



AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO DEI CONTRATTI DI AFFITTO DI TERRENI E FABBRICATI A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PROPRIETA’ DELL’AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA’ DI NOVARA – PERIODO 2024/2030 PER IL PODERE MARANGANA E 2022/2030 PER I RESTANTI PODERI

ALLEGATO 1/B

SCHEMA CONTRATTO TIPO

CONTRATTO D’AFFITTO IN DEROGA

ai sensi dell’art. 23, comma 3, della Legge n. 11/1971 e dell’art. 45 della Legge n. 203/1982

TRA

L’Azienda Ospedaliero Universitaria “Maggiore della Carità” di Novara, in seguito per brevità A.O.U., con sede in Novara – Corso G. Mazzini n. 18, codice fiscale e partita I.V.A. n. 01521330033, nella persona del Sig. _____ delegato dal Direttore Generale con deliberazione n. ____ del __/__/2022, domiciliato per la carica c/o l’Ente, il quale interviene ed agisce in rappresentanza dell’A.O.U. assistito, ai fini di questo atto, dal Sig. _____ in rappresentanza dell’Associazione Provinciale della Proprietà Fondiaria.

E

Il Sig. _____ nato a _____ (____) il _____ e residente a _____ (____), in via _____ C.F. _____ in qualità di coltivatore diretto/ditta individuale agricola/imprenditore agricolo oppure impresa agricola professionale/cooperativa agricola/associazione agricola con ragione sociale _____ con sede in _____ via _____ pec _____

P.IVA _____, C.F. _____, Numero iscrizione CCIAA _____ in seguito per brevità “l’affittuario”, ai fini di questo atto assistita dal Sig. _____ in rappresentanza della _____ (Organizzazione professionale agricola)

PREMESSO CHE

- L’A.O.U. è proprietaria dei terreni e fabbricati annessi, denominati “Podere _____” siti in Comune di _____ di superficie pari a Ha _____ (pari a p.m. _____), così come di seguito meglio specificato allo “*articolo 1 – Oggetto del contratto*”.
- L’A.O.U. ha esperito una procedura di affidamento, mediante il criterio del bilanciamento qualità/prezzo, per l’affitto dei poderi agricoli di proprietà per il periodo 2024 – 2030 per il Podere Marangana e 2022 – 2030 per i restanti poderi elencati nell’allegato 1/A..
- In detta procedura l’affittuario è risultato vincitore per l’affitto del “Podere _____”.
- L’A.O.U. sta proseguendo nelle attività propedeutiche alla realizzazione della “Città della Salute e della Scienza” di Novara, il cui finanziamento rende indispensabile procedere all’alienazione del proprio patrimonio immobiliare rurale (di cui il Podere in oggetto fa parte).
- L’A.O.U. non intende perciò vincolarsi in contratti di affitto di fondi rustici di cui alle Leggi 11/02/1971



n.11 e 03/05/1982 n.203, che per durata e condizioni ne ostacolassero l'alienazione, oppure la consentissero a condizioni economiche deteriori.

- Peraltro obiettive previsioni dei tempi di realizzazione della "Città della Salute e della Scienza" fanno ritenere che l'operazione di alienazione non si possa realizzare nell'immediato, non ricorrendo quindi un impedimento preconcepito all'assunzione di vincolo locativo di media durata, migliorativo della redditività del patrimonio immobiliare.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 1 – Oggetto del contratto

Le ragioni di pubblico interesse, che sono state esposte in Premessa, inducono le Parti alla concorde decisione di agire in deroga a quanto disposto dalle normative in materia di affitto di fondi rustici di cui alle Leggi 11/02/1971 n.11 e 03/05/1982 n.203, conseguentemente l'A.O.U. come sopra rappresentata, concede quindi in semplice affitto all'affittuario, che accetta i terreni siti in Comune di _____, denominati "Podere _____" di superficie pari a Ha _____ (pari a p.m. _____), attualmente individuati in catasto come segue:

CATASTO TERRENI:

CATASTO FABBRICATI:

ARTICOLO 2 - Condizioni del Podere

Terreni, fabbricati, beni rurali, ragioni d'acqua, saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data della consegna, con le inerenti servitù passive ed attive costituite e costituende aventi ragione legale o convenzionale, ivi compresi gli eventuali diritti di derivazione di acque agricole, di cui l'affittuario ha preso preventiva e piena conoscenza e dichiara di accettare.

