



COMUNE DI GABIANO

Provincia di Alessandria

SCRITTURA PRIVATA DI CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA

(Ex Art. 45 Legge 203/82)

Esente da 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 **Duemilaventidue** addì _____ del mese di _____
in Gabiano presso l'Ufficio di Segreteria.

Tra:

-Il **COMUNE DI GABIANO** (AL) P.IVA 00449090067 in persona del rappresentante negoziale dell'Ente Sig. **BURATORE Geom. CLAUDIO** domiciliato per la carica presso il Municipio di Gabiano P.za Europa n. 4, in seguito indicato come "**concedente**",

e

-Il Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____
CF: _____

– **Affittuario.**

PREMESSO

- Che alla stipula ed alla conclusione del presente accordo ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82 e seguenti, ed in applicazione dell'accordo collettivo in materia di contratti agrari per la Provincia di Alessandria, partecipano **PATRUCCO SILVIA** della **CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI ALESSANDRIA-ASTI** –con sede in Corso Indipendenza n° 39, - 15033 Casale Monf.to (AL) in rappresentanza della proprietà;
ed il Sig. _____ dell'Associazione _____ in rappresentanza dell'affittuario;
i quali dichiarano di essere muniti degli occorrenti poteri al fine della prestazione dell'assistenza di cui all'art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203 e si danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il detto accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari concedenti e degli affittuari conduttori.
- Che il **Comune di Gabiano** è proprietario dei terreni posti nel Comune di Gabiano (AL) ed in territorio del Comune di Fontanetto Po (VC) con i seguenti identificativi catastali;

LOTTE SITI IN LOCALITA' GHIAIA				
LOTTO N.	SUPERFICIE mq	CANONE ANNUO	Foglio N.	MAPPALE

- che con delibera di Giunta Municipale n. 43 del 06/05/2026 è stato fornito atto di indirizzo per la concessione in affitto dei terreni agricoli di proprietà comunale tornati nella disponibilità del Comune con conseguente sottoscrizione del contratto in deroga, ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982;
- che con la medesima delibera è stato autorizzato il competente Responsabile alla predisposizione di un bando d'asta, suddiviso in lotti, per la individuazione dei soggetti interessati all'assegnazione dei terreni di cui sopra;
- che con determina dirigenziale del medesimo Responsabile n. 41 in data 07/05/2026 è stato approvato il bando d'asta, con i relativi allegati, definendo altresì le condizioni per la concessione in affitto ed è stata approvata la bozza del presente contratto;

- che il bando prevedeva quale termine ultimo per la presentazione delle domande il giorno _____
- che con determina dirigenziale del medesimo Responsabile n. del sono state approvate le risultanze della procedura a evidenza pubblica e concesso in affitto ai terreni.....di cui..... mediante la stipula di un contratto in deroga alla normativa legale sugli affitti dei fondi rustici previsto dalla Legge 03/05/1982 n.203;

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto, per quanto non vengano ad esso materialmente allegati, i seguenti documenti:

- bando di asta pubblica n.prot.....del..... ;
- offerta dell'assegnatario.

Detti documenti, omessane la lettura per espressa dispensa dei componenti, i quali dichiarano di averne già preso visione e conoscenza, previa loro sottoscrizione in segno di piena accettazione, vengono depositati agli atti del contratto, presso l'Archivio comunale.

Che i rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali hanno edotto le rispettive parti sulle norme previste dalla Legge 03/05/1982 n. 203 e da quanto previsto dall'art. 45, che le parti dichiarano di conoscere specificatamente,

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1- OGGETTO DELL'AFFITTO

La parte proprietaria concede in affitto alla parte affittuaria che accetta, i terreni di varia coltura indicati in premessa, ivi compresi tare, boschivi, fossi e strade.

