

**Allegato “F”**

**CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA DI IMMOBILI**

**AI SENSI DELL'ART. 45 LEGGE 3/5/82 N. 203**

*Esente dal bollo ai sensi dell'art. 25 Tab. All. D.P.R. 26/10/72 N. 642  
così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30/12/1982 N. 955.*

L'Anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ presso  
la sede di \_\_\_\_\_ si sono riuniti i signori:

— \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e  
residente a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
nella sua qualità di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

nel seguito indicato come “Parte Concedente” ed insieme alla “Parte Affittuaria”, “le Parti”;

E  
— \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
titolare dell'azienda \_\_\_\_\_, con sede in  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ P.I.  
\_\_\_\_\_;

nel seguito indicato come “Parte Affittuaria” ed insieme alla “Parte Concedente” “le Parti”;  
per sottoscrivere un contratto di affittanza agraria in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge del 03  
maggio 1982 n° 203, alla cui stipula e conclusione partecipano, i rappresentanti del Sindacato  
Provinciale dei Proprietari con Beni Affittati Alessandria, aderente alla Federazione Nazionale della  
Proprietà Fondiaria e, del Sindacato \_\_\_\_\_ rispettivamente  
il Sig. \_\_\_\_\_ per la Parte Concedente e, il sig.

\_\_\_\_\_ per la Parte Affittuaria, i quali danno atto di essere intervenuti  
attivamente e concretamente durante la preparazione e la stipula del presente contratto e quindi di  
poterlo sottoscrivere ai sensi del citato art. 45 Legge 203/82 in quanto sono stati contemplati,  
rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari concedenti e degli  
affittuari conduttori, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati Sindacati Provinciali  
di Categoria assolvono statutariamente:

## PREMESSO

- Che con deliberazione G.C. n. 94 del 10/09/2024 e successiva n. 100 del 01/10/2024 si stabiliva di addivenire alla concessione in affitto di terreni di proprietà del comune di Rosignano Monferrato censiti in catasto al **foglio n° 7 mappale n° 188 (parte)**, per una superficie complessiva di **Ha 0,75 (pari a mq. 7.500,00) circa**, tramite un bando di gara, da esperire con il metodo di cui all'art. 73 lettera C, del R.D. 23.05.1924 n. 827 per mezzo di offerte segrete da confrontare col prezzo base indicato nell'avviso di gara, con la previsione delle seguenti condizioni:

La gara è indetta in considerazione della natura pubblica dell'ente proprietario e quindi sia delle leggi che disciplinano l'attività degli enti pubblici sia nell'interesse pubblico, con riguardo al miglior sfruttamento del patrimonio del Comune di Rosignano Monferrato (AL).

- Che in dipendenza della gara svoltasi il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_, è risultato aggiudicatario il sig. \_\_\_\_\_ legale rappresentante dell'azienda agricola \_\_\_\_\_ con un'offerta, espressa in importo del canone annuo di affitto di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ euro) come risulta dal verbale di gara allegato al presente atto sotto la **lettera “C”**).
- Esperita la gara, individuato l'aggiudicatario, la concessione dei terreni avverrà con la stipula di un contratto di affitto sottoscritto in deroga, ai sensi dell'art. 45 della legge 03/05/1982 n. 203, con l'assistenza delle rispettive associazioni di categoria;
- Con l'obbligo dell'aggiudicatario di realizzare, a propria cura e spese un impianto di oliveto che avrà un **sesto di impianto non inferiore a metri \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) tra le file e a metri \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) sulle file**.
- La durata dell'affittanza, stante la su indicata condizione di impiantare un oliveto a cura e spese dell'aggiudicatario e stante altresì della particolare peculiarità della qualità di coltura (oliveto), sarà **pari a 25 anni**;
- L'aggiudicatario sarà dispensato dal pagamento del canone di affitto per le prime **11 (Undici) annate** di durata del contratto, decorrenti dalla data di stipula del contratto stesso;
- Che i rappresentanti delle organizzazioni sindacali hanno edotto le rispettive parti sulle norme previste dalla Legge 203/82, nonché dell'accordo nazionale collettivo quadro in materia di affitto di fondi rustici sottoscritto in data 16.12.1996, informando le stesse circa i termini ed i contenuti e quindi sulla portata ed effetti delle stesse;

