

ALLEGATO C) Schema di contratto

**SCRITTURA PRIVATA DI AFFITTO IN DEROGA ALLA NORMATIVA SUI
CONTRATTI AGRARI, AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA LEGGE 11/1971, COME
MODIFICATO DALL'ART. 45 DELLA LEGGE 203/1982 (PODERE CASCINETTA
- COMUNE DI REVELLO)**

Tra

l'Ente di Gestione delle Aree Protette del Monviso

- Concedente -

e

l'Az. Agr. (*denominazione*)

- Affittuario -

SCRITTURA PRIVATA DI AFFITTO IN DEROGA ALLA NORMATIVA SUI CONTRATTI AGRARI, AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA LEGGE 11/1971, COME MODIFICATO DALL'ART. 45 DELLA LEGGE 203/1982 (PODERE CASCINETTA – COMUNE DI REVELLO).

Tra:

- l'Ente di Gestione delle Aree Protette del Monviso, qui rappresentato dal Direttore dott. (*nome e cognome*), con sede in Saluzzo, Via Griselda n. 8, Codice Fiscale 02345150045 Partita Iva 02942350048, in appresso Concedente,

e

- l'Azienda agricola (*denominazione*), ubicata nel Comune di in Via n., c.f.: xxxxxxxxxxxx, p.iva: xxxxxxxxxxxx, qui rappresentata dal Sig. (*nome e cognome*), nato a (città) (Prov.) il gg/mm/aaaa, residente a (città) (Prov.) in Via (indirizzo), in appresso Affittuario,

PREMESSO

- che la Regione Piemonte con atto pubblico di compravendita rep. n. 58323 del 30/09/2009 stipulato in esecuzione della DGR 3-120107 del 14/09/2009, ha acquistato dalla Fondazione Ordine Mauriziano i terreni agricoli posti a contorno della Abbazia di Staffarda;

- che, successivamente con DGR 56-13641 del 22/03/2010, tali beni, in cui sono ricompresi i terreni oggetto del presente contratto, sono stati assegnati dalla Regione alla gestione dell'Ente di Gestione delle Aree Protette del Monviso, ente pubblico strumentale regionale;

- che la Regione Piemonte, con proprio Regolamento n. 7 del 23 novembre 2015 e s.m.i., ha emanato "Disposizioni attuative degli articoli 4 e 5 della legge regionale 27 gennaio 2015, n. 1 (Provvedimenti per la riqualificazione della spesa regionale), relativi all'affidamento in concessione, in locazione o in uso gratuito dei beni immobili demaniali e patrimoniali regionali";

- che con Determinazione Dirigenziale n. xxx/2023 del gg/mm/2023 l'Ente di Gestione delle Aree Protette del Monviso ha approvato la procedura per la concessione in affitto dei terreni in oggetto mediante procedura comparativa ad evidenza pubblica;

- che l’Affittuario possiede i requisiti di cui agli artt. 6 e 7 della Legge 203/1982 e ha dichiarato di disporre di idonea sede operativa entro la distanza di km 20 di percorso stradale dal concentrico dell’abitato di Staffarda coincidente con la Piazza Roma;
- che l’Affittuario agisce anche a nome e per conto del proprio nucleo familiare e pertanto, ai sensi dell’art.48 della Legge 203/1982, rappresenta e rappresenterà a tutti gli effetti, anche per la rappresentanza giudiziale, la propria famiglia;
- che le parti dichiarano di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto della proprietà e rinunciano espressamente ad effettuare qualsivoglia verifica e/o visura alla Agenzia Del Territorio - Servizi di Catasto e Pubblicità Immobiliare per accertare la consistenza e/o l’effettiva proprietà degli immobili in capo al Concedente;
- che il presente contratto viene stipulato in deroga, ai sensi dell’art. 23 della L 11/1971 come modificato dall’art.45 della Legge 203/1982 sui patti agrari con l’assistenza delle rispettive Associazioni di Categoria nelle persone del signor (*nome e cognome*) della
(*associazione di categoria*) e del signor (*nome e cognome*) della (*associazione di categoria*)

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

ART. 1) Premessa. La narrativa che precede e tutte le condizioni espresse nell’avviso di procedura formano parte integrale e sostanziale del presente atto.

