

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PONZANO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Atto esente da bollo ai sensi del DPR 30/12/1982 n. 955

-----

Il giorno ..... (..) del mese di ..... dell'anno ..... (.....) presso

Villa Cicogna - Sede Municipale del Comune di Ponzano Veneto in via G.B.

Cicogna;-----

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge tra i signori:

**DE BORTOLI Carlo** nato a ..... il ....., residente a ..... (..),

in ..... n. .., il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di

Amministratore Unico e rappresentante legale della Società Unipersonale

“PONZANO PATRIMONIO E SERVIZI S.r.l., società interamente partecipata

dal Comune di Ponzano Veneto”, con sede in Ponzano Veneto (Tv) via G. B.

Cicogna, (codice fiscale e partita Iva 04165120264 - n./ro REA 328261) giusti

i poteri di cui allo Statuto Sociale, nel prosieguo denominata per brevità, anche

“**Concedente**”;-----

E

..... nato a ..... (..) il ....., residente a ..... (..)

in ..... n. .. - il quale interviene nel presente atto in qualità di

Imprenditore Agricolo – Ditta Individuale (codice fiscale ....., partita

Iva ..... ) denominato per brevità anche “**Affittuario-**

**Conduttore**”;-----

PREMESSO

– che il Concedente ha indetto un bando per la concessione in affitto di taluni fondi rustici di proprietà del Comune di Ponzano Veneto;

– che in esito alle operazioni di bando, così come risultanti dal verbale nr. ... del ....., l'Affittuario si è reso aggiudicatario della conduzione del fondo rustico indicato al catasto terreni come segue: Comune Censuario: Ponzano Veneto – Sezione unica – Foglio .. Mappale ... di Ha .....;

– che le operazioni di bando ed il presente contratto di affitto di fondo rustico risultano autorizzate dal Comune di Ponzano Veneto;

Tanto premesso fra le Parti, -----

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### **Art. 1 - PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il contratto ha per oggetto la concessione in affitto agrario dei terreni di proprietà del Comune di Ponzano Veneto, posti in territorio comunale in via ..... e precisamente:

Comune Censuario: Ponzano Veneto Sezione Unica - Foglio ... Mappale ... di Ha .....-----

L'Affittuario assume l'obbligo di condurre il bene agricolo oggetto del presente contratto e di utilizzarlo sempre per i medesimi usi agricoli, così da tenerlo efficiente e di restituirlo - alla cessazione dell'affitto - efficiente e, in particolare con lo stesso potenziale produttivo. Costituisce patto essenziale che la concessione in affitto del terreno agricolo oggetto del presente contratto avviene nello stato in cui esso si trova, a corpo e non a misura, visto ed accettato dalla parte Affittuaria, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti,

quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

### **Art. 3 - DURATA DEL CONTRATTO**

Il contratto di affitto decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto e terminerà il 10 novembre 2027. Entro quest'ultima data l'Affittuario si impegna per sé e suoi aventi causa, a restituire il terreno libero e vacuo da persone, animali e cose, nella piena disponibilità del Concedente. E' espressamente esclusa la rinnovazione tacita del contratto, che alla sopra richiamata data del 10 novembre 2027 cesserà automaticamente senza necessità di formale disdetta, che comunque si intende intimata ora per allora. Il fondo andrà riconsegnato alla scadenza del contratto di affitto, nelle medesime condizioni in cui è stato ricevuto, oltre le migliorie concordate e/o effettuate, salvo il normale degrado dovuto all'uso. In ogni caso non saranno riconosciute all'Affittuario indennità e/o rimborsi afferenti ad eventuali opere di migliorie fondiari effettuate.

### **Art. 4 - CANONE ANNUO E GARANZIA**

Il canone di affitto annuo è stabilito in €. .... (euro .....), da versarsi in unica rata annuale anticipata entro la data dell'11 novembre di ciascun anno. Il canone di affitto è soggetto ad aggiornamento annuale, calcolato sulla maggiorazione dell'indice annuale ISTAT. L'aggiornamento annuo diverrà operante, senza necessità di comunicazione alcuna. Il mancato pagamento del canone comporterà la risoluzione del presente contratto ai sensi di legge. Il pagamento della prima annualità avviene contestualmente alla firma del presente contratto unitamente alla cauzione, quest'ultima pari al canone annuo stabilito. Il deposito cauzionale sarà infruttifero e verrà restituito alla fine del contratto di affitto; ove la garanzia venisse meno, il contratto si risolverà ai

sensi di legge.

