la “**Fondazione**”)

e ----- (di seguito l’“**Affittuario**”)

PREMESSO

- che la FOM è proprietaria dei seguenti Lotti di terreno per una superficie catastale complessiva di Ha....., pari, in antica misura, a circa giornate piemontesi....., così censiti all’U.T.E. – sez. terreni:

Lotto	Comune	FG	N	Qualità	Mq	G.te p.si
L.1	Buttigliera Alta	3	82	Area a Servizi	17421	4,57
L.2	Buttigliera Alta	3	12	Bosco misto	6034	1,58
	Buttigliera Alta	3	11	seminativo	14614	3,83
	Buttigliera Alta	3	16	seminativo	261	0,06
	Buttigliera Alta		15	seminativo	21440	5,62
	Rosta	7	22	seminativo	5778	1,52
					48.127	12.61
Superficie totale					65548	17,18

- Che la FOM in data....., prot....., in esecuzione della Determina dirigenziale n.....del.....ha provveduto alla diffusione del bando per la concessione in affitto dei lotti di terreno come sopra descritti;
- Che in data.....si è proceduto all’apertura delle buste contenenti le offerte per l’affitto come da verbale del....., approvato con determinazione dirigenziale n.....del.....
- Che è risultato aggiudicatario del/i Lotti n.....l’azienda agricola..... Con sede.....

- Che le Parti – proprietaria ed affittuaria – come previsto dal bando di Asta Pubblica intendono stipulare un'affittanza agraria in deroga alle vigenti norme sui contratti agrari, ai sensi e per gli effetti dell'art.45 della Legge 3 maggio 1982 n.203;
- Che la parte affittuaria agisce, nella presente scrittura, anche a nome e nell'interesse di tutti i componenti il nucleo aziendale, rappresentando questa a tutti gli effetti, anche quindi per la rappresentanza giudiziale, espressamente perciò sollevando sin d'ora la Parte Proprietaria da ogni responsabilità in merito:
- che alla stipulazione e alla conclusione del presente contratto, ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82 partecipano il Dott. Edoardo BODO di ALBARETTO Presidente della Associazione Proprietà Fondiaria della Provincia di Torino aderente alla Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria ed il, delegato della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti della Provincia di Torino, i quali danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il detto contratto in quanto sono stati considerati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari e dell'Affittuario conduttore, in conformità alle funzioni rappresentative che le sopracitate Associazioni Provinciali di Categoria e le Federazioni nazionali di categoria assolvono statutariamente

Tutto ciò premesso e considerato,

IN ESECUZIONE DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

della Fondazione Ordine Mauriziano n.-----

SI CONVIENE E STIPULA

Quanto segue:

1) PREMESSA – La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) OGGETTO DELL'AFFITTO – La Fondazione, in persona di cui sopra, concede in affitto a migliorare e non a deteriorare a-----che accetta, i terreni siti in Comune di ----- della superficie complessiva di Ha ----- pari a ----- Giornate Piemontesi, della consistenza descritta in premessa;

La presente affittanza viene comunque fatta ed accettata dalle parti a corpo e non a misura con tutti i diritti e servitù attive e passive, eventualmente esistenti, che la parte affittuaria dichiara di ben conoscere ed accettare.

L'affittuario dovrà coltivare i fondi con la diligenza del buon padre di famiglia, evitando deperimenti del fondo stesso e delle relative pertinenze.

La parte affittuaria dichiara di ben conoscere i fondi, sia nell'estensione e sia nei confini, e di prendere gli stessi nello stato di fatto in cui ora si trovano, impegnandosi a riconsegnare gli immobili tutti in oggetto in pari condizioni alla fine della locazione, assumendo in proprio gli oneri di manutenzione ordinaria.

Eventuali differenze di superficie (in eccesso o in difetto) sulle frazioni di mappali, che venissero riscontrate dalle parti a seguito di successiva verifica potranno essere modificate – e con esse il relativo canone – senza per questo alterare il contenuto sostanziale del presente contratto.

La FOM per casi di necessità proprie e/o per utilizzo delle aree a scopi istituzionali o eventuale alienazione, può recedere dal contratto con preavviso di 6 (sei) mesi, da comunicare con raccomandata a/r o comunicazione con posta elettronica certificata (PEC), senza che abbia diritto ad alcun indennizzo, consentendo la raccolta dei frutti pendenti dell'annata agraria in corso, se esistenti. Tale clausola è particolarmente vincolante soprattutto per il Lotto 1 in quanto Area a servizi come sopra descritto.

La concimaia presente nel Lotto 2 resta, per il momento, riservata alla FOM.

Il presente affitto viene comunque fatto e accettato dalle parti a corpo e non a misura con tutti i diritti e servitù attive e passive, eventualmente esistenti, che l'Affittuario dichiara di conoscere ed accettare.