L'affittuario dichiara di essere a conoscenza che i terreni sono concessi in affitto a corpo e non a misura, sicché è esclusa qualsiasi modifica del canone ove l'estensione del fondo risulti inferiore a quella sopra indicata.

In particolare merito alle "ragioni d'acqua", alla dotazione irrigua ed alla conduzione irrigua del Podere in generale, l'affittuario da atto di avere piena e precisa conoscenza delle attuali condizioni, ritenendole pienamente soddisfacenti per la coltivazione dei fondi. Le spese per ogni eventuale nuova ricognizione, rilievo tecnico, progettazione, autorizzazione, controversia, ecc., riguardante la dotazione irrigua e la conduzione del Podere in generale, saranno a carico di chi le richiederà.

ARTICOLO 3 – Durata della locazione

La presente convenzione ha durata di 8 anni, con decorrenza dal 11/11/2022 per tutti i poteri - eccetto il podere Marangana per cui la decorrenza sarà dal 11/11/2024 - e scadenza fissata per tutti i poteri in data 10/11/2030.

Sopraggiunta la data del 10/11/2030 il contratto s'intenderà senz'altro concluso, senza necessità di alcuna disdetta che comunque s'intende già data ora per allora, rinunciando l'affittuario, irrevocabilmente, a far valere ogni eventuale diritto a indennizzi e/o rimborsi.



S'intende esclusa ogni forma di rinnovo tacito per fatti concludenti come pure la riconduzione tacita. Nel giorno della scadenza il Podere oggetto del contratto dovrà essere riconsegnato senza eccezioni di sorta all'A.O.U., libero da persone, animali e cose, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi proroga od estensione di durata da parte dell'affittuario.

Alla scadenza del contratto di affitto la parte affittuaria potrà esercitare il diritto di prelazione di cui all'art. 4-bis della Legge n. 203 del 1982, introdotto dall'art. 5 del D.Lgs. n. 228/2001.

L'A.O.U. , nel giorno della scadenza, è sin da ora autorizzata a prendere possesso dei terreni, realizzando gli interventi che riterrà opportuni, rimossa ogni eccezione a riguardo. Nell'ipotesi di ritardato rilascio, si conviene altresì che l'affittuario sarà tenuto a versare all'A.O.U. un'indennità per l'occupazione *sine titulo* il cui importo è determinato sulla base dell'ultimo canone annuo versato, tenuto conto dell'effettiva durata dell'occupazione, oltre a una penale pari al 50% del canone predetto. L'indennità e la penale, come sopra determinate, saranno corrisposte per tutta la durata dell'occupazione con le medesime modalità di pagamento previste nel contratto di affitto. In caso di necessità di frazionamento l'indennità e la penale saranno calcolate in dodicesimi.

Resta salva e impregiudicata ogni azione dell'A.O.U. diretta a ottenere la disponibilità del fondo, oltre al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 4 – Canone di affitto

Il canone di affitto annuo, a seguito dell'offerta ricevuta in sede di gara, viene concordemente stabilito in €*.....= (Euro) – corrispondente ad €/pm/anno __,__.

*** [IN RIALZO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA CORRISPONDENTE AD € 40/p.m./anno]**

Il predetto canone dovrà essere corrisposto in una unica rata posticipata, da versare entro il termine del giorno 11 novembre di ogni anno, ad eccezione della prima rata che dovrà essere pagata contestualmente alla sottoscrizione della convenzione.

Il canone d'affitto annuo offerto, a partire dal secondo anno di locazione, dovrà essere rivalutato secondo indice ISTAT nella misura del 100% dell'incremento annuo rilevato nel mese precedente l'inizio dell'annata agraria a cui si riferisce.

