

## **CONTRATTO DI AFFITTO FONDO RUSTICO**

**Contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 Tabella Allegato B annessa al DPR 26.10.1972 n.**

**642 art. 28 DPR 955 del 30.12.1982**

### **TRA**

Il Comune di Marcianise C.F. 00237550611 con sede in Marcianise (CE) alla via Roma 1, nella qualità di proprietario concedente in affitto, rappresentato dal Segretario Comunale dott. Onofrio Tartaglione, nato a Marcianise il 21.10.1961, il quale dichiara di agire in nome e per conto del Comune stesso, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.L.vo n. 267/2000 in esecuzione del Decreto Sindacale n. 9 del 18.02.2019, che di seguito sarà indicato soltanto **“Locatore”**;

### **E**

La Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, titolare dell'omonima impresa, iscritta alla CCIAA in data \_\_\_\_\_, con sede legale in Marcianise, alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ COD. FISC \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_ che di seguito sarà indicato soltanto **“Conduttore”**.

I quali dichiarano di voler addivenire alla stipula del presente contratto ai sensi dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203, avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni professionali agricole alle quali rispettivamente aderiscono;

### **PREMESSO CHE**

- ❖ con Avviso Pubblico n. 4557 del 16.11.2018 fu pubblicato sul sito del Comune di Marcianise il Bando per l'assegnazione di detti fondi, fissando la scadenza per la presentazione delle istanze al 17.12.2018;
- ❖ con Delibera di G. C. n. 42/2019 venne nominato il Componente comunale per la Commissione e disposta la presa d'atto della composizione della Commissione;
- ❖ con nota prot. n. 13415 del 21.03.2019 è stata nominata la Commissione Esaminatrice
- ❖ in esito alle operazioni di valutazione delle richieste pervenute, con determinazione dirigenziale n. 271/2019 si è preso atto della graduatoria definitiva di assegnazione

❖ le Parti dichiarano di essere a conoscenza della disciplina attualmente vigente in materia di contratti agrari;

Tutto ciò premesso, quale parte integrale e sostanziale del presente accordo, si stipula, il presente contratto ai seguenti patti e condizioni.

**Art. 1** - Il **Locatore** concede in affitto al **Conduttore**, che consapevole delle proprie responsabilità regolate da Codice Civile, **accetta** e prende in consegna **mq.** \_\_\_\_\_ del fondo rustico di maggiore estensione sito in agro Marcianise (Ce) – località \_\_\_\_\_ -, censito in **Catasto Terreni al Foglio** \_\_\_ **Particella** \_\_\_ **Seminativo** esclusivamente per la coltivazione di colture agricole non permanenti e alle condizioni che seguono. Il Conduttore, dichiara di conoscere il terreno e di ritenerlo idoneo alle coltivazioni che intende effettuare.

**Art. 2** – Il **Conduttore**, si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia; si obbliga a curare la coltivazione del/i fondo/i avuto/i in affitto attenendosi alle regole della buona tecnica agraria e secondo ordinarietà. Le coltivazioni che potranno essere praticate sono esclusivamente quelle non permanenti, con divieto assoluto di impiantare colture arboree. **È altresì vietata la edificazione di manufatti, tettoie, capannoni, casali, cascine, fienili, ecc., il subaffitto, la subconcessione e sublocazione anche se parziale** e si obbliga a non apportare migliorie, addizioni, trasformazioni o modificazioni al fondo medesimo con annesse pertinenze senza la preventiva autorizzazione scritta del **Locatore** sotto pena di risoluzione del presente accordo e del risarcimento dei danni arrecati per sua grave colpa o incuria, facendo riferimento all'art.1592 del Cod.Civ..

**Art. 3** - Il contratto di affitto, a norma dell'art. 1 l. 203/1982, ha la durata di **n° 15 Annate Agrarie** con decorrenza dalla data odierna e con liberazione del fondo al termine dell'annata agraria **2033-2034**. In tale ultima data il **Conduttore**, si obbliga a rilasciare i terreni liberi e vuoti da persone, animali, cose e residui colturali. Resta salva la facoltà di recesso anticipato da ambo le parti, rispetto alla normale scadenza previo avviso di mesi dodici e a mezzo di lettera raccomandata.