3) CONSEGNA – La Fondazione consegna alla parte affittuaria i terreni sopra descritti, sprovvisti dei titoli PAC, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, senza scorte vive o morte e liberi da persone e da impegni contrattuali con terzi e da qualsiasi altro onere che, a conoscenza della Fondazione, possa limitarne la libera disponibilità.

L'Affittuario dichiara di ben conoscere i fondi, sia nell'estensione e sia nei confini, e di prendere gli

stessi nello stato di fatto in cui ora si trovano, impegnandosi a riconsegnare gli immobili tutti in oggetto in buone condizioni agronomiche alla fine dell'affitto, assumendo in proprio gli oneri di manutenzione ordinaria; in particolare dichiara di ben conoscere i diritti attivi e passivi propri del terreno.

4) DURATA – L'affitto è fatto ed accettato con decorrenza dal 11.11..... per 5 annate agrarie- fatto salvo quanto previsto all'art 2 per rilascio anticipato - sino al 10.11.----- e senza possibilità di rinnovo tacito.

Alla data del 10.11.----- il contratto d'affitto si intende risolto senza necessità di comunicare la disdetta, in quanto si intende data ora per allora, con espressa accettazione delle parti alla sottoscrizione della presente scrittura e riconoscendo sin d'ora immediato diritto alla parte proprietaria di reimmettersi nella detenzione del fondo.

Entro e non oltre tale data, così come sopra convenuto, l'Affittuario si impegna a riconsegnare il fondo in piena disponibilità della Fondazione, libero da persone, animali e cose, e colture in atto, dichiarando altresì di nulla aver a pretendere dalla Fondazione al momento della riconsegna al 10.11.-----.

Si dà atto che alla scadenza contrattuale la parte proprietaria non dovrà corrispondere alcun indennizzo per il rilascio del fondo.

E' riconosciuto alla parte affittuaria, alla scadenza definitiva dell'affittanza, il diritto di prelazione per il rinnovo dell'affitto a parità di condizioni.

Si dà atto che la scadenza richiamata dal presente articolo costituisce espressa deroga a quanto previsto sia dall'art. 1 che dall'art. 4 e seguenti della legge 203/1982 in materia di durata contrattuale.

5) DIVIETO DI SUBAFFITTO – E' fatto divieto all'Affittuario di subaffittare o di subconcedere in tutto o in parte i terreni oggetto del presente contratto. In caso di inadempienza a tale divieto, la Fondazione avrà diritto, senza necessità di ulteriori formalità o azioni possessorie, in deroga a quanto previsto dall'art. 21 della legge 203/82, alla risoluzione del contratto con effetto immediato, inoltre con riserva sin da ora per danni derivanti a qualsiasi titolo alla Fondazione dalla suddetta inadempienza dell'Affittuario.

Al fine di verificare l'esistenza di possibili subaffitti o sub-concessioni, ove la Fondazione dovesse riscontrare accessi continuativi di terzi, per lavori aziendali od altro, agli immobili oggetto del presente contratto di affitto, potrà richiederne ragione all'Affittuario, il quale si impegna fin da ora a rilasciare, entro giorni trenta dalla richiesta, alla Fondazione una dichiarazione in autocertificazione ai sensi delle leggi vigenti, dalla quale risulti inequivocabilmente il rapporto contrattuale o di altra natura eventualmente intercorrente con l'Affittuario stesso. Quanto sopra non costituisce violazione delle legge sulla privacy, né a quanto stabilito all'art. 19 del presente contratto. L'inadempienza a quanto previsto agli effetti di tale verifica costituisce clausola risolutiva espressa.

6) ALTRI DIVIETI E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA – E' fatto assoluto divieto all'Affittuario – salvo esplicita autorizzazione scritta della Fondazione – pena, in difetto, l'immediata risoluzione del contratto, e fatta comunque salva l'applicazione del terzo comma dell'art. 5 della legge 203/82, di:

- operare soppressioni e/o modificazioni di qualsiasi tipo e genere ai terreni, strade, manufatti e corsi d'acqua e fossi di scolo;
- operare accessioni o migliorie;
- realizzare impianti arbustivi e arborei di qualunque genere;
- corrispondere il canone con un ritardo superiore a giorni venti dalla scadenza pattuita;
- realizzare nuove strade interpoderali e/o accessi;
- accumulare depositi nei terreni oggetto di affitto di qualsiasi tipo di materiali classificabili come rifiuti ai sensi delle vigenti leggi;
- spandere sui terreni aziendali liquami, scorie o "compost" provenienti da allevamenti suinicoli o da lavorazioni di tipo industriale.

Il tutto eccedentariamente rispetto ai limiti stabiliti dalla legge e dalle normative comunali e regionali vigenti, comunque sotto la responsabilità dell'Affittuario.

Quanto previsto nel presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa.

