Esente in modo assoluto dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 della Tabella all. B) D.P.R. 26 Ottobre 1972 n. 642

Schema CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA FONDI AGRICOLI IN LOC. DEVA E RONCAGLIE

(in deroga ex artt 23 L. n. 11/1971 e art.45 L. n. 203/1982 e ss.mm.ii.)

Tra le parti :

- Comune di Riva del Garda rappresentato da , ( ), in qualità di Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta (C.F. 84001170228 - P.IVA 00324760222), a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta Municipale del n. , immediatamente esecutiva, assistito dal rappresentante sindacale di categoria Sig. della Confagricoltura del Trentino

e

- , con sede legale in Via ad (P.IVA _____) rappresentata dal sig. coltivatore diretto, legale rappresentante, nato a ( ) il , residente a ( ) in Via (C.F.), assistito dal rappresentante sindacale categoria, Sig. , del Sindacato

Premesso che:

- il Comune di Riva del Garda è proprietario ed ha la disponibilità dei fondi ad uso agricolo in località Deva e Roncaglie individuati rispettivamente con la p.f. 1657 C.C. Riva di mq. 2380 in P.T. 139 e con la p.f. 1694 C.C. Riva di mq. 4866 in P.T. 4924, entrambi coltivati ad oliveto e oggetto del presente contratto come meglio descritto al successivo art. 1;
- è stato pubblicato all'albo pretorio telematico del Comune di Riva del Garda e sul proprio sito internet www.comune.rivadelgarda.tn.it alla

sezione Amministrazione Trasparente/Bandi di gara e contratti/Avvisi di aste pubbliche e manifestazioni di interesse/Avvisi di Aste Pubbliche, l'avviso pubblico per affitto di due terreni ad uso agricolo di proprietà comunale in località Deva e Roncaglie (in deroga ex art.45 l. n. 203/1982 e ss.mm.ii.) protocollo n. 52752 di data 10/11/2026 in deroga ai sensi dell'art. 23 della legge n. 11/1971 e dell'art. 45 della legge n.203/1982 e ss.mm.ii.;

- con deliberazione n. 199 di data 23/10/2026 è stato approvato lo schema di contratto, prevedendo espressamente la condizione essenziale che il contratto venga stipulato, con le garanzie di legge, "in deroga" alla normativa in materia di affittanza agraria ai sensi dell'art.45 della legge n.203/1982 e ss.mm.ii.;
- dall'esito della procedura è risultata aggiudicataria l'azienda agricola _____rappresentata dal Sig._____, coltivatore diretto dei fondi, nato a_____il _____ che ha offerto un aumento del % sul canone annuo determinato con perizia di stima prot. 49545 di data 22/10/2026 a firma del geom. Fabio Depentori dell'U.O. Patrimonio e Provveditorato del Comune di Riva del Garda di €. , quindi per €. che costituisce il canone annuo di affittanza;
- l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace a seguito dell'esito positivo delle verifiche sulle dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. in sede di offerta;
- il Comune di Riva del Garda si è dichiarato disposto a stipulare in sede sindacale un contratto di affitto delle pp.ff. 1657 e 1694 C.C. Riva di cui

sopra, purché questo sia svincolato dalla disciplina di cui alla legge 203 del 03 maggio 1982, sia per quanto riguarda la durata che l'entità del canone, i miglioramenti, ecc., e che le parti intervenute alla stipula del presente contratto, dichiarano di essere a conoscenza di dette norme;

- interpretando la comune volontà delle parti comparenti e constatato l'interesse della parte conduttrice di ottenere la concessione dei terreni per lo svolgimento della attività agricola, i rappresentanti sindacali hanno proposto la stipula del contratto in deroga alla richiamata normativa di cui alla legge 203/82 precisando che la validità delle intese raggiunte è riconosciuta dagli artt. 23 e 29 della legge n.11 del 11/02/71, nonché dagli artt. 45 e 58 della legge 203/82;
- con determinazione del Responsabile del Servizio di Bilancio Gestione dei beni demaniali e patrimoniali n. _____ dd. _____, esecutiva, si è riconosciuta l'affittanza agraria all'azienda agricola _____, con sede a _____, delle pp.ff. 1657 (Deva) e 1694 (Roncaglie) entrambe in C.C. Riva, per una durata di otto annate agrarie a decorrere dalla sottoscrizione del contratto e con scadenza al 10.11.2034, al canone iniziale di euro _____.