Tanto premesso le parti sopra indicate e assistite

## CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

**Art 1)** Le premesse sono da ritenersi quali parti integranti e sostanziali del presente contratto ed avente esse pure contenuto e funzioni di clausole contrattuali;

**Art 2)** Il Comune di Rosignano Monferrato (AL) è proprietario tra altro, dei seguenti terreni agricoli così censiti in Catasto del Comune di Rosignano Monferrato:

COMUNE	FG	MAPP	QUALITA'	SUP. Ha	REDDITO DOMINICALE EURO	REDDITO AGRARIO REDDITO
Rosignano Monferrato (AL) H569	7	188	Vigneto cl. 2 (catastale) – Incolto (reale)	3,1468 (complessiva) di cui 0,75 (ad Oliveto)	284,41 (complessivo)	203,15 (complessivo)

Per una superficie complessiva di ettari 0,75 (pari a mq. 7.500,00), meglio individuata nell'allegato schizzo planimetrico (**Allegato “A”**) contornato con il colore azzurro.

**Art 3)** La parte concedente in conseguenza della gara svolta concede in affitto all'aggiudicatario i terreni sopra descritti che accetta e si impegna di coltivarli, custodirli ed adibirli esclusivamente all'attività agricola secondo le buone norme della tecnica agraria, con l'espresso obbligo di eseguire e realizzare su detti terreni a propria cura e spesa opere di miglioramenti, addizioni e trasformazioni, consistenti in un impianto di oliveto; a tal fine la parte affittuaria provvederà **entro anni UNO** dalla presente stipula, all'esecuzione delle seguenti opere, lavorazioni e acquisti:

- scasso del terreno;
- sistemazione e lavorazione del terreno;
- tracciamento del sesto d'impianto;
- acquisto e messa a dimora degli astoni di olivo innestati da vivaio;
- pali tutori;
- retina antilepre;
- acquisto dei concimi, antiparassitari, diserbanti e quant'altro necessario alla realizzazione dell'impianto a perfetta regola d'arte, come risulta dall'allegato preventivo di spesa presentato dall'aggiudicatario e condiviso dalla parte concedente (**Allegato “B”**);

Si ribadisce che l'acquisto delle piantine, la preparazione del terreno, la messa a dimora delle piantine la cura delle stesse, l'acquisto dei materiali e dei mezzi tecnici, saranno a totale carico, onere e spesa della parte affittuaria;

In conseguenza di quanto sopra, la parte concedente autorizza la parte affittuaria ad effettuare, senza necessità di ulteriori autorizzazioni, le trasformazioni agrarie che riterrà, impegnandosi a dare a semplice richiesta della parte affittuaria gli eventuali assensi e autorizzazioni che richiedessero pratiche amministrative e altro, aperte dalla parte affittuaria.

Uguale autorizzazione viene data dalla parte concedente con riferimento alle addizioni che la parte affittuaria ritenesse di fare, ribadendo e convenendosi che nessun onere economico e nessuna responsabilità di sorta saranno a carico di parte concedente per miglioramenti, addizioni e trasformazioni.

**Art. 4)** In considerazione della particolare coltura dell'olivo che si realizzerà sul terreno, gli obblighi, gli oneri economici e lavorativi, al fine di permettere un adeguato rientro e ammortamento delle anticipazioni su indicate, assunti dalla parte affittuaria, la durata dell'affitto viene convenuta **in anni 25 (Venticinque)** con inizio dalla data di stipula del presente contratto, senza necessità di disdetta che ora per allora si intende data ed accettata. Le parti si danno reciprocamente atto che la predetta scadenza deve intendersi essenziale per modo che ferme le deroghe già richiamate non sarà richiesto alcun preavviso da intendersi dato e accettato ora per allora.