#### **Art. 5 - CONDIZIONI CONTRATTUALI**

In espressa deroga a quanto previsto dall'art. 4\_bis della Legge n. 203/1982, l'Affittuario dichiara sin da ora che non si avvarrà del diritto di prelazione, e ciò nella consapevolezza che tale garanzia potrebbe inibire l'afflusso di concorrenti ad eventuali e successivi bandi, costituendo un danno alla Pubblica

Amministrazione proprietaria del fondo e di conseguenza alla collettività.

L'Affittuario garantisce al Concedente che in qualsiasi momento del rapporto di affitto gli fosse richiesta la riconsegna, anche parziale, del fondo agrario in esito ad intervenute modificazioni di destinazione urbanistica, ovvero in esito a richieste di permuta, provvederà a riconsegnare quanto richiesto senza pretendere alcun indennizzo, fatto salvo il diritto per il mancato raccolto e per l'eventuale riduzione del contributo agricolo che dovesse subire a seguito della riduzione di superfici. L'Affittuario garantisce inoltre alla parte Concedente - previa disdetta da segnalare almeno sei (6) mesi prima dalla fine di ogni annata agraria, la riconsegna di tutto o parte del terreno anche se non interessato da scopi edificatori ed anche in questo caso senza pretendere alcun indennizzo.

L'Affittuario potrà rinunciare alla coltivazione del fondo con preavviso scritto che deve essere trasmesso al Concedente mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria e ciò ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 203/1982; l'Affittuario è comunque obbligato a pagare il canone sino alla scadenza dell'annata agraria e qualora il termine di recesso anzidetto non venga rispettato a corrispondere il canone d'affitto per l'annata agraria successiva.

#### **Art. 6 - DIRITTO EVENTUALE DI PERMUTA**

Le Parti convengono che nel corso del rapporto di affitto, il Concedente potrà permutare il terreno affittato con altro fondo di pari superficie e consistenza.

Ciò potrà avvenire a raccolto ultimato.

#### **Art. 7 - DIVIETO DI SUBAFFITTO**

L’Affittuario si impegna a non subaffittare od a sub-concedere a terzi, anche in forma parziale e/o temporanea, il terreno concessogli in affitto di cui al presente atto.

#### **Art. 8 - MIGLIORAMENTI**

Ciascuna delle Parti potrà effettuare addizioni, miglioramenti fondiari e trasformazioni produttive a condizione che siano tra le stesse Parti preventivamente concordati per iscritto e con l’assistenza delle Organizzazioni Agricole e purché siano funzionali all’esercizio dell’attività agricola, secondo quanto stabilito dall’art. 2135 del Codice Civile, proporzionati alla redditività ed al valore economico del fondo rustico oggetto del presente atto e non in contrasto con le vocazioni culturali della zona in cui lo stesso è ubicato. In mancanza di un accordo preventivo, la Parte che intenda eseguire dei miglioramenti, addizioni e/o trasformazioni potrà fare ricorso alla procedura amministrativa di cui all’art. 16 della Legge n. 203/1982. In ogni caso, al termine dell’affitto non saranno riconosciute all’Affittuario indennità e/o rimborsi relativi alle opere di miglorie fondiarie effettuate.

#### **Art. 9 - OBBLIGO DI DILIGENZA E MANUTENZIONE**

L’Affittuario si impegna a condurre il bene oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia. L’Affittuario si obbliga ad utilizzare il fondo in modo razionale, secondo le moderne tecniche di coltivazione e si impegna nel contempo a vigilare affinché non siano arrecati al fondo danni da

parte di terzi, non siano create nuove servitù passive, non vengano alterati o danneggiati i confini, le ragioni d'acqua ed i diritti in genere e ne segnalerà ogni forma turbativa. Si impegna inoltre a proseguire l'esercizio delle eventuali servitù attive, al fine di impedirne la prescrizione. L’Affittuario si impegna altresì al mantenimento e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, nonché alla regimazione delle acque meteoriche (anche mediante opportuna manutenzione dei fossi e dei canali di scolo). L’Affittuario è costituito custode del bene concesso in affitto ed esonera il Concedente da ogni responsabilità per tutti i danni diretti ed indiretti che potessero derivare a terzi dal godimento del bene medesimo. In particolare sul fondo non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura. La violazione sarà sanzionata ai sensi della vigente normativa in materia.