2 - DURATA DELL'AFFITTO E DISDETTA

Il contratto ha inizio dalla data di sottoscrizione e avrà la durata di 4 (quattro) annate agrarie, venendo pertanto a scadere il **31/12/2029** e ciò in deroga all'art. 1 e all'art 39 della legge n 203/82. **La proprietà viene sin d'ora autorizzata a prendere possesso dei beni a far tempo dall'01/01/2030 rimossa, sin da ora, qualsivoglia riserva e/o eccezione, in relazione al fatto che la parte affittuaria aderisce al CSR 2023/2027 .**

La cessazione del contratto è fissata al 31/12/2029 , senza che ciò valga come prolungamento del contratto per la l'annata agraria successiva. Tantomeno è da intendersi quale tacito rinnovo. Tale deroga alla scadenza del contratto viene accordata unicamente per rispondere alla esigenza normativa contenuta nel CSR 2023/2027 della Regione Piemonte a cui la parte affittuaria aderisce espressamente. Pertanto la parte affittuaria ultimare le operazioni di raccolta relative all'ultima annata agraria (2028/2029), dovrà astenersi durante il periodo ricompreso fra il 10/11/2029 e il 31/12/2029 dall' eseguire lavorazioni preparatorie propedeutiche alla successiva annata agraria, (salvo che le parti non concordino il rinnovo del contratto per iscritto entro il 10/08 dell'ultima annata la sottoscrizione di un nuovo contratto)

– disdetta del presente contratto :

Il contratto scadrà improrogabilmente il **31/12/2029** senza necessità di ulteriore disdetta , che si intende data ora ed accettata per allora in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della Legge n. 203/82

Alla scadenza del contratto la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte proprietaria che potrà , pertanto, ritornare in possesso dei medesimi beni senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere e a pretendere per il rapporto di affitto esistito fatta salva la raccolta di eventuali frutti pendenti.

3 –CANONE

In deroga a quanto previsto dalla Legge n. 203/1982, il canone annuo di affitto viene stabilito in base a quanto offerto in sede di gara e da verbale di gara approvato con Determina n° ____ in data in complessivi Euro _____ (diconsi Euro ...) e dovrà essere corrisposto ogni anno in un'unica soluzione entro l'11 di novembre.

Il canone annuo di affitto, così come sopra determinato a seguito dell'aggiudicazione, sarà aggiornato, a partire dal secondo anno di durata del contratto, in base al 100% dell'indice ISTAT.

Il mancato pagamento del canone di affitto entro novanta giorni dalla scadenza costituirà in mora l'affittuario senza necessità di richiesta scritta con l'obbligo di corrispondere gli interessi, al tasso legale, e comporterà la risoluzione del contratto d'affitto. L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere a norma di legge per il recupero della somma non corrisposta e per eventuale risarcimento dei danni.

4 – DIVIETO DI SUBAFFITTO/SUB CONCESSIONE

L'affittuario è obbligato ad esercitare l'attività agricola direttamente e quindi è fatto assoluto divieto per lo stesso di effettuare contratti di subaffitto, sublocazione e comunque di subconcessione dei terreni oggetto di affitto, pena l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni eventualmente arrecati ai sensi dell'art.21 della Legge n. 203 del 03/05/82.

5 –USO BUONA TECNICA AGRARIA NELLA COLTIVAZIONE

La coltivazione dei terreni dovrà seguire le norme dettate dalla buona tecnica agraria, di questa libera scelta di coltivazione e delle sue conseguenze l'affittuario assume ogni sua responsabilità. Inoltre il conduttore ha l'obbligo di sorvegliare affinché non avvengano, sul fondo oggetto della presente scrittura, abusi di qualsiasi genere e non vengano costituite servitù; si obbliga altresì ad esercitare le servitù attive e a notificare ai concedenti qualunque fatto che turbi lo stato di possesso ovvero qualunque attentato all'integrità dei fondi medesimi (passaggi indebiti, alterazione dei confini, etc.). L'affittuario, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, esonera espressamente il Comune di Gabiano da ogni responsabilità per danni alle persone e alle cose di terzi.

6- RICONSEGNA DEI TERRENI E MIGLIORAMENTI

L'affittuario e' tenuto a riconsegnare in buono stato, e comunque in stato non inferiore a quello ricevuto, il bene oggetto dell'affittanza. La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi previa autorizzazione scritta della parte concedente, purché non sia modificata la destinazione agraria del fondo, nel rispetto della Legge 203/82 e delle norme vigenti in materia urbanistica, edilizia ed ambientale; nel caso in cui l'affittuario volesse comunque effettuarle senza autorizzazione le stesse verranno acquisite dalla proprietà senza alcun compenso per il maggior valore del fondo o rimborso delle spese sostenute dall'affittuario il quale, pertanto, rinuncia al diritto di ritenzione esercitabile al momento di dismissione del fondo, fatto salvo il diritto della parte proprietaria di chiedere all'affittuario il risarcimento di eventuali danni arrecati all'immobile.