Ciò precisato, la parte concedente viene sin da ora autorizzata a prendere possesso dei beni oggetto della presente, a far tempo dalla data di sottoscrizione del presente contratto, rimossa, fin da ora qualsivoglia riserva o eccezione. Viene pertanto espressamente esclusa la rinnovazione tacita del presente contratto.

Al termine della durata l'affittuario dovrà lasciare il terreno nell'ordinario stato in cui è stato concesso, libero da persone, animali e/o cose, fatte salve le migliorie autorizzate (uliveto impiantato).

Al termine di ciascuna annata agraria, a partire dall'11 novembre di ciascun anno, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario per il perseguimento dei propri fini istituzionali e su semplice richiesta della stessa, da inoltrarsi tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 3 (tre) mesi prima del termine dell'annata agraria, detti terreni dovranno essere riconsegnati, anche parzialmente, dall'affittuario a seguito di accordo tra le parti per un eventuale indennizzo, che sarà calcolato in base all'eventuale ammortamento ancora in corso ed al mancato guadagno da produzione degli anni rimanenti.

È consentito il recesso dell'affittuario per "giusta causa" con preavviso di almeno 6 (sei) mesi in ogni momento e senza alcun diritto ad indennizzo per le spese già sostenute ed i lavori già eseguiti.

**Art. 5)** Ai sensi dell'art. 48 della legge n. 203/82 e dell'art. 230 bis C.C. sono parti della presente convenzione tutti i componenti qui sottoscritti della famiglia coltivatrice del **Sig. \_\_\_\_\_**, esse dichiarano e garantiscono che oltre a loro non vi sono altri partecipanti alla famiglia coltivatrice che possano vantare diritti o pretese discendenti dal presente contratto.

In ogni caso ai sensi dell'art. 48 della legge n. 203/82 i componenti della famiglia coltivatrice dell'affittuario designano sin d'ora il **Sig. \_\_\_\_\_** a rappresentarli nei confronti della parte concedente avendo dato al loro rappresentante ogni più ampio andato al riguardo.

**Art. 6)** In espressa deroga alle norme previste alla legge 203/82 e tenuto in debito conto, e in debita considerazione gli importanti investimenti, le cure e lavorazioni, che la parte affittuaria si obbliga ad eseguire a propria cura e spesa sui terreni di proprietà della parte concedente, le parti concordano quale canone annuo di affitto che la parte affittuaria dovrà corrispondere alla parte proprietaria nei modi e nei termini di seguito indicati, pari a € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) da corrispondersi **entro e non oltre il 10 novembre di ogni anno a partire dal 12°**, e così sino alla naturale scadenza del contratto. Resta reciprocamente inteso, così come prescritto dal bando di gara, che l'aggiudicatario/affittuario, viene dispensato dal pagamento del canone di affitto **per le prime 11 (Undici) annate** di durata del contratto, decorrenti dalla firma dello stesso; per tanto l'obbligo del pagamento del canone decorrerà dall'annata **n. 12 (Dodicesima)** e così fino alla naturale scadenza del contratto, questo al fine di permettere alla parte affittuaria un adeguato rientro e ammortamento per le anticipazioni, i miglioramenti e le addizioni apportate al fondo.

Il canone come sopra pattuito a decorrere dalla seconda annata agraria in cui sorge l'obbligo del pagamento, lo stesso sarà adeguato al costo della vita (ISTAT) sulla base del 50% del coefficiente ufficializzato, e così per ogni anno fino alla naturale scadenza del contratto.

Pertanto alla scadenza naturale del contratto, o per inadempimento o per qualsiasi altra causa nulla sarà dato all'affittuario per miglioramenti fondiari, incremento del valore dell'immobile, indennità o risarcimenti di sorta, obbligandosi l'affittuario di riconsegnare nella piena e incondizionata disponibilità della parte concedente, il terreno e la piantagione dell'oliveto da esso realizzato.

**Art. 7)** Alla data di scadenza del contratto sopra indicata, la parte concedente rientrerà nella piena e incondizionata disponibilità dei beni affittati, acquisendo le addizioni, i miglioramenti e l'impianto produttivo di oliveto posto in essere dalla parte affittuaria senza che a quest'ultima, si

ribadisce, spetti compenso di sorta per le addizioni, i miglioramenti e le trasformazioni produttive, apportate al fondo.

**Art. 8)** L'affittuario non può subaffittare o cedere in tutto o in parte i terreni affittati, né concederne il godimento a terzi a qualsivoglia titolo, nonché cedere semplicemente il contratto senza il consenso scritto della parte concedente;

Qualora il fondo fosse servito da dotazione irrigua mediante trivellazione di idoneo **pozzo** per la captazione dell'acqua sorgiva a carico del Comune di Rosignano Monferrato, il conduttore potrà attenersi alla turnazione ed al corretto impiego dell'utenza, provvedendo direttamente al pagamento dei canoni o rimborsando i canoni anticipati dal Comune di Rosignano Monferrato, sulla base del Regolamento che verrà idoneamente approvato.

**Art. 9)** Ogni imposta fonciaria gravante sulla proprietà è a carico della parte concedente, mentre rimangono a carico dell'affittuario le imposte, i contributi, le assicurazioni e tutti gli altri oneri gravanti per l'esercizio agricolo;

**Art. 10)** Le spese per la registrazione del presente contratto, sono a totale carico della parte affittuaria; le parti convengono che ai soli fini della registrazione, si dichiara un canone complessivo per tutta la durata del contratto pari ad € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_);

**Art. 11)** Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti espressamente rinviano a quanto disposto dalla legge in materia di patti agrari, agli usi e alle consuetudini locali;

**Art. 12)** I signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ quali rappresentanti delle Associazioni di Categoria Sindacato Provinciale dei Proprietari con Beni Affittati Alessandria, aderente alle Federazione Nazionale della Proprietà Fonciaria e \_\_\_\_\_ pongono la loro firma in calce al presente accordo che ai sensi del citato art. 45 Legge 203/82 produce effetti derogativi alle norme di legge in tema di durata del rapporto, entità del canone, indennizzo per rilascio anticipato, casi di risoluzione, termini di disdetta, nonché dalle norme relative ai miglioramenti, alle addizioni, all'incremento di valore dell'immobile, ecc. ecc.

#### - RISPETTO DELLA CONVENZIONE

Le parti si danno reciprocamente atto dell'essenzialità e rilevanza di tutte le clausole di cui al presente contratto, il mancato adempimento anche ad una sola delle clausole previste nel presente contratto comporterà la risoluzione di diritto del contratto stesso ex. art. 1456 c.c.

#### - VERIFICA DEI BENI

La parte concedente si riserva il diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1619 c.c. di accedere al fondo in qualunque momento direttamente o incaricando persone delegate per accertare l'esecuzione degli obblighi di cui alle clausole su indicate.

#### - CONVENZIONE SOTTOSCRITTA AI SENSI DELL'ART. 45 IN DEROGA ALLA LEGGE 203/82

Le parti nuovamente ribadiscono che il presente accordo stipulato ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82 è regolato dai patti assunti e sottoscritti anche in deroga a norme di legge.

#### - ASSISTENZA SINDACALE

I signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ rispettivamente del Sindacato Provinciale dei Proprietari con Beni affittati aderente alla Proprietà Fondiaria per la parte proprietaria e del Sindacato Provinciale della \_\_\_\_\_ Alessandria per la parte affittuaria quali Rappresentanti delle Associazioni sindacali di Categoria, dichiarano di avere partecipato effettivamente, attivamente e concretamente alle trattative e di avere favorito l'accordo intervenuto tra le Parti, e lo approvano ritenendolo equo, equilibrato, e rispondente alla rispettive esigenze delle stesse, e lo sottoscrivono ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, dopo che di esso ne è stata data lettura.

#### - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Le parti si impegnano reciprocamente al trattamento e raccolta dei dati personali che vengano da esse acquisiti nell'esecuzione ed in dipendenza del presente contratto e, pertanto, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione agli adempimenti ad esso connesso secondo le modalità prescritte dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), di cui si impegnano ad osservare e farne osservare il contenuto.

Letto, approvato e sottoscritto.

\_\_\_\_\_ , lì \_\_\_\_\_ .

LE PARTI

LA PARTE PROPRIETARIA

LA PARTE AFFITTUARIA

I RAPPRESENTANTI DEI SINDACATI DI CATEGORIA

**Allegati:**

- schizzo planimetrico (Allegato “A”);
- preventivo costo e spese per oliveto (Allegato “B”);
- copia del verbale di gara (Allegato “C”).

**Allegato “A”:** Schizzo planimetrico (area da adibire a oliveto pari a mq. 7.500,00 circa contornata di azzurro parte del mappale 188 foglio 7)



## Allegato "B"

# DETERMINAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE “ULIVETO AREA CASTELLARI”

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

In esecuzione della Delibera adottata dalla Giunta Comunale n. 94 del 10/09/2024 e successiva n. 100 del 01/10/2024, immediatamente esecutiva

Considerato il costo dell'impianto su un'estensione di circa mq. 7.500,00 così calcolato:

Comune di Rosignano Monferrato costi per impianti 1^ anno						Base 0,75 Ha	
		Quantità	Costo cad		ore lavoro		
1	SCASSO	1	2.250,00 €	2.250,00 €			
2	SQUADRO	1	400,00 €	400,00 €			
3	PALI	210	6,50 €	1.365,00 €	18	Pali, terriccio, piante Maglia 6x6	
4	TERRICCIO	23,00	8,00 €	184,00 €			
5	PIANTE	210	11,50 €	2.415,00 €			
6	LEGATURA	4,00	22,00 €	88,00 €			
7	RETINA ANTILEPRE	1,50	260,00 €	390,00 €	3		
8	CONCIMAZIONE	1	150,00 €	150,00 €	2		
9	RIPPATURA	3,00	150,00 €	450,00 €	9		
10	TAGLIO ERBA	4,00	50,00 €	200,00 €	12		
11	TRATTAMENTI	2,00	70,00 €	140,00 €	5		
	ORE LAVORO	49,00	22,00 €	1.078,00 €			
	TOTALE			9.110,00 €	49		

**Visto** l'Accordo collettivo sui Contratti agrari per la Provincia di Alessandria valido per il periodo 11/11/2023 – 10/11/2028 il quale alla tabella "B" quantifica una canone variabile da un minimo di 300,00 ad un massimo di 1.500,00 € per Ettaro, in base alla tipologia di coltura:

TABELLA "B"	PIANURA		COLLINA	
	CANONE EURO PER HA		CANONE EURO PER HA	
COLTURE	MIN.	300,00	MIN.	200,00
COLTURE ORTICOLE INTENSIVE	MAX	1.000,00	MAX	800,00
COLTURE ORTICOLE ESTENSIVE	MIN.	400,00		
FRUTTETO	MAX	1.100,00		
VIVAI DI BARBATELLE	MIN.	250,00	MIN.	200,00
VIVAI DI PIOPPELLE	MAX	800,00	MAX	700,00
VIVAI DI PIANTE MADRI DI VITI	MIN.	700,00	=====	
VIVAI DI PIOPPELLE	MAX	1.500,00	=====	
VIVAI DI PIANTE MADRI DI VITI	MIN.	250,00	=====	
VIVAI DI PIOPPELLE	MAX	780,00	=====	
VIVAI DI PIANTE MADRI DI VITI	MIN.	500,00	=====	
VIVAI DI PIOPPELLE	MAX	1.200,00	=====	

**Considerato** che in tale tabella non viene citata la coltura ad uliveto;

**Per quanto sopra** si può determinare un canone medio annuo pari a:

1.100,00 €/Ha/anno x Ha 0,75 = **825,00 €/anno (Base d'asta)**

**Pertanto l'ammortamento in anni dell'impianto del nuovo uliveto sarà:**

**Costo impianto €. 9.110,00 / 825,00 canone €/anno = 11 anni**