

CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA AI SENSI DELL'ART. 45 - LEGGE 203/82

Oggi _____, presso la sede del Municipio di Caravaggio (BG) alla presenza dei signori:
Sig. _____ che qui agisce a nome dell'Amministrazione Comunale di
Caravaggio (BG), C.F. _____ locatore da una parte, di seguito chiamato anche
"proprietà", assistito da _____

e

Sig. _____
imprenditore agricolo professionale/coltivatore diretto dall'altra, di seguito chiamato anche
"affittuario", assistito da _____

premesse

- che alla stipula e alla stesura del presente contratto ai sensi dell'art. 45 Legge 203/82 sono presenti i suddetti rappresentanti delle Organizzazioni sindacali di scelta e fiducia delle parti contraenti, i quali si danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere detto accordo in quanto sono stati contemplati, tutelati e rappresentati gli interessi delle categorie economiche contraenti,
- che l'affittuario ha partecipato al Bando di gara ad evidenza pubblica per la conduzione di terreni agricoli di proprietà del Comune di Caravaggio ed è risultato aggiudicatario del LOTTO N. _____ della seguente consistenza:

- che nel Progetto Offerta presentato dall'affittuario è prevista la realizzazione e/o esecuzione delle seguenti attività _____ peraltro oggetto di valutazione in sede di gara;
- che l'offerta economica presentata dall'affittuario determina il canone annuo di locazione nella misura di € _____ ;
- che è intenzione instaurare un rapporto di affitto, mediante convenzione in deroga alle vigenti disposizioni di legge ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge 203/82;

tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale delle pattuizioni che seguono, le parti, come sopra assistite, stipulano e convengono:

1. La proprietà, nella qualità di cui sopra, concede in affitto semplice a migliorare e non altrimenti, all'affittuario come sopra precisato, dei terreni agricoli siti in Comune censuario e amministrativo di Caravaggio, contraddistinti dai mappali di seguito elencati: _____, per una superficie complessiva di ettari _____.
2. Le parti, come sopra assistite, convengono che in deroga agli artt. 1 e/o 22 della Legge 203/82 e per i motivi sopra richiamati, la locazione decorra **dalla data odierna al /2025**, data alla quale si intenderà definitivamente scaduta senza bisogno di ulteriore disdetta che si intende data ed accettata ora per allora e ciò con espressa rinuncia dell'affittuario al tacito rinnovo ex art. 4 Legge 203/82. Nessuna ipotetica eccezione, comunque motivata, potrà consentire all'affittuario di restare nel godimento dei beni oltre la prevista scadenza del _____ /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 il possesso dei beni compiendo tutti gli interventi che riterrà opportuni.
3. L'affittuario si impegna sin da ora a rilasciare gli immobili nella piena disponibilità della proprietà, liberi da persone, animali e cose alla data indicata al precedente punto 2), senza pretesa alcuna di indennizzi per il rapporto di affitto intercorso. Con la sottoscrizione della presente convenzione l'affittuario dichiara inoltre di nulla avere a pretendere o richiedere per alcun titolo o ragione alla proprietà in relazione a tutti i rapporti intercorsi in precedenza.
4. In deroga a quanto disposto dall'art. 9 e seguenti della Legge 203/82, il canone di affitto annuo viene stabilito e accettato tra le parti in Euro ____,00 (_____/00) complessivi, da corrispondersi in due rate scadenti rispettivamente la 1a entro il 30/04 di ciascun anno, la 2° entro il 15/10 di ciascun anno;
5. L'affittuario si impegna a dare piena realizzazione alle attività ed alle migliorie previste dal progetto offerto presentato in sede di gara e di cui alle premesse. La mancata attuazione totale o parziale di quanto previsto dal Progetto Offerta determina la decadenza del contratto.
6. Sono a totale carico dell'affittuario le spese ordinarie derivanti e connesse alla manutenzione dei fondi e delle strade poderali e connessi all'irrigazione degli stessi quali taglie d'acqua, manutenzione dei fossi, spese di Consorzio di bonifica queste tutte comprese.
7. E' fatto divieto assoluto all'affittuario, pena, in difetto, l'immediata risoluzione del contratto:
 - operare radicali trasformazioni del fondo;

Si intendono automaticamente autorizzate le opere di miglioramento fondiario, consistenti nella:

realizzazione

11. Le spese di registrazione del presente contratto sono ripartite in parti uguali tra proprietà e affittuario.

12. L'onere tecnico ed economico per la realizzazione delle opere di miglioramento fondiario è da intendersi interamente a carico dell' affittuario che al termine del contratto non potrà avanzare richieste di indennizzo alla proprietà e/o aventi causa per le migliorie realizzate. Tale onere si intende accettato dall' affittuario in base a calcoli di sua convenienza, che allo scopo ha provveduto a recarsi sul posto dove debbono eseguirsi i lavori offerti, ed ha preso conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze che possono avere influenza sulla determinazione dei prezzi, giudicandoli remunerativi e tali da consentire l'offerta presentata.