ART. 2) Oggetto. Il Concedente dà in affitto all’Affittuario che accetta, i fondi della consistenza di seguito descritta al catasto terreni del comune di Revello:

Comune di Revello –			
Foglio	Mappale	Superficie catastale Ha	Superficie concessa Ha
<i>4</i>	<i>35</i>	<i>21.37.37</i>	<i>00.23.95</i>
<i>4</i>	<i>37</i>	<i>07.07.56</i>	<i>00.37.10</i>

e così, in totale ha 00.61.05, pari a giornate piemontesi 1,60, concessi in affitto. L'affitto viene fatto a corpo e non a misura. Per l'eventuale differenza di superficie (in eccesso o in difetto) si applicheranno i disposti degli art. 1631 e 1538 del Codice Civile. Eventuali spese di riconfinamento e/o regolarizzazione catastale, qualora necessarie, sono a totale carico dell'affittuario del podere.

ART. 3) Stato dell'immobile. L'affitto è stipulato ed accettato sotto l'osservanza delle condizioni previste dai successivi articoli che le parti concordemente accettano. Il Concedente consegna all'Affittuario il fondo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza scorte vive e/o morte e libero da persone e/o cose e da impegni contrattuali con terzi.

ART. 4) Norma di coltivazione. I fondi devono essere coltivati nel rispetto delle regole della condizionalità agraria e degli strumenti gestionali della Rete Natura 2000 (Misure di Conservazione generali della Rete Natura 2000, approvate dalla Regione Piemonte con DGR n. 54-7409 del 07/04/2014 e successive modifiche ed integrazioni), nonché delle procedure di Valutazione d'Incidenza previste dalla normativa vigente laddove necessarie, nonché nel rispetto delle Misure di Conservazione sito-specifiche per la tutela del sito della Rete Natura 2000 denominato IT1160041 – "Boschi e colonie di chiroterri di Staffarda" che potranno essere emanati e di eventuali ulteriori strumenti di futura pianificazione. Non possono essere effettuate trasformazioni agrarie, salva specifica autorizzazione scritta del Concedente. La conduzione dei terreni oggetto del presente contratto dovrà inoltre essere rispettosa delle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2014, n. 37-227 Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c) del d.lgs. n. 42/2004 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

ART. 5) Decorrenza – Durata. L'affitto è fatto ed accettato con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto, fino al termine del 10/11/2033. A tale definitiva scadenza, fatto salvo quanto previsto nell'ultimo cpv, il contratto d'affitto s'intenderà risolto senza necessità di comunicare la disdetta, in quanto s'intende data ed accettata ora per allora. Entro e non oltre tale data, così come sopra convenuto, l'Affittuario si impegna a riconsegnare il fondo in piena disponibilità al Concedente, libero da persone e/o animali e/o cose e/o colture in atto, riconoscendo sin d'ora l'immediato diritto al Concedente di immettersi nella detenzione dei fondi e dichiarando altresì di nulla aver a pretendere in ordine alla riconsegna del fondo al Concedente, fatto salvo quanto

espressamente previsto in sede contrattuale. Si dà atto che le scadenze richiamate dal presente articolo costituiscono espressa deroga a quanto previsto sia dall'art. 1 – Affitto a coltivatore diretto - che dall'art. 4 – Rinnovazione tacita - e seguenti della legge 203/1982 in materia di durata contrattuale.

