

Rep. n.

Allegato C)

**COMUNE DI VERCELLI**

.....

CONTRATTO DI AFFITTO DEL FONDO RUSTICO DI  
PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "CASCINA  
TRAVAGLIOSA" SITI NEL COMUNE DI CARESANA E  
STROPPIANA PER NOVE ANNI IN CAPO AI SIGNOR

.....

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ....., addi'

del mese di                    alle ore                    in Vercelli, in una sala  
al primo piano del Palazzo Civico.

Avanti a me, dott..... Segretario Generale  
titolare del Comune di Vercelli, sono comparsi i Signori:

- **ARDIZZONE dott. Silvano**, nato a Vercelli il 15.6.1963 e  
domiciliato per la carica in Vercelli- Piazza Municipio 5, il quale  
interviene in rappresentanza del Comune di Vercelli, (C.F.  
00355580028), di seguito denominato "Comune", in qualità di  
Direttore del Settore Bilancio, Finanza e Tributi e stipula il  
presente atto come previsto dall'art. 69 dello Statuto Comunale.

**- SIG.**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**con l'assistenza**

delle rispettive associazioni sindacali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della Legge 11.2.1971 n. 11 e dell'art. 45 Legge 3.5.1982 n. 203 e

**con l'intervento**

dell'ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETA' FONDIA-  
RIA DI VERCELLI, in persona del  
sig.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

e .....  
in                      persona                      del                      sig.

.....  
nella sua qualità di Direttore ....., cui aderisce il  
Sig.....

.....  
.....  
Detti comparenti, della cui identità e capacità giuridica io  
Segretario rogante sono certo e faccio fede, col mio consenso  
rinunciano all'assistenza di testimoni, in conformità al disposto  
dell'art. 48 della legge notarile.

Premesso che tra i fondi rustici di proprietà del Comune di  
Vercelli, a seguito della soppressione dell'Ospizio dei Poveri, si  
annovera il fondo denominato "Cascina Travagliosa", sito nel  
Comune di Caresana e Stroppiana, per una superficie  
complessiva di ettari 60.56.10 (pari a giornate piemontesi  
158,95) oltre agli annessi fabbricati ad uso aziendale siti nel  
Comune di Caresana.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA IL SEGUENTE**

### **C O N T R A T T O**

#### **1 - Oggetto**

Fondo rustico sito nel territorio del Comune di Caresana e  
Stroppiana, denominato "Cascina Travagliosa", ad uso agricolo,  
così identificato:

Comune di Caresana – Catasto Fabbricati:

foglio      particella      subalterno      categoria      consistenza      rendita

20	55	1	A/4	10,5 vani	330,79
20	55	2	D/10		2.506,00

Comune di Caresana – Catasto Terreni:

foglio              particella              superficie in Ha

20	1	3.55.20
20	2	8.08.10
20	4	0.10.00
20	6	1.29.30
20	7	0.31.50
20	8	3.74.50
20	9	5.84.40
20	10	4.08.10
20	21	1.99.50
20	22	0.22.50
20	32	6.95.50
21	5	7.81.30
16	25	2.79.60

16	27	1.12.00
16	28	0.05.80
16	45	1.72.70

Comune di Stroppiana – Catasto Terreni:

foglio                  particella                  superficie in Ha

21	59	2.20.10
21	60	1.46.30
21	61	2.64.60
21	37	4.51.40
21	38	0.03.70

**per una superficie complessiva dei terreni di Ha. 60.56.10  
(pari a g.te p.si 158,95) oltre ai fabbricati ad uso aziendale**

**2 - Conoscenza dei beni**

Il Signor ..... chiamato  
“l'affittuario” dichiara di conoscere i beni affittati per averne  
presa visione.

### **3 - Durata contratto**

Il contratto di affitto ha la durata di 9 (nove) annate agrarie con inizio dall'annata agraria 2013/2014 e termine il 11 novembre 2022, senza necessità di disdetta.

