

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO  
AI SENSI E PER GLI EFFETTI  
DELL'ART. 45 LEGGE 3.5.1982 N. 203**

Oggi \_\_\_\_\_ in Reggio Emilia presso la sede legale dell'ASP "REGGIO EMILIA Città delle Persone"

**TRA**

**ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone"** con sede in Reggio Emilia, via P. Marani n. 9/1, c.f. e p.iva 01925120352, nella persona della D.ssa Alessandra Sazzi, nata a Reggio Emilia il 19.07.1963 in qualità di Dirigente Area Risorse a ciò autorizzata in forza di Statuto e Regolamento di Organizzazione

**E**

\_\_\_\_\_, residente (o sede legale *qualora persona giuridica*) a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ (CF. o P.IVA) e (*qualora persona giuridica*) in persona del Legale Rappresentante pro tempore sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

**ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 legge 203/82**

- l' ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" dichiara di essere assistita dal Sig. \_\_\_\_\_ appartenente a \_\_\_\_\_, delegato all'assistenza per la stipulazione delle convenzioni di cui all'art. 45 legge 203/82;
- \_\_\_\_\_ dichiara di essere assistito dal Sig. \_\_\_\_\_ appartenente a \_\_\_\_\_, delegato all'assistenza per la stipulazione delle convenzioni di cui all'art. 45 legge 203/82;
- le parti inoltre dichiarano di essere pervenute alla stipula del presente contratto, previa consultazione ed assistenza dei rispettivi funzionari sindacali con i quali hanno esaminato e valutato le deroghe alle norme imperative di legge e dichiarano di rinunciare a qualsiasi eccezione o censura all'operato di assistenza e consulenza prestata dai funzionari, conseguentemente

**convengono e stipulano quanto segue**

1) **OGGETTO.** L'ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" concede in affitto a \_\_\_\_\_, che accetta, il tenimento fondiario sito in agro di Montecchio Emilia (RE), località Villa Aiola, costituito dalle unità censite al C.T. del Comune di Montecchio Emilia (RE) al foglio 10, mappale 121 di ha 24.60.15 (qualità seminativo Cl. 2) e al foglio 10, mappale 213 di ha 04.07.36 (qualità seminativo irriguo arboreo Cl.2) per una superficie complessiva pari a ha 28.67.51 corrispondenti a circa 98,13 biolche reggiane.

Il tenimento fondiario è affittato a corpo, privo di scorte vive e morte. Ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie sopra indicata non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto.

Per l'esatta individuazione del fondo e dei relativi confini fanno fede le planimetrie allegata al presente contratto.

2) **DURATA.** L'affittanza, in espressa deroga agli artt. 1 e 22 della legge 3 maggio 1982, n. 203 voluta da entrambi i contraenti, avrà durata di 12 mesi e decorrerà dal 11.11.2016 e terminerà improrogabilmente il 10.11.2017.

3) **CONSEGNA.** Le parti si impegnano a redigere specifico verbale all'atto della consegna del tenimento fondiario.

4) **RICONSEGNA ED ESONERO DALLA DISDETTA.** L’AFFITTUARIO si obbliga a riconsegnare nella libera e completa disponibilità del LOCATORE il fondo di cui è libero da sé, cose e quanti aventi causa, senza che sia dovuto alcun indennizzo o compenso di alcun genere ed a qualsiasi titolo, alla data effettiva ed improrogabile della scadenza dell’anno agrario indicato al punto 2), ciò in deroga all’art. 4 legge 203/82, senza necessità di disdetta o diffida che si intendono ora per allora intimate ed accettate. Il fondo, consegnato senza scorte vive e morte, dovrà essere reso nello stato colturale nel quale si troverà alla scadenza del contratto.

5) **DIRITTO DI PRELAZIONE.** Il LOCATORE, almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto di affitto, deve comunicare con raccomandata a.r. o PEC all’Affittuario, laddove intenda concedere nuovamente a terzi il tenimento fondiario, l’offerta che risulterà provvisoriamente aggiudicataria del relativo bando per la concessione in affitto; e questi può esercitare il diritto di prelazione entro 45 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione.