ART. 6) Subaffitto e cessione del contratto. L’Affittuario deve destinare l’immobile all’uso contrattualmente convenuto. È vietato il subaffitto, la cessione da parte dell’Affittuario del godimento, totale o parziale, dell’immobile e la cessione del contratto da parte dell’Affittuario senza il preventivo consenso scritto del Concedente. L’Affittuario può subaffittare l’immobile o cedere il contratto di affitto, anche senza il consenso del Concedente, in caso di cessione, affitto o usufrutto dell’azienda, dandone comunicazione al Concedente mediante posta elettronica certificata. Il Concedente può in tal caso opporsi per gravi motivi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. In caso di cessione il cedente non è liberato dalle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto qualora il cessionario non vi adempia. L’inadempienza a quanto previsto dal presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa. Si dà atto che quanto richiamato nel presente articolo costituisce espressa deroga a quanto previsto dall'art. 5 della legge 203/1982 in materia di sanatoria dell’inadempienza contrattuale.

ART. 7) Divieti. È fatto assoluto divieto all’Affittuario - salvo esplicita autorizzazione scritta del Concedente, oltre che di ogni altro ente competente (in particolare per la tutela ambientale e paesaggistica), di:

- operare modificazioni di qualsiasi tipo e genere a terreni e corsi d’acqua;
- operare miglioramenti, addizioni, trasformazioni, salvo quanto disposto all’art. 13 (Miglioramenti addizioni e trasformazioni) della presente scrittura;
- corrispondere il canone con ritardo rispetto alla scadenza pattuita;
- appropriarsi di legnatico provenienti da ceppaie di ceduo di età inferiore ad anni 7 (sette);
- realizzare nuove strade interpoderali;
- modificare, chiudere anche provvisoriamente o sopprimere le strade, i corsi d’acqua e i cavi irrigui esistenti sul fondo.

Quanto previsto nel presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa. Il Concedente non sarà obbligato ad avvalersi della condizione risolutiva e ciò nonostante permane la responsabilità

dell’Affittuario inadempiente per ogni conseguenza dipendente dalle violazioni contrattuali sopra elencate, ivi incluso l’eventuale obbligo di ripristino del terreno.

ART. 8) Canone. Il canone di affitto annuo da corrispondersi in denaro, comunque nel rispetto delle forme di legge, è pari ad Euro xx.000,00 (euro xxxxxx/00) totali annui. Il canone di affitto va corrisposto in n. 2 rate anticipate, con scadenza improrogabile al 15 gennaio e 15 luglio di ogni annata agraria di riferimento, fatte salve eventuali comunicazioni da parte del Concedente. Per l’annualità corrente alla data di stipulazione del contratto, il canone annuo sarà debitamente riproporzionato e sarà versato in unica soluzione alla prima scadenza prevista. Il canone di affitto verrà aggiornato annualmente (nel solo caso in cui l’indice di affitto sia positivo) nella misura del 75 per cento dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertato dall’ISTAT. Per tutta la durata del rapporto l’aggiornamento sarà automatico senza necessità di richiesta alcuna da parte del Concedente salvo comunicazione della misura dello stesso.

ART. 9) Deposito cauzionale e polizza di Responsabilità Civile. A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l’Affittuario ha prestato:

- un deposito cauzionale infruttifero equivalente al canone di una annata agraria, ovvero € xx.000,00 (euro xxxx/00), mediante fidejussione bancaria/assicurativa, emessa dalla xxxxxxxxxxxxxxxx, con operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Concedente, di durata pari alla durata dell’affittanza agraria, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con rinuncia altresì alle eccezioni di cui all’art. 1945 del Codice Civile. La cauzione sarà restituita al termine del contratto, su richiesta dell’Affittuario, entro 15 giorni, dopo aver accertato l’adempimento degli obblighi da parte del medesimo;
- idonea polizza assicurativa con effetti dalla data della sottoscrizione del presente contratto, a garanzia dei danni all’immobile di qualsiasi natura e dei danni arrecati a terzi derivati dalla gestione dell’immobile, dall’attività ivi svolta e dalla manutenzione a carico dell’Affittuario.