Agli effetti del canone di affitto l'annata agraria 2013/2014 si intende completa anche se la stipula ha avuto luogo durante il corso dell'annata medesima.

L'affittuario può sempre recedere dal contratto con semplice preavviso da comunicarsi al locatore, mediante lettera raccomandata A.R., almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

I magazzini per il ricovero dei prodotti del fondo e l'area essiccatoio verranno consegnati per l'annata agraria in corso a partire dal 01/06/2014 e i medesimi saranno, a fine affittanza, riconsegnati man mano che si renderanno liberi, anche dopo la scadenza del contratto, ma in nessun caso l'affittuario potrà occuparli dopo il 31 luglio successivo alla data di scadenza.

In caso di mancata o ritardata riconsegna dei beni da rilasciare entro la scadenza del contratto, l'affittuario dovrà corrispondere penale, che le parti convengono in € 100,00 per ogni giorno di ritardo, tenuto conto dell'interesse del concedente ad ottenere la

piena disponibilità del fondo alla precisa scadenza sopra stabilita.

In caso di mancato o ritardato rilascio dei magazzini entro il 31 luglio successivo alla scadenza del contratto, la penale sarà di € 500,00 per ogni giorno di ritardo. Dette penali non escludono il risarcimento degli ulteriori danni.

#### **4 - Canone annuo di affitto**

Il canone annuo di affitto è fissato in €..... per ciascuna giornata piemontese (di mq. 3810) affittata e così per complessive € ..... (€.....x g.te p.si 158,95).

L'importo del canone annuo, a partire dall'annata agraria 2014/2015 sarà aggiornato sulla base della variazione annua dell'indice stabilito dalla Commissione Provinciale per l'equo canone dei fondi rustici.

Il canone dovrà essere corrisposto in due rate, scadenti la prima al 30 giugno e la seconda, a saldo e con eventuale conguaglio, al 30 novembre di ogni anno, salvo nell'ultimo anno di affittanza, in cui la seconda rata ed ogni altro corrispettivo dovranno essere completamente pagati entro il 10 novembre e cioè entro la scadenza dell'affitto.

La prima rata (a partire dal secondo anno di affittanza) sarà pari alla metà del canone corrisposto nell'annata precedente.

Ove l'affittuario ritardasse più di 30 (trenta) giorni il pagamento, dopo sollecito con lettera raccomandata, anche di una sola rata del canone annuo di affitto, l'ente proprietario avrà diritto alla

immediata risoluzione del contratto, senza che si renda necessaria previa diffida, fermo il diritto al risarcimento dei danni.

**5 - Quote dei prodotti**

Per la titolarità e la disponibilità delle eventuali quote sui prodotti si rinvia alla vigente normativa in materia.

**6 - Garanzia del contratto**

A garanzia del regolare pagamento del canone di affitto e dell'esatta osservanza delle obbligazioni dell'affittuario, il conduttore, oltre al privilegio competente all'ente proprietario a termine del codice civile su tutte le scorte vive o morte, frutti o raccolti pendenti, ha prestato la cauzione di €..... per un valore corrispondente ad una annata di fitto, mediante.....

.....  
.....  
.....

La cauzione come sopra prestata è soggetta ad adeguamento, ogni triennio, affinché essa abbia sempre valore corrispondente al canone annuo di affitto.

Ove l'affittuario, diffidato dall'Ente proprietario, non vi provveda entro trenta giorni dal ricevimento della diffida, l'ente proprietario avrà diritto alla immediata risoluzione del contratto, salvo il diritto al risarcimento dei danni.



## **7 - Rischi e casi fortuiti**

L'affittuario assume a suo carico i rischi della conduzione, sottoponendosi ai danni derivanti dai casi fortuiti ordinari, quali, ad esempio, l'incendio, l'inondazione, la gelata, la siccità, la grandine, le malattie delle piante, le devastazioni provocate da insetti nocivi.