**Art. 4 - Il canone di affitto**, è concordemente stabilito tra le parti , in **Euro \_\_\_\_\_** per Annata Agraria, esente da IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/72, punto 8, **da pagarsi al termine dell'annata agraria di riferimento e dunque entro e non oltre il 10 novembre di ogni anno** con versamento sul c.c. postale n° 13487814 intestato al Comune di Marcianise – Servizio di Tesoreria indicando nella causale il presente contratto oppure mediante versamento da effettuarsi presso la Tesoreria comunale previa reversale da richiedere direttamente al Comune di Marcianise. È ammesso il ritardato pagamento, senza aggravio fino al 31 dicembre dell'anno solare di riferimento. Il mancato pagamento entro il 31 dicembre produce come effetto la risoluzione automatica del presente atto. Resta convenuto che il canone di affitto sarà sottoposto ogni anno alla rivalutazione in ragione del **75%** della variazione "ISTAT" FOI riferita al mese di novembre. Il **Conduttore**, per conoscere tale variazione, provvederà ad informarsi presso il **Locatore** o presso le Organizzazioni Sindacali Provinciali di Categoria prima di effettuare il versamento.

**E' facoltà dell'Amministrazione, a norma dell'art. 10** del Regolamento attualmente vigente, rideterminare in qualsiasi momento i limiti minimi e massimi dei canoni di fitto.

**Art. 5 – Il Conduttore**, si obbliga, ora per allora, a riconsegnare alla scadenza contrattuale o in caso di recesso anticipato, consensuale e non, il terreno fittato libero da persone, animali e cose, pertanto tutte le opere realizzate e le migliorie effettuate abusivamente dovranno essere abbattute o eliminate oppure, si intenderanno ammortizzate durante il periodo di locazione, vedi art. 1587-1588-1590 c.c.;

**Art. 6 - Il Conduttore** assume l'obbligo, nel caso di recesso anticipato rispetto alla normale scadenza contrattuale, di versare al **Locatore** l'importo da versare all'Agenzia delle Entrate di Caserta (Ufficio del Registro) per la risoluzione anticipata del contratto di locazione.

**Art. 7** – Il **Conduttore** assume l’obbligo di rilasciare il fondo libero da cose e persone nel caso in cui il **Locatore** debba rientrare nel possesso del fondo prima della scadenza contrattuale per la realizzazione di opere pubbliche o per altre cause indipendenti dalla volontà del locatore. In tali casi non sussiste l’obbligo del **Locatore** di comunicare il recesso un anno prima. Solo nel caso in cui il recesso non sia comunicato un anno prima ed il terreno risulti seminato e non ci sia la possibilità di raccolto il Locatore verserà al Conduttore le spese documentate che questi ha sostenuto per la semina e comunque tale importo non potrà essere superiore a due annualità di canone.

**Art. 8** – Le **Parti** si obbligano inoltre a comunicarsi, per iscritto, eventuale cambio di residenza e numero telefonico.

**Art. 9** – Il conduttore può in ogni caso recedere dal contratto, dandone comunicazione al locatore, a mezzo raccomandata A/R, con un preavviso di almeno un anno.

E’ motivo di risoluzione contrattuale la realizzazione di miglioramenti, addizioni o trasformazioni senza preventivo assenso del Comune concedente o nonostante il suo diniego, come previsto nello articolo successivo.

La risoluzione del contratto di affitto può essere pronunciata nel caso in cui l’affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione:

- a) agli obblighi inerenti al pagamento del canone e/o oneri accessori;
- b) alla normale e razionale coltivazione del fondo;
- c) alla conservazione e manutenzione del fondo;
- d) alla instaurazione di rapporti di subaffitto, a qualunque titolo effettuati.