7 - SPESE E IMPOSTE

Le spese per la registrazione del presente contratto sono a carico dei contraenti in parti uguali. Ai fini dell'imposta di registro per l'affitto dei terreni il presente contratto ha il seguente valore:

_____ x anni _____ = Euro _____

Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono ripartite come segue: la parte proprietaria è tenuta a dichiarare il reddito dominicale, la parte affittuaria è tenuta a dichiarare il reddito agrario.

8 –OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIO

La parte affittuaria non potrà assumere per tutta la durata della presente scrittura impegni eventualmente previsti da normative anche comunitarie che comportino vincoli e/o limitazioni permanenti a carico della proprietà. Ogni modifica della normativa comunitaria nazionale o regionale dovrà essere recepita dalle medesime parti mediante accordi scritti da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82.

9 - DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVO AFFITTO

Fatti salvi gli obblighi dell'Amministrazione Comunale contenuti nel "Bando d'asta", saranno garantiti all'affittuario uscente i diritti previsti dall' art. 4 bis della legge n. 203/82.

10–INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

I patti, gli obblighi, le disposizioni, le convenzioni, tutte del presente contratto formano un unico inscindibile per cui l'inosservanza anche di una di esse sarà considerato come inosservanza dell'intero contratto. Qualora, nel corso del rapporto di conduzione, il titolare dell'impresa conduttrice dovesse cessare l'attività ed ai sensi dell'art. 48 e 49 della Legge 03/05/82 n. 203 si dovesse verificare ipotesi di successione nella conduzione nell'ambito dell'impresa familiare, o comunque, dei soggetti ai quali la legge riconosce detto diritto, sussiste in capo a coloro che proseguiranno nell'attività di conduzione l'obbligo di comunicare al Comune, mediante

raccomandata A.R. o tramite posta certificata pec all'indirizzo pec@comunegabiano.it , l'avvenuta cessazione del titolare del contratto di affitto, e gli estremi di identificazione del conduttore che proseguirà nel rapporto. Con detta raccomandata, con espresso richiamo alle previsioni degli artt. 48 e 49 della Legge 03/05/82 n. 203, il successore dovrà fornire prova del titolo in base al quale viene rivendicato il diritto a subentrare nel rapporto di conduzione.

E' fatta salva la facoltà del Comune di recedere anticipatamente, in tutto o in parte dal presente contratto. Nel caso i terreni fossero oggetto di modifica di destinazione d'uso o di utilizzo finalizzato all'interesse primario del Comune stesso, non sarà dovuto alcun indennizzo salvo i frutti pendenti, con un preavviso non inferiore a 6 (sei) mesi o comunque al termine del raccolto, da comunicare con raccomandata a/r o comunicazione con posta certificata

11 – EVENTUALI MODIFICHE AL PRESENTE CONTRATTO

Il presente contratto viene approvato e sottoscritto dalle rispettive Organizzazioni Sindacali ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge n. 203 del 03/05/1982 e quindi ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82.

12 - AUTORIZZAZIONE PER I DATI PERSONALI (Privacy)

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Gabiano . Il titolare rende noto di aver provveduto alla nomina del Responsabile della Protezione dei dati personale (RPD o DPO) ai sensi dell'art 37, par. 1 lett. a) del GDPR individuando quale soggetto idoneo l'Avv. Massimo Ramello e che il medesimo è raggiungibile ai seguenti recapiti : telef. 0131-1826681 –mail: comune.gabiano@gdpr.nelcomune.it .

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare i propri dati personali a consulenti fiscali e Centro di Assistenza Agricola espressamente nominati responsabili esterni nonché agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, in relazione agli adempimenti connessi con il contratto e limitatamente a quanto necessario per ottemperare agli obblighi di legge, così come previsto da GDPR 679/2016 e D.Lgs 101/2018.

13 – NORMA DI CHIUSURA

Per tutto quanto non espressamente regolato dal presente contratto, le parti fanno riferimento alla Legge 203/82, al codice civile e agli usi e consuetudini locali.

14-CONTROVERSIE

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è il Tribunale di Vercelli

Le firme del contratto da parte dei contraenti e da parte dei rappresentanti sindacali sono state apposte, previa verifica che le pattuizioni contrattuali siano state formalizzate in coerenza con le trattative intercorse, nel rispetto delle normative vigenti in materia

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Proprietario

L'Affittuario

Le Organizzazioni Sindacali