13. L'esecuzione delle opere di miglioramento fondiario e delle sistemazioni deve avvenire in conformità al progetto offerta sotto la direzione di un Direttore dei Lavori, nominato dall' Affittuario (che curerà di raccogliere il preventivo gradimento del Comune). Fatta salva ogni responsabilità del Direttore dei Lavori e dell' Affittuario, il Comune può -durante i lavori- far effettuare da funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale o da professionisti all'uopo incaricati controlli volti a verificare l'esecuzione delle opere in conformità al progetto ed a perfetta regola d'arte. L'Affittuario può -nel corso dei lavori e previo formale parere favorevole del Comune- apportare al progetto esecutivo le varianti qualitative e quantitative che risultino utili a condizione che le stesse non si discostino nella sostanza da quanto indicato dal progetto offerta presentato in sede di gara.

14. L'Affittuario è responsabile della sicurezza dei luoghi di lavoro e s'impegna ad applicare ed a far applicare tutte le norme vigenti in materia ed a tenere sempre comportamento idoneo ad un'efficace prevenzione degli infortuni sul lavoro e di incidenti al proprio personale ed a terzi in genere.

In caso di non osservanza di tali norme, il Affittuario sarà assoggettato alle sanzioni in esse previste.

15. L' Affittuario si impegna ad eseguire le attività previste dal progetto offerta in ottemperanza delle fasi illustrate dallo stesso.

In caso di mancata esecuzione delle attività, rispetto a ciascuna delle scadenze indicate dal progetto offerta si intenderà avverata la condizione risolutiva espressa, di cui al successivo punto 16., trascorsi 60 giorni.

Sono fatte salve le proroghe che il Comune stesso può - in via eccezionale -concedere su richiesta motivata dell' Affittuario;

16. L' Affittuario incorre nella **decadenza** del contratto per i seguenti motivi:

- a) dichiarazione di fallimento o ammissione ad altre procedure concorsuali dell' Affittuario;
- b) scioglimento, liquidazione o cessazione dell'attività dell' Affittuario;
- c) cessione del presente contratto di affittanza agraria;
- d) violazione del divieto di sub locazione relativo al presente contratto;
- f) perdita della qualifica di imprenditore agricolo professionale/coltivatore diretto;
- h) reiterata violazione degli impegni assunti tramite il progetto offerta, con particolare riferimento agli impegni di tutela e valorizzazione ambientale;.

17. Il contratto si intenderà **risolto di diritto** ai sensi dell' articolo 1456 del codice civile nei casi seguenti:

- a) ritardo di 150 giorni nella realizzazione degli interventi di miglioramento fondiario;
- b) mancata esecuzione delle opere previste dal progetto offerta, o ritardo rispetto a ciascuna delle scadenze indicate dal cronoprogramma, superiore a 60 giorni;
- c) mancata eliminazione di vizi, difformità o inadempienze relativi ai miglioramenti fondiari realizzati entro sessanta giorni dall'atto che li ha riscontrati;
- e) mancata coltivazione dei fondi;
- f) mancato pagamento del canone entro trenta giorni dalla scadenza;
- g) mancato svolgimento interventi finalizzati alla conservazione della biodiversità previsti dal progetto offerta;
- h) mancata applicazione di tecniche di coltivazione e agricoltura biologica e/o di metodi di produzioni di qualità previste dal progetto offerta;
- i) mancata realizzazione di progetti di agricoltura sociale previsti dal progetto offerta;

18. Il presente contratto è stato sottoscritto ai sensi dell'art. 45 Legge 203/82 avanti i funzionari sindacali dell'organizzazione di scelta e di fiducia delle parti contraenti, così come previsto

nelle premesse.

19. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il contratto (D.Lg.vo 30.06.2003 n. 196).

Letto, approvato e sottoscritto.

Caravaggio,