In caso di ritardo nel pagamento del canone, decorso il termine di 30 giorni dalla diffida mediante lettera raccomandata A.R. o PEC da parte dell'A.O.U., l'affittuario sarà tenuto a corrispondere gli interessi calcolati al tasso legale dalla data di scadenza del pagamento del canone fino a quella del pagamento effettivo, fatte salve ulteriori azioni e diritti della proprietà derivanti dall'inadempienza.

Il mancato pagamento del canone per almeno una annualità comporterà la facoltà in capo all'A.O.U., in deroga a quanto previsto dall'art. 5, comma, 3, della Legge n. 203/1982, di risolvere il presente contratto ex art. 1456 c.c., salvo il recupero degli eventuali danni.

ARTICOLO 5 – Progettualità sul fondo

L'affittuario s'impegna a eseguire i seguenti interventi :

-
-
-

per i quali s'impegna a dimostrare all'A.O.U. l'esecuzione di quanto proposto con relativo crono-programma e



tempistiche stimate, nel rispetto dei termini di scadenza riportati nel successivo art. 7 del presente atto.

ARTICOLO 6 – Fidejussione a garanzia

A garanzia del puntuale pagamento del canone l'affittuario si impegna a consegnare, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, una fideiussione bancaria a prima richiesta, con rinuncia della preventiva escussione della debitrice principale, dell'importo **pari a due canoni annuali** (Euro) con termine di scadenza al sesto mese successivo alla scadenza del contratto di affitto.

In caso di polizza di durata inferiore a quella del contratto, l'affittuario si obbliga, entro tre mesi dalla scadenza, a consegnare il rinnovo della garanzia fideiussoria o nuova analoga fideiussione sostitutiva.

La mancata consegna entro il termine predetto (da ritenersi ad ogni effetto essenziale) della fideiussione, comporterà la facoltà di risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. con obbligo di rilascio immediato del fondo affittato ed applicazione della penale di cui all'articolo 3.

E' ammessa, in luogo della fideiussione bancaria, la consegna di polizza fideiussoria assicurativa di primaria compagnia sulla quale l'A.O.U. esprima il suo gradimento.

L'affittuario dovrà produrre inoltre le garanzie fidejussorie previste dall'art. 7 del presente contratto.

ARTICOLO 7 – Obblighi e Responsabilità dell'affittuario per la destinazione del fondo – esonero di responsabilità dell'A.O.U.

La destinazione del fondo è quella agricola.

E' fatto divieto all'affittuario di impegnare i fondi in coltivazioni che eccedano la scadenza del contratto anche rispetto a impegni previsti dalle normative nazionali ed europee che comportino vincoli e/o limitazioni a carico dell'A.O.U. successivi alla scadenza del contratto.

Saranno consentite solo colture che non comportino asporto di terreno di qualsiasi genere.

E' fatto espresso assoluto divieto all'affittuario, di:

- effettuare sistemazioni agrarie che comportino escavazioni o asporto di materiale inerte;
- utilizzare e spandere, su detto terreno, fanghi di origine urbana e/o industriale, ancorché compatibili con le norme igienico-sanitarie e/o ambientali;
- spargere liquami organici oltre i limiti consentiti dalle vigenti norme in materia;
- procedere con calcitazioni che favoriscano la mineralizzazione delle sostanze organiche, con grave pregiudizio per la fertilità dei fondi.

La mancata osservanza di dette condizioni comporterà l'immediata risoluzione del contratto *ex art.* 1456 c.c..

L'affittuario si obbliga a curare la coltivazione dei terreni tutti secondo le regole della buona tecnica agraria, osservando la normale e razionale coltivazione secondo le regole della migliore tecnica agraria.

L'A.O.U., in proposito, si riserva il diritto di effettuare periodici controlli, mediante:

- appositi sopralluoghi, di tecnici di propria fiducia, del fondo concesso in affitto, al fine di controllare l'esatta osservanza degli impegni assunti dall'affittuario col presente contratto nonché delle norme di legge e regolamentari. L'affittuario s'impegna a sua volta ad accettare ogni qualvolta ne richieda l'accesso;
- analisi di campioni del terreno, i cui costi sono da intendersi a carico dell'affittuario, per determinare l'eventuale presenza di sostanze dannose/inquinanti (metalli pesanti, ecc...). L'affittuario s'impegna a sua



volta ad accettare ogni qualvolta ne richieda l'accesso;

L'affittuario esonera l'A.O.U. per i danni causati da una conduzione difforme da tali regole assumendo, tra l'altro a titolo esemplificativo e non esaustivo, in proprio le responsabilità per frane o smottamenti che si potessero determinare in relazione alla non corretta attività agricola.