6. **CANONE - GARANZIA.** Il canone complessivo d’affitto è concordemente stabilito tra le parti, per quanto occorrer possa in deroga agli artt. 8 e seguenti della legge 3 maggio 1982, n. 203, nella somma annua di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) da pagare mediante accredito sul conto di tesoreria dell’ASP IBAN: IT83 S 02008 12824 000040926377, in due rate :

la prima rata, pari ad € \_\_\_\_\_, entro e non oltre il 31.01.2017;

la seconda rata pari ad € \_\_\_\_\_, entro e non oltre il 31.07.2017;

A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto (ivi compreso il regolare pagamento del canone) l’affittuario si impegna a consegnare, entro dieci giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, una fidejussione bancaria o assicurativa incondizionata a prima richiesta, con rinuncia della preventiva escussione del debitore principale, dell’importo di € \_\_\_\_\_ pari a tre canoni mensili e termine di scadenza di tre mesi successivi all’originario contratto di affitto. In caso di mancato regolare adempimento da parte del conduttore delle obbligazioni nascenti dal presente contratto, la fidejussione verrà escussa dal locatore, fatto salvo ed impregiudicato il diritto di quest’ultimo a chiedere il risarcimento dei maggiori danni subiti. La mancata consegna della fidejussione entro il termine predetto (da ritenersi ad ogni effetto essenziale) comporterà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1456 C.C. Lo svincolo della fidejussione è subordinato alla verifica dello stato nel quale vengono riconsegnati gli immobili.

7) **MORA.** Il pagamento del canone dovrà essere eseguito entro le scadenze stabilite. In deroga all’art. 1282 c.c. decorsi trenta giorni dalla scadenza del termine di pagamento sono dovuti, senza necessità di costituzione in mora, gli interessi al saggio legale.

In deroga all’art. 5 legge 203/82, il mancato pagamento anche di una sola rata costituisce grave inadempimento del LOCATORE e legittima l’azione di risoluzione del contratto.

8) **SUBAFFITTO** E’ fatto divieto al conduttore di subaffittare, o cedere a qualsiasi titolo anche gratuitamente, in tutto o in parte le unità poderali oggetto del presente contratto.

9) **CONDIZIONI DEL FONDO.** Il fondo deve intendersi giuridicamente consegnato, fermo restando quanto previsto nel punto 3 del presente contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con le inerenti servitù passive ed attive, se ed in quanto esistente o aventi ragione legale di esistere. L’affittuario, dichiara e riconosce che lo stesso é in buono stato di manutenzione e non necessita di interventi da parte della proprietà. Tutte le piante e/o siepi sono e rimangono di proprietà dell’ASP e quindi nessuna può essere tolta senza la preventiva autorizzazione scritta di parte proprietaria, pena l’obbligo della riduzione in pristino a carico del conduttore ed il risarcimento dell’eventuale danno.

10) **COLTURE PRATICABILI.** L' Affittuario è obbligato alla normale e razionale coltivazione del fondo secondo le corrette rotazioni agrarie nonché alla conservazione e manutenzione del tenimento fondiario. L'Affittuario è libero di scegliere la vocazione colturale, purché conforme all'attività agricola ammessa in loco e alla norme previste in materia.

La violazione dell'obbligo di coltivare il podere secondo i principi di buona tecnica agraria e dell'obbligo di conservazione del tenimento fondiario è considerata dalle parti grave inadempimento contrattuale. In presenza di tale inadempimento si applica quanto previsto dall'art. 1456 c.c., essendo la presente clausola risolutiva espressa e riconoscendo l'Affittuario che, in tale ipotesi, il contratto sarà risolto di pieno diritto.

11) **CONDUZIONE DEL FONDO.** L'Affittuario dovrà provvedere alla conduzione del fondo senza mutarne la destinazione economica (uso), nelle rispetto delle norme della buona tecnica agraria, in particolare dovrà eseguire, a propria completa cura e spese, ogni intervento di sistemazione poderale per permettere un corretto convogliamento delle acque, ivi compreso il diserbo, con manutenzione periodica ed eventuale ripristino dei fossi di scolo. L'affittuario potrà usufruire del pozzo irriguo insistente sul fondo, a condizione che si accoli ogni onere di funzionamento.

L'AFFITTUARIO dovrà altresì provvedere alla buona manutenzione delle strade di accesso, delle capezzagne, dei fossi, dei canali di scolo, in collaborazione con i confinanti del fondo per quando riguarda le opere comuni.

L'AFFITTUARIO dovrà garantire una effettiva ed abituale presenza sul fondo.