In caso di mancata ricostituzione della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Concedente, il presente contratto verrà risolto di diritto in qualsiasi momento dell’anno.

ART. 10) Risoluzione e recesso. Costituiscono causa di risoluzione del presente contratto:

- a) il grave inadempimento di obbligazioni derivanti dal presente contratto e l’inosservanza delle prescrizioni per l’utilizzazione del bene;

b) l'insorgere di cause che determinano per l'Affittuario, ai sensi della vigente normativa, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Il presente contratto deve essere rispettato nella sua globalità. L'eventuale inosservanza di obblighi contenuti nei seguenti articoli: 4) Norma di coltivazione, 5) Decorrenza - Durata, 6) Subaffitto e cessione del contratto, 7) Divieti, 8) Canone, 10) Risoluzione e Recesso, 13) Miglioramenti addizionali e trasformazioni, darà diritto all'immediata risoluzione del contratto con restituzione dei fondi al Concedente e ciò senza pregiudizio di richiesta per eventuali danni. Si dà atto che quanto richiamato nel presente articolo costituisce espressa deroga a quanto previsto dall'art. 5 della legge 203/1982 in materia di inadempienza contrattuale. Il Concedente può recedere dal presente contratto con un preavviso scritto di almeno sei mesi, prima del termine dell'annata agraria (e comunque compatibilmente con la coltura in atto), in caso di sopravvenienza di motivi di pubblico interesse che non consentano la prosecuzione del rapporto di affittanza. Il recesso non comporta indennizzo, fatto salvo il diritto dell'Affittuario all'estinzione di ogni credito che residui da eventuale piano di ammortamento in essere e/o migliorie per gli importi specificamente autorizzati. L'Affittuario può, con un preavviso scritto di almeno sei mesi, recedere dal contratto di affitto.

ART. 11) Manutenzione. Sono a carico e nella responsabilità dell'Affittuario le manutenzioni ordinarie e straordinarie del fondo, a parziale deroga di quanto ordinariamente stabilito dalle norme di legge. A titolo esemplificativo la manutenzione comprende tra l'altro:

- la pulizia dei fossi;
- preservare gli interventi di rinaturazione realizzati dall'E.G.A.P. Monviso;
- l'inghiaiamento e la riparazione delle strade poderali;
- la riparazione e l'adeguamento dei pozzi e di ogni manufatto campestre di pertinenza del podere, nonché quelli di uso comune per la relativa quota di spettanza.

Per espresso accordo fra le Parti, l'irrigazione dei fondi avverrà come da consuetudini locali, con oneri a carico dell'Affittuario, il quale rinuncia sin d'ora a pretendere dal Concedente diminuzioni del canone d'affitto o indennizzi o risarcimenti di sorta in caso di carenza o mancanza d'acqua per abbassamento delle falde, siccità o qualsivoglia altro motivo o causa non imputabile al Concedente.

Le manutenzioni straordinarie che si rendessero necessarie a causa di eventi eccezionali e non prevedibili, di calamità naturali e simili saranno poste a carico del Concedente.

ART. 12) Impegni dell’Affittuario. – Costituiscono specificatamente impegno dell’Affittuario e sono espressamente a suo carico:

- a) la custodia e la sorveglianza del fondo concesso in affitto secondo la diligenza del buon padre di famiglia, la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le spese di funzionamento e di gestione ed ogni imposta e tassa inerenti l’attività esercitata nell’immobile, compresi gli oneri relativi agli accessi carrai per uso agricolo (qualora presenti) e le spese ordinarie e straordinarie relative al prelievo di acque per uso irriguo, sia di estrazione che di derivazione compresi canoni di concessione demaniale o derivanti da eventuali quote consortili;
- c) la responsabilità di garantire condizioni di sicurezza dei luoghi di lavoro previste dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n° 81 (Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro).

L’Affittuario si impegna ad avvertire tempestivamente il Concedente di qualsiasi evento, come a titolo esemplificativo l’abbandono di rifiuti o un danneggiamento, che possa compromettere l’immobile o che richieda interventi di ripristino, manutenzione o tutela. L’Affittuario risponde dei danni da chiunque causati all’immobile, impianti, attrezzature ed arredi e solleva il Concedente da ogni responsabilità relativa a danni causati da terzi o a cose di terzi nel corso dell’utilizzo dell’immobile ed in occasione delle attività svolte.

ART. 13) Miglioramenti addizioni e trasformazioni. Tutte le nuove opere assentite dalla Regione e realizzate dall’Affittuario sono acquisite in proprietà dalla Regione, senza alcun indennizzo, ai sensi dell’articolo 934 del codice civile. È fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 10 nell’ipotesi di recesso da parte del Concedente circa il diritto dell’Affittuario all’estinzione di ogni credito che residui da eventuale piano di ammortamento in essere e/o miglorie per gli importi specificamente autorizzati. Al termine dell’affitto il Concedente può comunque richiedere la rimozione delle opere per cui abbia prestato il proprio consenso ed il ripristino dello stato dei luoghi. Se l’Affittuario non provvede, il Concedente può provvedere con l’esecuzione d’ufficio, con addebito dei costi all’Affittuario inadempiente. Il Concedente, valutate le richieste dell’Affittuario, agevolerà se e per quanto lo ritenga coerente col perseguimento dei propri fini istituzionali, l’accesso ai finanziamenti per i lavori e le opere di miglioramento da eseguire sul fondo affittato, concordando ove necessario, condizioni e garanzie.

È obbligo dell’Affittuario, che esegua interventi autorizzati sui fondi, consegnare al Concedente tutti i necessari permessi, nulla osta, autorizzazioni e tutte le certificazioni previste per legge ai fini della regolare esecuzione e sicurezza dell’immobile e di eventuali variazioni catastali.

ART. 14) Finanziamenti e Aiuti Comunitari. Il Concedente, valutate le richieste dell’Affittuario, agevolerà l’accesso ai finanziamenti ed agli aiuti comunitari, purché coerenti con la destinazione del fondo; fin d’ora autorizza l’Affittuario a produrre il presente contratto alle Amministrazioni pubbliche deputate, a corredo di pratiche di qualsivoglia natura e genere, finalizzate alla concessione al medesimo Affittuario di eventuali finanziamenti ed aiuti comunitari. Il Concedente si riserva, nel momento in cui ottenesse finanziamenti Regionali o fondi Europei, di eseguire interventi, che in parte potranno interessare gli appezzamenti affittati, di miglioramento e ripristino ambientale ai fini della riqualificazione della Rete Ecologica Regionale.

ART. 15) Edificabilità dei fondi. Qualora parte dei fondi concessi in affitto divengano edificabili in base a uno strumento urbanistico del Comune, l’Affittuario dovrà rilasciare dette porzioni di fondo su richiesta del Concedente in applicazione dell’art. 50 della L 203/1982, fatta salva la raccolta di eventuali frutti pendenti.

ART. 16) Diritti di passaggio. Le parti confermano di mantenere i diritti di passaggio come fin qui praticati, sia per quelli sulle strade, sulle aie, come pure per i passaggi delle acque irrigue. Il Concedente si riserva la facoltà di apportare eventuali variazioni agli stessi, di mantenere e recuperare i percorsi storici all’interno del comprensorio Agricolo di Staffarda.

ART. 17) Restituzione dei fondi. L’immobile, alla scadenza naturale o anticipata del contratto di affitto, deve essere libero da persone e cose e in buono stato d’uso e manutentivo. Ogni danno accertato comporta per l’Affittuario l’obbligo di risarcimento. Alla scadenza, senza bisogno di ulteriore disdetta, il Concedente è sin d’ora autorizzato a prendere possesso dei fondi, senza ulteriore avviso, e l’Affittuario rinuncia a qualsiasi azione ex art 703 C.p.c. Nel caso di ritardata consegna dell’immobile alla scadenza naturale o anticipata, è dovuta un’indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, fatto salvo il risarcimento dell’eventuale maggior danno e fermo restando il diritto del Concedente di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell’immobile.

ART. 18) Diritto di prelazione. All’Affittuario spetta il diritto di prelazione, ai sensi e secondo i

presupposti e gli effetti di legge, per l'eventuale nuova concessione in affitto a seguito di scadenza del presente contratto.

ART. 19) Accesso ai luoghi e controlli. Il Concedente ha diritto di accedere in qualsiasi momento ai fondi oggetto di affitto al fine di verificare il rispetto delle condizioni di cui al presente contratto e per espletare i normali controlli sulla diligente conduzione degli stessi.

ART. 20) Tentativo di conciliazione e foro competente. Le parti che hanno sottoscritto il presente contratto stabiliscono che per ogni eventuale e futura controversia, derivante dal presente accordo o connesse allo stesso, è competente il Tribunale di Cuneo. Resta inteso che, prima di intraprendere un'azione legale, le parti si impegnano ad esperire in via preventiva, attraverso le rispettive Organizzazioni di categoria, un tentativo di conciliazione.

ART. 21) Rinvio. Per quanto non espressamente convenuto tra le parti si fa rinvio alle norme vigenti in materia di patti agrari, al Codice Civile e, per quanto non normato, agli usi e consuetudini della provincia di Cuneo e Regione Piemonte.

ART. 22) Registrazione - Spese. Le spese di registrazione della presente scrittura privata sono a totale carico dell'Affittuario. Si dichiara che l'ammontare dei canoni per l'intero periodo è pari a Euro xxxxxx,00 (Euro in lettere/00).

ART. 23) Imposta di bollo. Si richiede espressamente l'esenzione dall'imposta di bollo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 tabella allegato B del D.P.R. 26.10.1972 n. 642 come introdotto dall'art. 28 del D.P.R. 30.12.1982 n. 955.

ART. 24) Assistenza. Le parti danno atto che nelle trattative per la definizione della presente scrittura privata sono state ciascuna assistita dalla propria Organizzazione Professionale Agricola di cui in premessa e qui infra, nella persona dei loro funzionari, i quali hanno, per la parte assistita, rappresentato ed esposto la relativa posizione e situazione contrattuale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Saluzzo, _____

Ente di Gestione delle Aree Protette del Monviso

Az. Agr. (denominazione)

Le Parti dichiarano, ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. ove ritenuti applicabili, di aver letto ed espressamente approvato i seguenti articoli: 4 – Norma di coltivazione, 5 – Decorrenza - Durata, 6 – Subaffitto e cessione del contratto, 7 – Divieti, 8 – Canone, 9 – Deposito cauzionale e polizza di Responsabilità Civile, 10 – Risoluzione e Recesso, 12 – Impegni dell’Affittuario, 13 – Miglioramenti addizioni e trasformazioni, 15 – Edificabilità dei fondi, 16 – Diritti di passaggio, 17 – Restituzione dei fondi, 20 – Tentativo di conciliazione e foro competente, vengono sottoscritti ai sensi degli artt. 1340 e 1341 del Codice civile,

Saluzzo, _____

Attestazione

Si attesta che per la stipula del presente atto le parti – Concedente ed Affittuario – sono state rispettivamente assistite dal Signor _____ nella qualità di funzionario della _____ e dal Signor _____ nella qualità di funzionario della _____ i quali, ai sensi e per gli effetti dell’art. 23 della Legge 11.02.1971 n. 11 così come modificato ed integrato dall’art. 45 della Legge 03.05.1982 n. 203, hanno rappresentato ed esposto la relativa posizione e situazione contrattuali.

Saluzzo, _____