L'affittuario si assume totalmente i rischi ordinari e straordinari alle coltivazioni derivanti da calamità atmosferiche, comprese esondazioni, inondazioni, infiltrazioni, cedimento di sponde ed argini proprie o di terzi. Ove risultassero danni gravi ed irreversibili al terreno oggetto della presente convenzione, l'A.O.U. proprietaria potrà rescindere il contratto.

L'affittuario si impegna altresì a vigilare e a custodire il Podere affittato con l'ordinaria diligenza del buon padre di famiglia e a vigilare affinché venga rispettato ogni diritto e facoltà dell'A.O.U. proprietaria; in particolare l'affittuario non potrà permettere o tollerare che si impongano servitù di qualunque natura sui fondi affittati fatte salve quelle costituite o costituende ad opera dell'A.O.U., in qualità di proprietaria, ovvero che si commettano usurpazioni ai confini.

L'affittuario si obbliga inoltre ad assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia del Podere.

Sul Podere non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura; la violazione sarà sanzionata ai sensi della vigente normativa.

L'affittuario si obbliga espressamente ad osservare le seguenti normative:

- a) strumenti urbanistici comunali e sovracomunali;
- b) regolamenti comunali;
- c) leggi comunitarie, nazionali e regionali attinenti l'agricoltura e la zootecnia;
- d) norme antincendio ed antinfortunistiche;
- e) norme igienico-sanitarie;
- f) contratti collettivi nazionali di lavoro di categoria.

L'affittuario solleva il proprietario da qualsiasi responsabilità comunque connessa e conseguente all'uso dei beni sopra descritti, per tutta la durata del contratto.

L'A.O.U. non risponderà, comunque, dei danni alle persone, alle cose e di quant'altro occorso nell'ambito dell'attività dell'affittuario, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito.

Il progetto proposto dovrà essere redatto nel rispetto degli strumenti urbanistici e normativi vigenti.

In particolare l'affittuario dovrà garantire tutti gli interventi proposti anche in caso di mancata erogazione di finanziamenti da parte di Organi Competenti.

Prima della presentazione del progetto elaborato nel dettaglio e in tutti i suoi aspetti, ai vari Enti competenti (es: Regione, Provincia, Comune ecc.) l'affittuario dovrà ottenere il nulla osta da parte dell'A.O.U..

L'affittuario dovrà consegnare copia conforme di tutte le autorizzazioni rilasciate per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione dei fabbricati, per la sistemazione del fondo e per l'esercizio delle attività connesse all'A.O.U..

L'affittuario dovrà presentare le suddette pratiche entro 18 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto di locazione ed **in caso di inadempienza si darà avvio alla risoluzione contrattuale**, salvo valide motivazioni che dovranno essere approvate dall'A.O.U..

L'eventuale intervento di bonifica e smaltimento amianto dovrà avvenire entro il termine di un anno dalla sottoscrizione.



Dopo il rilascio delle autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di riqualificazione degli edifici e per la sistemazione del fondo l'affittuario avrà tempo massimo 66 mesi per completare tali opere, nel rispetto del cronoprogramma presentato in sede di offerta, **oltre ai quali si procederà alla risoluzione contrattuale**. Eventuali modifiche e variazioni di programma, causate da avversità imprevedibili, dovranno essere concordate e approvate dall'A.O.U..

Al termine dei lavori l'affittuario dovrà consegnare all'A.O.U. la seguente documentazione:

- certificazione energetica;
- accatastamento;
- certificazioni impiantistiche;
- tutte le certificazioni necessarie per l'esercizio delle attività connesse.