L'eventuale destinazione del fondo ad impegni previsti dalle misure agro ambientali comunitarie dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dall'ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone", pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. essendo la presente clausola risolutiva espressa.

E' vietata la erezione sul terreno di ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, pena la risoluzione di diritto del contratto.

12) **MIGLIORAMENTI.** Ogni miglioria, addizione e trasformazione dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dall' ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" e sarà oggetto di specifico accordo ex art. 45 legge 203/82.

Le parti convengono che ogni miglioramento, addizione o trasformazione del tenimento fondiario ovvero degli impianti di servizio, necessitano di preventiva autorizzazione scritta dell'ASP e comunque resteranno a beneficio della proprietà, senza indennizzi, rimborsi, riduzioni o risarcimento a favore dell'Affittuario.

13) **CUSTODIA.** L'AFFITTUARIO è custode del fondo, assume a suo carico i normali rischi di conduzione ed i danni dipendenti da caso fortuito e prevedibili a norma di legge.

Ai sensi dell'art. 2051 c.c., l'Affittuaria esonera espressamente l'ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" da ogni responsabilità per danni a persone e cose anche di terzi.

14. **TRIBUTI.** L'Affittuario è obbligato a pagare le imposte di sua pertinenza, secondo la legislazione vigente, gli usi e le consuetudini locali.

Le parti convengono che sono a carico dell'Affittuario i contributi di bonifica ed irrigazione gravanti sul tenimento fondiario ed il canone di concessione del pozzo. Nel caso in cui gli stessi vengano addebitati all'ASP"REGGIO EMILIA – Città delle Persone", l'Affittuario si obbliga a rifondere le somme anticipate entro e non oltre quindici giorni dalla richiesta scritta.

15. **ONERI DELL'AFFITTUARIO.** Sono a carico dell'Affittuario le spese connesse al godimento del podere (quali raccolta e trasporto rifiuti, oneri per passi carrai, energia elettrica per il funzionamento del pozzo ecc..) oltre ai costi di funzionamento degli impianti utilizzati.

16. **MODIFICHE.** Ogni modifica al presente contratto dovrà essere stipulata ed approvata per iscritto con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole di categoria.

17) **APPOSIZIONE FORMULA ESECUTIVA.** Le parti sono autorizzate a far tradurre il presente atto in titolo esecutivo presso la Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Reggio Emilia. Viene espressamente riconosciuta al proprietario la facoltà di adire alla competente Sezione Specializzata Agraria per tradurre il presente atto in verbale di conciliazione giudiziale con efficacia di titolo esecutivo, obbligandosi l'affittuario, al verificarsi di tale eventualità, ad ivi comparire per sottoscrivere detto verbale di conciliazione.

18) **REGISTRAZIONE E BOLLO.** Le spese di registrazione del contratto sono ripartite nella misura del 50%. Il presente contratto è esente da bollo ai sensi dell'art. 25 Tabella Allegato B annessa al DPR 26.10.1972 n. 642, art. 28 D.p.R. 995 del 30.12.1982.

19) **RINUNCIA INDENNIZZO.** L'Affittuario rinuncia ad ogni qualsiasi indennizzo di qualsiasi natura compreso quello inerente la risoluzione anticipata del contratto.

20) **VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI.** La violazione da parte dell'affittuario degli obblighi e divieti di cui ai punti 10) 11) 12) 13) 14) e 19) del presente contratto, nonché il mancato pagamento alle previste scadenze del canone di affitto e degli oneri accessori – se esistenti - viene espressamente qualificata come grave e rilevante inadempimento ex art. 5 L. 203/82 e legittimerà la proprietà alla risoluzione del contratto, all'incameramento della cauzione oltre al risarcimento del maggior danno subito.

21. **ASSISTENZA SINDACALE.** Le parti riconoscono espressamente che il presente contratto è stato stipulato previa assistenza, consulenza ed indirizzo dei rispettivi funzionari sindacali. Dichiarano che le singole clausole corrispondono alla loro volontà e rinunciano sin d'ora ad eccepire il difetto o la carenza dell'assistenza ricevuta.

22. **RINVIO.** Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti faranno riferimento alle legge, usi e consuetudini in materia di contratti agrari.

Letto, confermato e sottoscritto

Il LOCATORE \_\_\_\_\_ e sua Parte Sindacale \_\_\_\_\_

L'AFFITTUARIO \_\_\_\_\_ e sua Parte Sindacale \_\_\_\_\_