Nel caso di danni ai frutti pendenti che dessero luogo a liquidazioni di indennizzi da parte di enti o di autorità, l'importo relativo andrà a beneficio dell'affittuario.

## **8 - Divieto di cessione e di subaffitto**

Non potrà il conduttore cedere il contratto né subaffittare ad altri il fondo affittato, accettare soci od altrimenti disporre dei fabbricati, beni ed oggetti sia in tutto che in parte compresi nell'atto di locazione, tranne che per quanto previsto nel successivo art. 24.

Qualsiasi contratto di tale genere è nullo e dà diritto all'ente proprietario di pretendere la risoluzione del contratto per il più prossimo San Martino, con la rifusione di tutti i danni che ad esso potessero derivare e delle spese relative per la intempestiva risoluzione.

Qualora però il conduttore venisse in via eccezionale e per ragioni particolari autorizzato dall'Amministrazione al subaffitto di tutto o parte del fondo, sarà tenuto pur tuttavia quale principale obbligato verso la proprietà per l'osservanza del contratto.

## **9 - Variazione della cosa locata**

La proprietà si riserva la facoltà di stralciare dal fondo appezzamenti di terreno per destinarli ad usi diversi da quello della coltivazione agricola salvo il diritto dell'affittuario all'indennità prevista dall'art.50 Legge 203/1982.

Altre eventuali variazioni della superficie del fondo, tanto in aumento che in diminuzione, dovute a cause naturali ed indipendenti dalla volontà delle parti (alluvioni, corrosioni, accessioni, ecc.) danno luogo a variazioni proporzionali del canone.

## **10 - Stato delle coltivazioni e norme relative**

Il conduttore non può modificare la destinazione agricola del fondo, ma è libero di praticare quelle coltivazioni che giudicherà di sua convenienza, purché tali coltivazioni siano praticate da buono e diligente padre di famiglia e secondo le migliori regole dell'agricoltura.

Al conduttore è fatto obbligo di uniformarsi alla zona di rispetto prevista per la coltivazione del riso, alle valbe decretate dall'Associazione di Irrigazione Ovest Sesia o da Consorzi irrigui locali o da autorità comunali e ad ogni altro divieto o limitazione riguardante l'attività agricola.

## **11 - Buon uso del fondo locato**

L'affittuario dovrà usare del fondo locato con ogni cura da buon padre di famiglia, astenendosi dal recare danno o deterioramento

al fondo, agli immobili, ai manufatti ed edifici di campagna ed alle piantagioni.

Egli dovrà porre particolare cura nell'impedire la diffusione delle erbe infestanti e del riso crodo eseguendo a tal fine gli opportuni diserbi e, all'occorrenza, praticando l'avvicendamento delle colture.

L'affittuario si impegna altresì a praticare nel fondo una concimazione adeguata e conforme alle buone regole agricole.

Avrà inoltre l'obbligo di vigilare affinché danni non siano arrecati da altri, non siano create servitù passive, non vengano alterati o danneggiati i confini, le ragioni d'acqua, i diritti in genere; di esercitare le servitù attive al fine di impedirne la prescrizione; di notificare immediatamente all'ente proprietario qualunque atto o fatto che turbasse lo stato del possesso e delle servitù attive.

### **12 - Molestie per fatto di terzi**

Al conduttore è fatto obbligo di opporsi e, ove occorra, di agire contro i terzi per molestie al pacifico godimento del fondo, quando la turbativa di possesso non sia fondata sulla pretesa di diritti sulla cosa locata.

Qualsiasi danno o molestia recata da terzi alla cosa locata, anche se non si rifletta sulla conduzione, dovrà essere immediatamente denunciato dal conduttore al locatore.

### **13 - Acqua per l'irrigazione**

I beni oggetto dell'affitto, compresi nel territorio dell'Associazione di Irrigazione dell'Agro all'Ovest del Sesia, sono adesioni a detto consorzio.