In caso di qualsiasi impedimento nell'esercizio dell'attività l'affittuario non potrà avanzare nessuna pretesa nei confronti dell'A.O.U. per gli interventi eseguiti e per le spese sostenute.

Saranno a carico dell'affittuario tutti gli oneri per la redazione della documentazione tecnica e amministrativa per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie sia per l'esecuzione dei lavori, per la sistemazione del fondo e sia per lo svolgimento dell'attività connessa.

L'affittuario dovrà produrre inoltre, prima dell'inizio delle relative prestazioni/realizzazione di opere di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara, **garanzie fidejussorie specifiche sulla progettazione e sull'esecuzione dei lavori oggetto dell'intervento, per un importo garantito equivalente all'importo totale dei lavori proposti da effettuare**.

ARTICOLO 8 – Obblighi e Responsabilità dell'affittuario per contributi oneri e spese

L'affittuario si farà carico di tutti gli oneri gravanti sul fondo oggetto della presente convenzione, nessuno escluso quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, oneri per tributi consorziali (es.: Consorzi di bonifica, Consorzi stradali, Consorzi per le acque irrigue, ecc. ...) o altro (es.: canoni regionali, canoni provinciali, oneri per derivazione acqua da pozzi e/o corpi idrici superficiali, ecc. ...), provvedendo, ove consentito, all'intestazione a proprio nome delle relative posizioni.

Ogni anno agrario l'affittuario s'impegna a comprovare, mediante esibizione di bolle o quietanze, l'avvenuto pagamento dei vari contributi e oneri consorziali, che possano comportare responsabilità solidale in capo all'A.O.U..

ARTICOLO 9 – Obblighi e Responsabilità dell'affittuario verso terzi

L'affittuario è ritenuto responsabile dei danni che si dovessero arrecare a terzi nell'utilizzo del fondo agricolo, così come pure per le attività ivi svolte e/o promosse ed imputabili a colpa del proprio personale o derivanti da irregolarità o carenze nelle prestazioni, ed esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti nei confronti di terzi.

L'affittuario è tenuto pertanto ad attivare una polizza assicurativa, per la responsabilità civile verso terzi, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia Assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'A.O.U. e dei propri dipendenti.

Copia della polizza assicurativa per responsabilità civile dovrà essere consegnata all'A.O.U. in sede di



sottoscrizione del contratto. Analogamente dicasi per le quietanze di pagamento del premio annuale, che dovranno essere trasmesse in copia all'A.O.U. stessa.

L'A.O.U. è altresì sollevata da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale conseguente allo svolgimento delle attività sul fondo agricolo da parte dell'affittuario o dei suoi dipendenti.

La mancata stipula e/o rinnovo della copertura assicurativa costituisce inadempimento grave con conseguente facoltà dell'A.O.U. di risolvere il contratto.

ARTICOLO 10– Divieto di subaffitto

È fatto espresso divieto all'affittuario di subaffittare e/o subconcedere a terzi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, i beni oggetto del presente contratto, pena la risoluzione dello stesso ex art. 1456 c.c. in qualunque momento derogando ad ogni termine di legge e con esclusione del subentro del subconduttore e/o subconcessionario. L'affittuario potrà far uso dei fabbricati presenti sui fondi per tutte le attività conformi all'attività agricola, secondo l'Ordinamento vigente. Sono fatte salve le specifiche previste nei singoli provvedimenti di aggiudicazione.

ARTICOLO 11 – Manutenzioni, riparazioni e adeguamenti normativi

A. Interventi sui terreni: interventi, lavorazioni e manutenzione

L'affittuario si impegna ad effettuare opere, interventi e lavorazioni eventualmente necessari ad ottenere un terreno seminativo e coltivabile a proprie spese, senza alcuna possibilità di rivalsa circa il pagamento d'indennità o rimborsi di qualsiasi genere.