La Fondazione non sarà obbligata ad avvalersi della condizione risolutiva ogni volta che sarebbe possibile e ciò nonostante permane la responsabilità dell'Affittuario inadempiente per ogni

conseguenza dipendente dalle violazioni contrattuali sopra elencate, ivi incluso l'eventuale obbligo di disinquinamento del terreno.

7) CANONE – Il canone di affitto annuo, da corrispondersi in denaro, sarà di **Euro** -----
– come risultante dalla Determina Dirigenziale sopra citata - a corpo per l'intero appezzamento di Giornate Piemontesi -----.

Il canone di affitto verrà versato alla Tesoreria della FOM in un'unica rata anticipata con scadenza improrogabile al 30 giugno di ogni anno, e ciò in espressa deroga alle vigenti norme di legge in materia di canone di affitto dei fondi rustici.

Il canone di affitto andrà rivalutato annualmente, a partire dalla seconda annualità, ai sensi e per gli effetti dell'art.10 e seguenti della L.203/82.

8) MANUTENZIONI – Sono affidate alla responsabilità dell'Affittuario la manutenzione ordinaria delle infrastrutture rurali di cui sono composti i terreni, previa comunicazione ed autorizzazione.

9) ALTRI ONERI – Sono altresì a carico dell'Affittuario:

Per espresso accordo tra le parti, l'Affittuario rinuncia sin d'ora a pretendere da parte proprietaria diminuzione del canone d'affitto o indennizzi e risarcimenti di sorta in caso di siccità o qualsivoglia altro motivo o causa non imputabile a parte proprietaria.

L'Affittuario è custode dei fondi compresi nel presente contratto; gli oneri connessi alla custodia non vengono meno, benché l'affittuario non abbia la sua abitazione o residenza in loco.

10) COMPOSIZIONE FAMILIARE – Per quanto riguarda eventuali variazioni nella composizione familiare o nella struttura giuridica della parte affittuaria si applicheranno le norme di legge in materia.

In particolare la parte affittuaria potrà variare la ragione sociale dell'azienda o costituirsi in società di persone, dandone comunicazione alla Proprietà, fermo restando che tutti i soci componenti tale società debbano appartenere al nucleo familiare come in premessa evidenziato. Tale variazione non potrà, in ogni caso, essere considerata come novazione del contratto.

11) SCADENZA FINALE – Alla scadenza pattuita, senza bisogno di ulteriore disdetta, la Fondazione è sin d'ora autorizzata a prendere possesso dei fondi, senza ulteriore avviso, e l'Affittuario rinuncia a qualsiasi azione ex art. 703 c.p.c..

12) SOLUZIONE DI CONTROVERSIE – In ipotesi di eventuali controversie relative all'affitto, le parti si impegnano ad esperire in via preventiva, attraverso le rispettive Organizzazioni di categoria, il tentativo di conciliazione ex art. 11 del D.lgs 150/2011 avanti all'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura competente per territorio.

13) NORMA DI CHIUSURA – Per quanto non espressamente convenuto tra le parti si fa rinvio alle norme vigenti in materia di patti agrari.

14) REGISTRAZIONE – Le spese di registrazione della presente contratto sono a carico dell'Affittuario.

Si richiede espressamente l'esenzione dell'imposta di bollo ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 tabella "Allegato B" del D.P.R. 26.10.72 N. 642, come introdotto dall'art. 28 del D.P.R. 30.12.82 N. 955.

15) INTERCONNESSIONE DELLE CLAUSOLE – Il presente contratto dev'essere rispettato nella sua globalità, sicché l'eventuale inosservanza anche di una sola delle clausole ivi contenute darà diritto all'immediata risoluzione del contratto, restituzione dei fondi a parte proprietaria e ciò senza pregiudizio di richiesta per eventuali danni.

16) FORO – Foro competente, fermo restando quanto previsto all'art. 14 del presente contratto, è in via esclusiva il Tribunale di Torino.

17) Trattamento dei dati personali Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, informiamo che la Fondazione Ordine Mauriziano, con sede in piazza Principe Amedeo 7 – 10042 Nichelino – fraz. Stupinigi, in qualità di Titolare del trattamento, tratta i dati personali da Lei forniti per iscritto, (e-mail/pec) o verbalmente e liberamente comunicati (Art. 13.1.a Regolamento 679/2016/UE).

La Fondazione Ordine Mauriziano garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'Interessato, con

particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali.

Letto, confermato e sottoscritto.

Torino, li _____

LA FONDAZIONE ORDINE MAURIZANO _____

L'AFFITTUARIO – ----- _____

Gli artt. 2), 3), 4), 5), 6), 7), 10), 11), 17) vengono sottoscritti ai sensi degli artt. 1340 e 1341 del c.c.

L'AFFITTUARIO – ----- _____

I RAPPRESENTANTI DI CATEGORIA:

Per la PROPRIETA' FONDIARIA

Per la FEDERAZIONE PROVINCIALE
COLTIVATORI DIRETTI