L'affittuario dovrà prendere conoscenza dello statuto e dei regolamenti dell'Associazione ed osservarne esattamente le prescrizioni.

I contributi per qualsiasi titolo dovuti all'Associazione saranno per intero a carico dell'affittuario.

I diritti eventualmente spettanti all'ente proprietario in ordine alle acque ed all'irrigazione dei terreni saranno goduti dall'affittuario nei modi e limiti sin qui praticati e con gli oneri inerenti, senza che il locatore assuma verso l'affittuario alcuna garanzia circa l'esistenza e l'esercizio dei diritti predetti.

### **14 - Manutenzione strade e servitù di passaggio**

Il conduttore dovrà mantenere, ed al caso ridurre in istato di lodevole servizio, mediante sovrapposizione di strati sufficienti di pietrisco e misto stabilizzato convenientemente costipato, le strade proprie del fondo, concorrendo pure alla manutenzione di quelle comuni con altre tenute, nonché di quelle consortili e vicinali, a rilievo integrale dei corrispondenti obblighi della proprietà per la quota relativa ai beni affittati, qualunque sia il modo fissato per il concorso.

Nel caso di mancato o trascurato adempimento del conduttore agli obblighi di cui sopra, i lavori saranno eseguiti dall'ente

proprietario a spese del conduttore, con obbligo di rimborso delle spese stesse a semplice presentazione di nota da parte dell'ente.

### **15 - Ripe**

Le ripe dovranno essere mantenute prive di male erbe, di sterpi, rovi e spine ecc., con banchine regolari sgombre da depositi di espurgo e di altre materie.

### **16 - Uso dei fabbricati**

Sarà cura dell'affittuario utilizzare i fabbricati compresi nel contratto secondo la loro destinazione, attenendosi in particolare alle seguenti prescrizioni:

- a) astenersi dal praticare qualunque nuova apertura, costruzione o innovazione senza prima averne riportato dall'ente proprietario il permesso per iscritto;
- b) astenersi parimenti, salvo obbligo in caso contrario al risarcimento dei danni, dal sovraccaricare le volte ed i solai usando le opportune cautele al fine di impedire qualsiasi cedimento e avendo l'avvertenza, sotto la personale sua responsabilità, di assumere, nel caso di cedimento, le opportune provvidenze, nonché di trasmettere immediato avviso alla proprietà; all'affittuario sarà inoltre consentito - qualora lo ritenga necessario - procedere a proprie cure e spese a perizie tecniche, predisposte da esperti regolarmente iscritti nei rispettivi albi professionali, rivolte a determinare le portanze dei solai e dei magazzini;
- c) provvedere a sue spese alla ripulitura dei camini;

- d)** ridurre e quindi mantenere in buone condizioni ed in stato di perfetto scolo i cortili ed i circostanti sedimi, mercé lo spargimento regolare e sufficiente di pietrisco e misto stabilizzato convenientemente costipato e curare la manutenzione dei selciati;
- e)** mantenere arieggiate e libere le pareti esterne dei fabbricati;
- f)** non eseguire piantamenti di frutta, piante ornamentali, o comuni di qualsiasi essenza, in vicinanza dei fabbricati o dei muri di cinta, tali che questi possano essere danneggiati;
- g)** collocare a distanza dei fabbricati, nella misura prescritta dal contratto di assicurazione contro gli incendi, qualsiasi baraccamento provvisorio, ammasso di paglia, legna e altre materie combustibili. Ove esistano tali materie, l'affittuario dovrà curare che non si fumi e non si accendano fuochi.

Qualora l'affittuario formulasse specifica richiesta di dotare i fabbricati di impianti aziendali ( essicatoio, officine ecc.. ), l'Amministrazione si riserva di autorizzare l'esecuzione degli interventi da realizzarsi conformi alle vigenti normative di legge in materia. Gli impianti aziendali, eventualmente autorizzati, verranno realizzati a cura e spesa dell'affittuario che ne rimarrà proprietario e responsabile anche per possibili future integrazioni dovute a mutate normative di legge.