Sono a totale carico dell'affittuario tutte le spese di riparazione, **manutenzione ordinaria e straordinaria di terreno e connesse all'irrigazione dello stesso**, quali, ad esempio, taglio d'acque, manutenzione dei fossi, dei canali e manufatti idrici, delle strade poderali, etc., comprese la predisposizione di atti e documentazione tecnica finalizzati al rilascio di autorizzazioni per l'esecuzione delle suddette opere da parte degli Enti competenti, con rinuncia a qualsivoglia rimborso e /o indennizzo, sollevando al riguardo l'A.O.U. da qualsiasi responsabilità, diretta o indiretta, anche verso terzi.

B. Interventi sui fabbricati e i manufatti annessi: bonifica e manutenzione

L'affittuario si obbliga a eseguire, a propria cura, qualsiasi intervento di riparazione, **manutenzione ordinaria** di fabbricati (inclusi quelli di campagna), con rinuncia a qualsivoglia rimborso e /o indennizzo, sollevando al riguardo l'A.O.U. da qualsiasi responsabilità, diretta o indiretta, anche verso terzi.

Ove l'affittuario o l'A.O.U. rilevassero la necessità di provvedere ad opere di manutenzione straordinaria, diverse da quelle eventualmente previste, potranno segnalarlo all'altra parte al fine di concordare se e in che termini procedere. La predisposizione di atti e documentazione tecnica finalizzati al rilascio di autorizzazioni per l'esecuzione delle suddette opere da parte degli Enti Territoriali competenti rimane onere dell'affittuario. Gli eventuali e relativi accordi saranno stipulati tra le parti in forma di appendice al presente contratto e nel rispetto della medesima forma.

In caso di eventi eccezionali che causassero danni agli immobili oggetto del contratto determinando situazioni di pericolo per l'incolumità delle persone e/o il rischio di danni gravi e irreparabili al patrimonio, con conseguente necessità d'interventi urgenti e indifferibili, l'affittuario può chiedere l'autorizzazione a eseguire direttamente gli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza con l'obbligo di avvisare la proprietà e di



fornire dettagliata documentazione fotografica relativa all'evento (pre e post-intervento) e ogni altro elemento ritenuto necessario dalla proprietà. In tali ipotesi i relativi oneri sostenuti dall'affittuario, previo vaglio degli Uffici dei giustificativi trasmessi (relazioni tecniche, fatture quietanzate, etc.), saranno sostenuti dall'A.O.U. mediante compensazione con i canoni maturati e/o maturandi.

L'affittuario s'impegna ad eseguire, a cura e a proprie spese, anche le eventuali opere che dovessero essere richieste dalle autorità competenti per adeguare i beni in uso alle vigenti o emanande norme tecnico-igienico-sanitarie e di sicurezza sul lavoro.

ARTICOLO 12 – Migliorie, addizioni e trasformazioni

L'affittuario non potrà effettuare opere di miglioramento fondiario senza il consenso scritto della parte proprietaria e ciò anche in deroga al disposto dell'art. 16 legge n. 203/82. Eccezione riguarderà esclusivamente le opere legate al "progetto di Contratto" autorizzate dal presente contratto. Tutte le opere comunque eseguite, ivi comprese tutte quelle del progetto di contratto, saranno acquisite dalla parte proprietaria rinunciando la parte affittuaria ad ogni indennità e/o risarcimento alcuno al rilascio, fatta salva, in ogni caso, la facoltà per l'A.O.U. di chiedere la riduzione in pristino. Si da atto che quanto richiamato nel presente articolo costituisce espressa deroga a quanto previsto dagli art. 16 e 17 della legge 203/1982 in materia di miglioramenti, addizioni trasformazioni.

ARTICOLO 13 – Consegna anticipata

Nell'ipotesi in cui, nel corso del rapporto di affitto, tutti o parte dei beni oggetto della presente convenzione dovessero mutare di destinazione urbanistica, oppure per i terreni con destinazione urbanistica diversa da quella agricola già al momento della sottoscrizione del presente atto, la parte affittuaria, previa raccomandata a/r o PEC che la parte proprietaria dovrà inviare con 6 (sei) mesi di preavviso, sarà tenuta alla riconsegna dei beni medesimi, liberi da persone e cose, nella disponibilità della proprietà e ciò senza indennizzo e/o rimborso alcuno, in espressa deroga all'art. 50 Legge 203/1982.