In difetto di quanto previsto dal presente articolo, il contratto si risolverà ai sensi di legge.

#### **Art. 10 - INTERESSI SUI PAGAMENTI**

In caso di ritardo dei pagamenti sul termine convenuto si applicheranno gli interessi di mora di cui al saggio d'interesse della B.C.E..

#### **Art. 11 - ACCESSO AI LUOGHI E CONTROLLI**

Il Concedente potrà accedere al fondo per espletare i normali controlli sulla diligente conduzione del terreno affittato. Eventuale contestazioni saranno precedute da sopralluoghi previo preavviso scritto all’Affittuario.

#### **Art. 12 - IMPOSTE E TASSE**

Le imposte e le tasse che afferiscono alla proprietà del fondo sono a totale carico del Concedente, mentre sulla parte conduttrice graveranno le imposte, le tasse e i contributi riguardanti l'esercizio del fondo, quali il tributo consortile di

irrigazione. E' inoltre posto a carico del Conduttore il tributo consortile  
affidente la bonifica.

### **Art. 13 - IMPOSTA DI REGISTRAZIONE SUL CONTRATTO**

Le spese relative alla registrazione del presente atto si intendono a totale carico  
del Conduttore. Nel caso invece, di riconsegna anticipata, la tassa relativa alla  
cessazione o modifica del contratto si intende a carico della parte richiedente.

### **Art. 14 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

In caso di inosservanza da parte dell'Affittuario dell'obbligo di pagamento del  
canone entro la scadenza del 11 novembre e/o degli altri obblighi previsti nel  
contratto, il Concedente procede ad inviare, tramite raccomandata con avviso  
di ricevimento, invito ad adempiere entro un termine non inferiore a giorni 15.  
Decorso infruttuosamente tale termine il Concedente procederà all'avvio delle  
procedure per l'esperimento del tentativo di conciliazione e, nel caso di  
infruttuoso esperimento di tale tentativo, ad adire le vie legali per la risoluzione  
del contratto in danno dell'Affittuario e fatto salvo il diritto al risarcimento del  
danno.

E' fatta salva la possibilità per il Concedente di risolvere anticipatamente il  
presente contratto, sia per l'intera superficie concessa che per una parte di essa,  
secondo quanto già previsto all'art. 5 del presente contratto.

### **Art. 15 - ASSISTENZA**

Partecipa alla stipula e alla conclusione del presente contratto di affitto, ai sensi  
art. 45 della Legge n. 203/1982, il Sig. .... rappresentante sindacale della  
"Federazione ...." di ..... - con sede a ..... in  
viale ..... n. ..., il quale dà atto di essere intervenuto nell'accordo e  
di poterlo sottoscrivere poiché sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli

interessi dell'Affittuario, con particolare riferimento a quanto concordato agli artt. 3 (durata contratto), 4 (canone annuo e garanzia), 5 (condizioni contrattuali), 6 (diritto eventuale di permuta), 14 (risoluzione del contratto).

#### **Art. 16 - FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto o per questioni giuridiche insorte tra le parti - ove la giurisdizione non spetti al Giudice Amministrativo - è competente in via esclusiva il Foro del Tribunale di Treviso.

Il presente contratto, redatto in quattro (4) pagine per complessive otto (8) facciate dattiloscritte, viene dalle parti letto, confermato e sottoscritto.

LA SOCIETA' "PONZANO PATRIMONIO E SERVIZI S.r.l."

L' Amministratore Unico, Carlo DE BORTOLI

L'AFFITTUARIO, Sig. ....

IL RAPPRESENTANTE SINDACALE "Federazione ....."

Sig. ....