## **17 - Riparazioni ordinarie e straordinarie**

Le riparazioni ordinarie dei beni affittati sono a carico dell'affittuario. Egli è tenuto a darvi inizio non appena ne sussista la necessità e, in ogni caso, non oltre giorni 30 (trenta) dalla richiesta dell'ente locatore. I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte e condotti sollecitamente a termine senza interruzioni, fatti salvi i casi di forza maggiore.

L'affittuario rinuncia a qualsiasi indennità o compenso per le riparazioni ordinarie eseguite.

Sono a carico dell'Ente proprietario le sole riparazioni straordinarie, secondo l'elencazione di cui all'art.1005, comma 2, Codice Civile, sempre che esse non siano rese necessarie da colpa o negligenza del conduttore e suoi familiari o dipendenti per trascuratezza nelle riparazioni di ordinaria manutenzione, nel qual caso saranno a carico dell'affittuario stesso, che dovrà provvedere ad eseguirle a proprie spese nel termine e con le modalità imposte dal locatore.

Nessuna indennità spetterà all'affittuario per la privazione dell'uso di parte della cosa locata, salvo il disposto dell'art.1584 Codice Civile.

L'affittuario, che rilevi la necessità della esecuzione di riparazioni straordinarie, deve darne immediato avviso all'Ente proprietario.

La proprietà si riserva la possibilità di accedervi per sopralluoghi e di utilizzarli per effettuare gli interventi ritenuti necessari,

nonché per ogni esigenza connessa ad un eventuale futuro utilizzo dei fabbricati.

### **18 - Prescrizioni sanitarie e antinfortunistiche**

L'affittuario è obbligato ad osservare, con esonero da qualsiasi responsabilità per la proprietà, tutte le prescrizioni per la tutela della salute e dell'igiene e per la prevenzione degli infortuni alle persone e dei danni alle cose, con particolare riferimento ai rischi d'incendio.

A tal fine l'affittuario è tenuto ad eseguire - se del caso - le opere necessarie nei fabbricati, negli impianti e nelle attrezzature, a proprie esclusive spese. Prima di dar corso alle opere egli dovrà peraltro dare avviso all'ente proprietario e, dopo l'esecuzione, dovrà trasmettere all'ente le inerenti certificazioni e referti di collaudo.

### **19 - Miglioramenti**

In deroga agli artt.16 ss. Legge 3.5.1982, n. 203 e ad ogni altro eventuale disposto di legge, è fatto divieto all'affittuario di eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni non separabili senza nocimento della cosa locata e trasformazioni di ordinamenti produttivi in mancanza di espresso consenso del locatore.

L'affittuario rinuncia a qualsiasi diritto derivante da miglioramenti che fossero eseguiti in futuro e, così, ad esempio, rinuncia alla indennità prevista dall'art.17 Legge 3.5.1982, n. 203 e al diritto di ritenzione previsto dagli artt. 17 e 20 della stessa



legge, nonché ad eventuali proroghe o prelazioni connesse alla esecuzione di miglioramenti.

Le addizioni separabili dal bene locato saranno dall'affittuario rimosse al termine del rapporto, salvo che il locatore preferisca ritenerle, corrispondendone all'affittuario il valore al momento del rilascio.

### **20 – Assicurazioni**

L'affittuario provvederà ad assicurare contro i danni dell'incendio le scorte ed i prodotti del fondo. Dovrà inoltre assicurare contro i danni della grandine almeno la metà della produzione agricola del fondo.

### **21 – Risoluzione del contratto**

Il contratto di locazione si intende risolto senza obbligo alcuno di disdetta allo spirare del termine stabilito.

Ai sensi dell'art.1456 Codice Civile comportano risoluzione di diritto, senza obbligo di previa diffida o messa in mora, il ritardo nel pagamento del canone, la cessione di contratto o il subaffitto non autorizzato, il ritardo eccedente tre mesi nel versamento nelle contribuzioni dovute all'Associazione dell'Agro all'Ovest del Sesia.