Saranno comunque dovuti, sempre se presenti, alla parte affittuaria, eventuali frutti pendenti e/o anticipazioni colturali in atto al momento del rilascio.

L'A.O.U., per casi di necessità proprie e/o per utilizzo delle aree a scopi istituzionali, si riserva altresì la facoltà di chiedere la riconsegna, anche parziale e/o temporanea, dei beni oggetto del contratto, riducendo proporzionalmente il canone di affitto. Tale facoltà non potrà essere esercitata per la porzione del fondo oggetto di specifico progetto in ambito di aggiudicazione.

La riconsegna dovrà essere richiesta a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC che l'A.O.U. dovrà inviare con 6 (sei) mesi di preavviso, salvi i casi di improrogabile urgenza.

L'affittuario sarà tenuto alla riconsegna del bene in questione, libero da persone e cose, nella disponibilità dell'A.O.U. proprietaria, secondo le condizioni oggetto di specifico accordo tra l'A.O.U. e l'affittuario.

ARTICOLO 14 – Riforma della Politica Agricola Comune

Le Parti concordano che alla scadenza del presente contratto, l'affittuario, se titolare di titoli di pagamento unico e nel caso in cui egli non intendesse utilizzarli direttamente, riconoscerà all'A.O.U., o a persona da nominare, una prelazione per il loro acquisto totale e/o parziale.



Al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione, il titolare di tali diritti dovrà comunicare il prezzo eventualmente concordato con terzi per la loro cessione, assegnando un termine all'A.O.U. proprietaria, non inferiore a 30 (trenta) giorni, per l'eventuale esercizio del predetto diritto.

ARTICOLO 15 – Registrazione, eventuale trascrizione del contratto e spese

L'espletamento di tutte le operazioni necessarie alla registrazione ed eventuale trascrizione del presente contratto sono a carico dell'Affittuario. Le relative spese di registrazione saranno totalmente a carico dell'affittuario

Le responsabilità, le eventuali sanzioni ed interessi che si genereranno per ritardi nella registrazione del presente contratto, saranno totalmente a carico dell'affittuario.

Ai soli fini dell'imposta di registro, l'ammontare complessivo del canone, per tutta la durata del presente contratto d'affitto, è pari a €= (Euro.....).

Qualora se ne presentasse l'eventualità, saranno altresì a carico dell'affittuario tutte le spese, comprese quelle per l'assistenza legale sostenute da entrambi le parti, per la sottoscrizione del contratto mediante conciliazione presso il Settore Agricoltura della Regione Piemonte e/o la Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Novara.

ARTICOLO 16 – Disposizioni finali

Le Parti si danno reciprocamente atto che le rispettive organizzazioni professionali maggiormente rappresentative hanno partecipato in maniera fattiva alle trattative, già nella fase propedeutica all'attivazione della procedura pubblica e nel corso dell'individuazione delle condizioni negoziali e dei criteri selettivi, che hanno portato alla stesura del presente contratto in deroga.

Le parti dichiarano e accettano tutte le clausole del presente contratto anche se in deroga e, in particolare quelle: sul canone di affitto, sulla disciplina delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché sui miglioramenti, addizioni e trasformazioni e sulla consegna anticipata.

Le parti dichiarano e accettano, di approvare espressamente tutto quanto contenuto negli articoli 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 del presente contratto.

ARTICOLO 17 – Foro competente

Per qualsiasi controversia sarà competente il Foro di Novara.

ARTICOLO 18 – Rinvio alla legge

Per quanto non espressamente previsto e derogato, le Parti rinviando alle disposizioni di legge vigenti in materia.

ALLEGATI EVENTUALI

-
-
-



Letto, approvato e sottoscritto.

L'affittuario

L'Organizzazione Professionale agricola

L'A.O.U.

L'associazione Proprietà Fondiaria

CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO

Le parti dichiarano e accettano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e ss. del c.c., di approvare espressamente tutto quanto contenuto negli articoli 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15 del presente contratto.

L'affittuario

L'Organizzazione Professionale agricola

L'A.O.U

L'associazione Proprietà Fondiaria