La morosità del conduttore costituisce grave inadempimento ai fini della pronunzia di risoluzione del contratto quando si concretizza nel mancato pagamento del canone per almeno 2 (due) annualità. Tutte le clausole del presente atto s’intendono essenziali, per cui la violazione - inosservanza anche di una di esse, comporterà la risoluzione contrattuale ipso-jure per grave inadempimento.

**Art. 10 Il conduttore** può eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni o trasformazioni degli ordinamenti produttivi purché le medesime non modifichino la destinazione agricola del fondo.

In ogni caso, qualora l'affittuario intenda procedere a miglioramenti, addizioni o trasformazioni nel fondo datogli in affitto dovrà chiederne l'autorizzazione preventiva al Comune concedente.

A quest'ultimo spetterà la decisione insindacabile circa l'ammissibilità degli interventi proposti dall'affittuario del fondo.

Il Comune concedente decide su tali istanze entro 60 giorni dalla richiesta; in difetto, la stessa si intenderà respinta.

E' caso di risoluzione contrattuale l'eseguire lavori, miglioramenti, addizioni o trasformazioni, senza il preventivo assenso del Comune concedente o nonostante il suo diniego.

L'autorizzazione di cui al presente articolo è quella data dal Comune in quanto proprietario dei fondi. Qualora i miglioramenti necessitino di altre autorizzazioni rilasciate dal Comune in qualità di ente locale (ad. Es. Urbanistiche, Annonarie etc) le stesse dovranno essere chieste dall'affittuario dopo aver avuto l'autorizzazione dal Comune/proprietario.

**Art. 11 - Sono vietati i contratti di subaffitto e di cessione di fondi rustici, a qualunque titolo effettuati.**

La violazione del divieto di cui al presente articolo – accertabile in ogni momento del rapporto di affitto – comporta l'automatica risoluzione del rapporto stesso, privando l'affittuario di ogni diritto o pretesa nei confronti del Comune concedente.

E' consentita esclusivamente la cessione del contratto di affitto in favore del coniuge, dei figli o dei germani aventi i requisiti di cui all'art. 7. In questo caso, lo stesso titolare dovrà presentare espressa richiesta al Comune, indicando il nuovo titolare ed il rapporto di parentela. In tali casi le spese per la registrazione della nota di cessione del contratto sono ad esclusivo carico dell'affittuario

Il Comune concedente decide su tali istanze entro 120 giorni dalla richiesta; in difetto, la stessa si intenderà respinta.

**Art. 12 – Nel caso di decesso del Conduttore**, il rapporto di affitto potrà continuare – alle stesse condizioni e patti – con l’erede che al momento di apertura della successione risulti aver collaborato nell’attività agricola sul fondo come coltivatore. Nell’ipotesi di più eredi in questa condizione, gli stessi potranno designare quelli fra loro che intendono continuare il rapporto, ovvero – in caso di disaccordo – sarà designato dal Comune concedente in relazione ai criteri preferenziali indicati nel precedente art. 7.

Se nessuno degli eredi si trovi nella condizione di aver prestato attività agricola sul fondo il rapporto di affitto proseguirà solo fino al termine dell’annata agraria in corso al momento del decesso dell’affittuario, dopo di che il fondo tornerà nella disponibilità del Comune concedente

Le **Parti** dichiarano che quanto convenuto e pattuito con il presente contratto è conforme alla loro effettiva volontà e reciproco interesse, si danno vicendevolmente atto che, per quanto non previsto dagli articoli del presente contratto, fanno riferimento al Codice Civile, alla Legge 203/82, alla Legislazione Agraria, e che comunque si intenderanno immediatamente applicabili al presente contratto le norme vigenti;

**Art. 13** - Le spese di Registrazione del presente contratto, Legge n. 449 del 27.12.1997, sono a totale carico delle Parti al 50%. Il presente atto ai sensi dell’art. 25 del D.P.R. 642/72 è esente da bollo.

LETTO, APPROVATO ED ACCETTATO DALLE PARTI, IN TUTTI GLI ARTICOLI CHE LO COMPONGONO, A NORMA DELL’ART. 1341 DEL CODICE CIVILE.

**IL CONDUTTORE**

---

**IL LOCATORE**

---