In ogni caso l'affittuario dovrà risarcire l'Ente proprietario dei danni derivanti dalla risoluzione.

L'affittuario ha facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art.5 comma primo, Legge 3.5.1982, n. 203.

## **22 – Correlatività dei patti**

Tutte le disposizioni del contratto e quelle stabilite nella presente scrittura privata si considerano fra di loro correlate, essenziali ed indivisibili e si ritiene che a ciascuna delle medesime abbiano avuto riguardo le parti contraenti nella fissazione del canone.

## **23 - Rinunce**

L'affittuario prende atto che le disposizioni del presente contratto comportano la rinuncia ai diritti previsti dalla legge, quali, ad esempio, quelli relativi a eventuale maggiore durata o rinnovazione tacita del contratto, contestazione previa di inadempimenti, termine per sanare l'inadempimento, equo canone, indennità o ritenzione derivanti dall'esecuzione di miglioramenti.

L'affittuario dichiara di rinunciare a tali diritti e ad ogni altro diritto o facoltà che sia in contrasto con le disposizioni contrattuali.

## **24 – Pluralità di affittuari e rappresentanza**

L'Ente proprietario prende atto che, ai fini dell'esercizio della propria impresa agricola, il contraente può costituirsi in impresa individuale o società semplice denominata “.....” – C.F. ...., iscritta alla C.C.I.A.A. Vercelli Numero REA: VC ....., con sede legale in .....

L'Ente proprietario autorizza, su specifica richiesta, l'estensione del contratto ai familiari coadiuvanti nella coltivazione del fondo e discendenti in linea retta, così come la possibilità di costituirsi in "Società Semplice" di cui all'art.2251 e seguenti del Codice Civile, produttiva di solo reddito agrario ai sensi art.32 D.P.R. 917/1986, con compagine societaria formata da soli familiari (discendenti, ascendenti o collaterali) del contraente il presente contratto e con il divieto di cedere quote sociali a terzi.

Resta espressamente inteso che, in ogni caso, gli affittuari rispondono solidalmente per tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, prescindendo dagli accordi tra loro intervenuti in ordine alla conduzione.

L'affittuario nomina quale rappresentante per tutti i rapporti con l'ente proprietario e per le comunicazioni che questo dovesse loro fare il signor....., che elegge domicilio presso .....

### **25 - Spese**

Tutte le spese relative al presente contratto, registrazione ed ogni altra inerente e conseguente, sono a totale carico dell'affittuario.

### **26 - Assistenza sindacale**

Le Organizzazioni sindacali hanno prestato assistenza nelle trattative e nella conclusione del contratto ai sensi dell'art. 45 legge 203/1982 e, a conferma della prestata assistenza, sottoscrivono la presente scrittura. Le parti, a loro volta, riconoscono di aver ricevuto la dovuta assistenza.

### **27 - Imposta di bollo**

Il contratto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 della tabella allegata D.P.R. 26.10.1972 n. 642 così come corretta dal D.P.R. 30.12.1982 n. 955

### **28 - Imposta di registro**

Agli effetti dell'imposta di registro si indica il valore complessivo del canone in € ..... (€ ..... per g.ta x 158,95 g.te x 9 anni)

### **29 – allegati**

- Planimetrie scala 1: 200 – 1 : 500 – 1: 5000
- Certificazione ACE n. 2014 2070430001 NC

.....

E richiesto io Segretario ho ricevuto il presente pubblico atto, previa lettura fattane alle Parti, le quali -a mia richiesta- rinunciano alle lettura degli allegati, per averne già preso cognizione.

Questo atto scritto a macchina ai sensi di legge e parte a mano da persona di mia fiducia, su pagine venti e porzione della ventunesima di sei fogli uso bollo, viene firmato dai comparenti, in segno di integrale approvazione, come segue: