

ALLEGATO "D"

Repertorio n° _____ /

CONTRATTO DI AFFITTO

L'anno duemiladiciassette addì _____ del mese di _____ nell'Ufficio di Segreteria generale, avanti a me dott. _____, Segretario Generale del Comune di Castelbuono (PA), autorizzato al rogito dei contratti in forma pubblica amministrativa nell'interesse dell'Ente, ai sensi delle disposizioni di legge, sono presenti : - da una parte il sig. _____, nato a _____ il ___/___/_____, che dichiara intervenire nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del VI Settore __ Servizio Patrimonio del Comune di Castelbuono, in forza della Determina Sindacale n. __ del ___/___/2015, domiciliato per gli effetti nel palazzo Municipale C.F.; - dall'altra il Sig. _____ nato a _____ il ___/___/_____, nella sua qualità di r. l. della ditta _____, e residente in via _____ n° ___, _____, C.F.: _____, si stipula quanto segue.

I sottoscritti della cui identità personale io, Segretario generale, sono certo, avendo tra loro d'accordo e con il mio consenso espressamente rinunciato all'assistenza dei testimoni, mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale premettono che con Determinazione Settoriale n° ___/2017 è stata approvata l'aggiudicazione definitiva e quindi autorizzata la contrattualizzazione dell'affitto dell'immobile appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente – tutti siti nel territorio Comunale in agro di Castelbuono in esecuzione della determinazione settoriale n° ___/2017 di indizione del Pubblico Incanto esperito in attuazione della deliberazione di G.M. n° ___/2017, che ha disposto ed autorizzato la concessione in affitto dei cespiti in essa individuati mediante procedura aperta per Pubblico Incanto. La concessione in affitto del lotto di terreno agricolo sito in territorio di Castelbuono, località _____ meglio distinto catastalmente in NCT nel Fog. ___ Particella/e ____, ____, e ____ della estensione complessiva di ha __ are __ ca __, avviene per essere adibito secondo l'offerta in corso di procedura di gara per attività agricola/imprenditoriale _____ in quanto compatibile con la vocatività del territorio e nel rispetto della destinazione di zona "E" di PRG e dello studio agricolo forestale ad esso annesso. La parte concedente dichiara che il terreno, viene concesso in affitto per gli effetti dell'assegnazione definitiva conseguente all'espletamento della procedura di gara per Pubblico Incanto conclusa agli effetti della Determinazione di Settore n° ___ del ___/___/2015 che ne ha sancito e acclarato l'assegnazione definitiva e la relativa concessione in affitto per l'attività dichiarata in sede di ammissione alla gara del terreno, libero e privo di colture, piantagioni, fabbricati ed altro da valere ai fini della determinazione del canone di affitto e del relativo obbligo del conduttore alla consegna. Tutto quanto sopra, previa conferma della narrativa che precede dichiarata parte integrante e sostanziale del presente contratto, tra le parti si conviene e si stipula quanto di seguito trascritto.

Art. 1) Con la presente scrittura, in forma pubblica, l'Amministrazione Comunale, rappresentata come sopra, concede in affitto al/alla sig./ditta _____ - persona fisica/società _____, con residenza/sede in _____ s.n. – CAP _____ - _____ (_____), C.F./P.IVA _____, (solo per società) rappresentata dal sig. _____, legale rappresentante elettivamente domiciliato per gli effetti in _____, n. _____ - CAP _____ - _____, per anni sei (6) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto rinnovabili di ulteriori anni 6 su richiesta del concessionario previa deliberazione di assenso dell'esecutivo in assenza della quale è escluso ogni tacito rinnovo come prescritto dalla vigente normativa per le P.A.

La concessione in affitto del lotto avviene per essere destinato, così come concesso dal Comune di Castelbuono in adempimento alle disposizioni impartite dall'esecutivo con propria deliberazione n° ___/2017 che il conduttore dichiara di conoscere, nell'insieme, per essere parte integrante della procedura concorsuale cui l'affittuario ha partecipato e dalla quale è seguita l'aggiudicazione

definitiva per la migliore offerta economica da cui consegue la stipula del presente contratto d'affitto. Il terreno de quo nel P.R.G. del Comune di Castelbuono ha destinazione urbanistica di zona "Verde Agricolo" compatibile con l'utilizzo che il conduttore intende farne per lo svolgimento della propria attività _____ . La parte affittuaria, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione all'altra parte mediante lettera raccomandata con preavviso di sei mesi. Il conduttore assume l'obbligo alla consegna dell'immobile di rimettere il bene secondo le condizioni e nello stato di fatto di avvenuta consegna e nel pieno rispetto di tutte le prescrizioni dettate dall'A.C. nella procedura concorsuale da cui ha fatto seguito la stipula del presente contratto.

L'area é concessa all'affittuario esclusivamente per lo svolgimento della propria attività imprenditoriale singola o associata come dichiarata in sede di procedura concorsuale _____ , con organizzazione dei mezzi necessari a proprio rischio, con espressa esclusione di ogni attività industriale, artigianale, edificatoria , pena la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1618 del codice civile.

Il silenzio o l'acquiescenza del concedente al momento della realizzazione delle innovazioni e/o costruzioni sul fondo o in caso di subaffitto avrà esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore dell'affittuario.

Le parti potranno eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni solo di comune accordo.

Qualora il concedente abbia eseguito opere di miglioramento sul fondo non potrà chiedere l'aumento del canone secondo l'incremento della produttività come previsto dalla norma di cui all'art. 18 della legge n° 203/82 in quanto la stipula del presente contratto di affitto di fondi rustici avviene con patti in deroga ai sensi ex art. 45 legge n. 203/82. Pertanto nel caso in cui l'affittuario abbia eseguito opere di miglioramento non avrà diritto ad alcuna indennità corrispondente all'aumento di valore del fondo e ne fa espressa rinuncia con la sottoscrizione del presente contratto.

Art. 2) La locazione ha la durata di anni sei (6), con inizio decorrente dalla data di stipula del presente contratto. L'immissione nel possesso é autorizzata con la sottoscrizione del presente contratto di affitto del fondo rustico.

Per gli effetti le parti danno atto dell'avvenuta immissione nel possesso da parte del locatario che al fine dichiara che l'immobile si trova ed è nelle condizioni idonee per l'utilizzo per cui è concesso l'affitto.

Il conduttore si obbliga prima dell'utilizzo materiale dell'area a realizzare idonea delimitazione delle aree concesse in affitto, restando di esclusiva responsabilità della ditta affittuaria per ciò che attiene alla determinazione materiale dell'esattezza della recinzione e ogni successivo eventuale spostamento .

Art. 3) Il locatore, sottoscrivendo il presente contratto, non rinuncia alla facoltà di dare disdetta alla scadenza contrattuale, e pertanto alla scadenza lo stesso contratto si potrà intendere rinnovabile solo in subordine ad apposita specifica deliberazione dell'esecutivo dell'Amministrazione Comunale che dovrà esplicitamente autorizzare la continuità della stessa locazione che comunque dovrà ricadere entro il termine della naturale scadenza contrattuale, caso contrario, l'immobile dovrà essere immediatamente rilasciato dal conduttore entro la data prestabilita nel presente contratto la quale è e rimane termine inderogabile ed al quale il conduttore si assoggetta sin da ora all'obbligo dell'assoluto rispetto.

Art. 4) I contraenti accettano ed esplicitamente ne danno menzione che si dà facoltà al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore con lettera raccomandata sei (6) mesi prima dell'effettivo rilascio. Resta fatta salva al locatore la possibilità di dare disdetta del presente contratto anticipatamente rispetto al termine contrattuale, per mezzo di notifica anche con lettera raccomandata alla parte locataria con avviso non inferiore a mesi dodici dalla data di rilascio, ove per interessi pubblici comprovati, acclarati e acclamati l'area di P.R.G. oggi zona "E" Verde Agricolo – art. 24 e seg.ti 24.1-24.5 della N.T.A., debba essere utilizzata per servizi alla collettività e uso pubblico qualsiasi, scaturente da obbligo legislativo o regolamentare a

qualsiasi titolo. Nel caso la parte conduttrice “consenziente” si obbliga a rinuncia espressamente ad ogni qualsiasi azione di rivalsa verso l'Amministrazione Comunale e senza corresponsione di alcuna indennità qualora il contratto si interrompa prima della scadenza ma comunque a conclusione dell'annata agraria.

Art. 5) L'Amministrazione comunale di Castelbuono, locatrice in esecuzione alla deliberazione di G.M. n° ___ del __/__/2017, concede in affitto alla ditta _____ il lotto di terreno sito in agro di Castelbuono, catastalmente distinto nel Foglio ____, mappale _____ per una superficie complessiva di mq. _____ (ha __ are __ ca ____) alle condizioni e con gli effetti di cui infra :

il presente contratto di affitto avrà decorrenza dalla sottoscrizione dello stesso che dovrà avvenire entro 60 gg. dalla assegnazione definitiva acclarata da apposita determinazione settoriale ed esplicherà gli effetti sulla intera area oggetto di contratto di affitto particella ___ del Fg. ___ avente la superficie di Ha _____ ;

il presente contratto di affitto nell'assenza di alcuna autorizzazione all'attività imprenditoriale agricola dalla sottoscrizione del presente contratto troverà, perché sin d'ora d'accordo le parti, automatica risoluzione contrattuale a semplice richiesta con lettera raccomandata di una delle due parti contraenti;

l'affittuario non potrà avanzare pretesa e/o richiesta di risarcimento alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale nell'ipotesi di mancata valutazione positiva di progetti concernenti la riorganizzazione di coltivazioni e/o conduzione dei terreni rustici concessi in affitto sia per mancato nulla osta dell'ente sia di altre istituzioni competenti a ciò preposte, dando atto sin d'ora che nessuna responsabilità è imputabile all'A.C. né l'A.C. ha o assume obblighi sull'approvazione e successiva autorizzazione all'attività, dalla sottoscrizione del presente contratto e che costituisce per la società conduttrice esplicita dichiarazione;

fermo l'avveramento della condizione di cui ai superiori punti, l'area è concessa all'affittuario esclusivamente per l'attività _____ conseguente alla assegnazione definitiva derivante dalla conclusione della procedura per pubblico incanto, con organizzazione dei mezzi necessari a proprio rischio, con espressa esclusione di ogni attività industriale, artigianale, edificatoria, pena la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1618 del codice civile;

l'affittuario/conduttore sin d'ora si obbliga esplicitamente “a non avviare alcuna attività estrattiva” nei terreni in affitto né a modificare l'attuale condizione planimetrica dei suoli senza il previo consenso esplicito dell'A.C. da esprimersi mediante atto formale costituito da apposita deliberazione dell'esecutivo che ne autorizza la modificazione richiesta secondo specifico e completo progetto attuativo;

i contraenti si obbligano sin d'ora a integrare, ove necessario e a semplice richiesta di una delle parti, il presente contratto ove se ne presenti la necessità fiscale per l'aggiornamento del canone conseguente al rilascio di autorizzazione ad implementazione di nuova attività mentre il conduttore si obbliga a semplice richiesta scritta dell'affittuario ad aggiornare e integrare la relativa polizza fidejussoria prestata a garanzia dei canoni locativi, al momento di avveramento della condizione innovativa dell'attività autorizzata con l'originario affitto;

i contraenti prestabiliscono e pattuiscono che nessuna attività estranea all'attività per cui è concesso l'affitto può essere avviata senza la previa autorizzazione dell'esecutivo e l'aggiornamento del presente articolato e che il mancato rispetto di questa prescrizione costituisce “diritto per l'A.C. alla risoluzione del contratto di affitto per patto espresso tra le parti”;

i contraenti danno atto che il mancato rispetto delle superiori condizioni e prescrizioni costituisce, motivo per la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 del c.c.

Art. 6) Il canone di affitto annuale è stabilito in € _____ (scrivere in lettere) - così determino in sede di procedura per migliore offerta economica nel pubblico incanto - da corrispondere in 2 rate semestrali anticipate, di pari importo, fatti salvi gli aggiornamenti annuali del canone di affitto in relazione alle variazioni degli indici ISTAT, maturati a far data il primo mese

successivo al trascorso annuale dalla stipula del presente contratto e per i successivi, di anno in anno. Alla stipula del contratto di affitto, il conduttore corrisponderà al locatore il rateo anticipato del canone locativo annuo relativo al primo semestre. Per i semestri successivi il canone sarà corrisposto anticipatamente entro i successivi trenta giorni del mese relativo al semestre di competenza mediante versamento sul conto corrente bancario intestato al Comune di Castelbuono, presso l'istituto di Tesoreria Comunale attivo al momento del versamento, o mediante versamento su C/C postale n° 15576903 intestato a COMUNE DI CASTELBUONO– Servizio di Tesoreria completo di causale, di cui dovrà essere trasmessa copia all'Ufficio Patrimonio- Settore VI- e salva formale diversa richiesta scritta del locatore. Resta l'obbligo del conduttore, pertanto ad assumere al protocollo generale dell'Ente la trasmissione della ricevuta dell'avvenuto versamento del rateo.

Art. 7) A garanzia delle obbligazioni assunte nei confronti dell'Ente con il presente contratto la ditta affittuaria ha costituito, a favore del Comune di Castelbuono fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di € _____ a garanzia degli obblighi contrattuali assunti; la suddetta fideiussione allegata dovrà contenere le seguenti clausole: *“il fidejussore è obbligato solidalmente con il debitore principale al pagamento del debito garantito per l'adempimento delle obbligazioni derivanti dalla concessione e rinuncia espressamente ad avvalersi del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 c.c.; inoltre s'impegna a pagare, senza preventivo consenso da parte del debitore garantito, che nulla potrà eccepire in merito al pagamento e nei limiti delle somme garantite, quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale a semplice richiesta scritta da parte della stessa, nonché a rinunciare ad opporre eccezioni di sorta in ordine al pagamento medesimo;*

I versamento dovrà essere eseguito nel termine di quindici giorni dalla data di ricezione della richiesta di pagamento;

Il fidejussore rinuncia infine all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 c.c.

Art. 8) Le migliorie e le addizioni eseguite dal conduttore restano acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c. .

Il locatore per patto espresso rinuncia al diritto di pretendere il ripristino dei luoghi nello stato in cui li ha consegnati al locatario per tutti gli interventi eseguiti dal conduttore per adattare la funzionalità dell'immobile all'uso per cui è concesso in affitto, purché realizzati conformi alle eventuali prescrizioni di legge.

Al conduttore non spetta alcun compenso per le opere e/o migliorie apportate, anche diverse da quelle qui previste a suo carico, e sarà in facoltà del locatore ritenere gratuitamente quelle effettuate. In ogni caso il locatore sin da ora autorizza nel modo più ampio il conduttore ad installare sui terreni medesimi gli impianti necessari alla conduzione e all'esercizio dell'attività agricola per coltivazione di colture idonee e compatibili con la vocatività dei luoghi e dei terreni circostanti. Sono a carico dell'affittuario la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le migliorie o modifiche relative alla viabilità per l'accesso al bene immobile oggetto del presente contratto;

Il Comune è sollevato da ogni responsabilità derivante dall'utilizzo dei predetti percorsi viari e/o della loro carente manutenzione spettando al concessionario garantire che l'uso degli stessi si svolga in condizioni di normalità.

Art. 9) Il presente contratto s'intenderà risolto, ipso jure ai sensi dell'art.1456 del codice civile e senza necessità alcuna di costituzione del conduttore in mora nella ricorrenza delle seguenti ipotesi tassative:

Ove il predetto non provveda al pagamento dei canoni, entro il termine di pagamento come innanzi stabilito;

mancato avvio dell'attività dichiarata in sede di procedura concorsuale senza corresponsione del canone in assenza dell'avvio dell'attività per cui è stata assegnata definitivamente la concessione in affitto del fondo rustico;

Ove il conduttore destini l'area ad uso diverso da quello contrattuale, senza la preventiva autorizzazione del locatore;

Mancata comunicazione entro 30 gg. della mutazione o cambio della ragione sociale del soggetto

e/o della ditta. La mutata utilizzazione dei terreni o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ai sensi dell'art. 1456 c.c. la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore in quanto prescrizione essenziale della presente scrittura. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore a tali fatti avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

L'affittuario dovrà eseguire i lavori di coltivazione dell'area in conformità alle migliori tecniche dell'arte, con il minore pregiudizio possibile all'ambiente ed alle finalità della ricomposizione finale, ottemperando a tutte le prescrizioni fissate nell'atto di autorizzazione rilasciata dagli uffici competenti;

L'affittuario dovrà eseguire i lavori di ripristino dell'area nei termini previsti e nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni stabilite nel presente contratto.

L'affittuario dovrà eseguire a sue spese tutte le opere necessarie e comunque accessorie all'esercizio dell'attività imprenditoriale da intraprendere.

Art. 10) Il conduttore ed il locatore dichiarano che l'immobile di cui trattasi è costituito da un'area libera di terreno incolto sterile, catastalmente distinto nel Fog. ____, particella/e ____, ____ e ____ del NCT del Comune di Castelbuono estensione mq _____, Zona di P.R.G., sito in agro di Castelbuono in località _____, s.n. che trovasi in condizioni di normale stato conservativo, impegnandosi il primo a riconsegnare i terreni e l'area di cava al decorso temporale dell'affitto (scadenza del contratto), nonché in caso di anticipata risoluzione del contratto, a semplice richiesta del Comune nelle modalità previste dall'autorizzazione, nelle condizioni di normalità conservativa comprendendosi anche tutti gli interventi eseguiti, necessari per consentire "l'uso dell'area per la coltivazione in genere o attività compatibili", e realizzando tutti gli interventi atti al recupero ambientale delle aree coltivate, essendo tenuto il locatore in difetto al risarcimento dei danni.

I terreni dovranno essere riconsegnati dal conduttore nella disponibilità del locatore nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto libero e sgombero da qualsivoglia oggetto, materiale od opera predisposta ad eccezione delle opere autorizzate e salvo il deterioramento derivante dall'uso in conformità al contratto.

Il locatore ed il conduttore concordano che ogni utilizzo dell'immobile concesso in affitto per usi diversi da quello per cui è consentito l'utilizzo in affitto, e ogni trasgressione o difformità alle prescrizioni contenute nelle autorizzazioni successivamente eventualmente rilasciate dall'A.C. o da altri Enti preposti per l'attività di coltivazione dei fondi rustici sarà motivo di risoluzione immediata del contratto con l'obbligo del conduttore a risarcimento di danni all'Ente diretti e indiretti e il rimborso dei canoni mancanti sino alla scadenza contrattuale regolata dal presente contratto.

E' altresì fatto assoluto divieto di impiantare opere e/o manufatti edilizi che non abbiano la specificità della precarietà e temporaneità, comunque connesse all'uso per cui l'area è concessa in affitto.

Art. 11) Il locatore e il locatario concordano con il presente contratto dell'impossibilità che il conduttore utilizzi l'immobile per usi diversi da quello per cui è consentito l'affitto pur anche se l'uso diverso risulti limitato nel tempo e temporaneo.

Il conduttore è tenuto a utilizzare il fondo con la diligenza del buon padre di famiglia, e nei limiti dell'uso convenuto; a tal fine il conduttore dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'immobile evitando peraltro di recare danni alle aree limitrofe.

E' fatto divieto al conduttore di subaffittare l'area a terzi senza il consenso del locatore.

E' fatto altresì al locatario/conduttore di cedere ad altri o terzi a qualsiasi titolo il contratto senza il consenso scritto del locatore per gli effetti autorizzato dalla Giunta municipale con proprio atto deliberativo.

Art. 12) Il Comune, nella sua veste di proprietario, non avrà alcuna ingerenza nell'attività di sfruttamento del fondo affittato che verrà diretta e gestita in conformità alle necessarie autorizzazioni di legge, con esclusivi poteri da parte dell'affittuario, al quale sarà riconosciuto il completo godimento e la disponibilità dell'area da coltivare e gestire. Conseguentemente ogni responsabilità sia di natura civile, amministrativa o penale inerente o conseguente all'attività

espletate dall'affittuario, nonché la custodia e la sicurezza dell'area medesima, ricadranno esclusivamente sull'affittuario che dovrà tenere indenne il Comune da qualsiasi onere o richiesta risarcitoria, anche nel caso di responsabilità solidale o concorrente mediante stipula di idonea polizza assicurativa per R.C..

Il locatore potrà accertare in ogni tempo anche con accesso in luogo l'osservanza degli obblighi che incombono sull'affittuario.

Art. 13) La validità dell'affitto è subordinata alle condizioni, tutte essenziali contenute e prescritte nel presente contratto e, pertanto l'infrazione di una sola di esse comporterà l'automatica rescissione dello stesso.

Art. 14) Tutte le spese relative alla tasse di registrazione del presente contratto e le imposte di bollo saranno ripartite in parti uguali tra locatore e conduttore .

Art. 15) Per ogni controversia che dovesse insorgere foro competente è quello di Termini Imerese

Art. 16) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti si atterranno al codice civile.

Art. 17) Ai sensi della legge 675/1996 le parti dichiarano che tutti i dati contenuti nel presente contratto saranno utilizzati esclusivamente ai fini dell'esatto adempimento contrattuale e dell'assolvimento di eventuali disposti legislativi inerenti alla locazione urbana . Ed io, Segretario Generale, dattiloscritto il presente contratto da persona di mia fiducia, in conformità allo schema tipo adottato dalla A.C., ne ho dato lettura ai comparenti, i quali riscontrato il conforme contenuto alla loro volontà assentono alla ratifica della sottoscrizione dello stesso nell'interesse del suo contenuto.

Esso consta di numero ___ foglio/i di carta resa legale, del quale occupa facciate ___ e righe ___ fin qui.

Castelbuono, li _____

Per l'Ente proprietario: _____

Per l' Affittuario: _____

IL SEGRETARIO GENERALE _____

Sottoscrizione clausole onerose

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di accettare espressamente, dopo rilettura degli stessi, le condizioni stabilite agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 del presente contratto.

L'Affittuario _____

Per l'Ente Proprietario _____

Si attesta che per la stipula del presente atto, le parti contraenti sono rappresentati ed assistiti dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Per l'Affittuario il Sig. _____ e per l'Ente proprietario il Sig. _____ i quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della Legge 11/02/1971, n.11, così come modificato ed integrato all'art. 45 della Legge 03/05/1982, n. 203, hanno, alla parte assistita, rappresentato ed esposto la relativa posizione e situazione contrattuale.

Il Rappresentante dell'Organizzazione Sindacale:

Sig. _____