TANTO PREMESSO

Le parti, come sopra assistite, contrattano, pattuiscono e stipulano il seguente:

CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA:

la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 1

Il Comune di Riva del Garda quale parte Concedente, rappresentato dal Sig. _____ nella sua qualità di Responsabile dell'Area

Patrimonio e Qualità Urbana, dà e concede in affitto agrario al Sig. _____ coltivatore diretto, quale parte affittuaria, i terreni di proprietà del Comune di Riva del Garda siti in loc. Deva e Roncaglie, ai fini della sua gestione con le responsabilità derivanti dall'uso esclusivo degli stessi, così univocamente individuati:

- terreni agricoli senza fabbricati di superficie, aventi superficie catastale complessiva pari a mq. 7.246, costituiti da terreni coltivati a oliveto siti nel Comune di Riva del Garda e identificati con la p.f. 1657 C.C. Riva in P.T. 139 di mq. 2380 (loc. Deva) con n. 59 piante produttive e con la p.f. 1694 C.C. Riva in P.T. 4924 di mq. 4866 (loc. Roncaglie) con n. 104 piante produttive, individuati, rispettivamente nelle allegate planimetrie sub. A) e B).

Le piantagioni riportate negli stati di consistenza sono anch'esse consegnate con l'obbligo dell'affittuario di coltivazione, affinché vengano riconsegnate al Comune nel medesimo numero e valore, al termine della affittanza, pena il risarcimento del danno. Il terreno viene consegnato dall'Amministrazione all'affittuario, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ART. 2

La parte Conduttrice dichiara di accettare l'affitto alle condizioni pattuite, di conoscere i terreni e di ritenerli idonei alle coltivazioni agricole previste; dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 45 della legge 203/82, sia ad ogni azione di adeguamento o perequazione del canone di cui agli artt. 8 e seguenti della citata legge, sia ad ogni ipotesi di indennizzo di cui agli artt. 43 e 50 della legge 203/82, sia al diritto di esecuzione di qualsiasi miglioramento ai sensi degli artt. 16 e seguenti sempre della legge 203/82, fatto salvo quanto previsto in appresso,

sia in generale ad ogni diritto che potesse spettarle in relazione alla predetta L.203/82 e/o altra legge in materia di patti agrari che contenesse disposizioni in contrasto con le clausole di cui al presente contratto. I fondi sono concessi esclusivamente per la coltivazione degli olivi con divieto di usi diversi anche simulati. In particolare è fatto divieto di sistemazioni agrarie che comportino escavazioni o asporto di materiale inerte e divieto di spargimento di liquami oltre i limiti consentiti dalle vigenti norme in materia. La parte Conduttrice si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, si obbliga a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria ed ad una corretta conduzione in relazione alle colture presenti ed al loro buon mantenimento produttivo.

Si riportano le "buone pratiche agricole" definite con la Fondazione Edmund Mach che costituiscono, per il conduttore, vincolo contrattuale nella coltivazione dell'uliveto comunale oggetto del presente contratto. Il rispetto delle citate pratiche è soggetta a **periodica verifica da parte del Comune con l'intervento dei tecnici della Fondazione Edmund Mach il cui esito costituisce requisito di corretta** conduzione del fondo secondo le previsioni del presente contratto:

"Il conduttore con la sottoscrizione del presente contratto si impegna a:

1. Provvedere alla raccolta delle olive.
2. Provvedere alla potatura annuale delle piante.
3. Allontanare dall'oliveto la ramaglia con presenza di Rogna (*Pseudomonas savastanoi pv. savastanoi*) che va conferita al CRM comunale.
4. Fertilizzare annualmente l'oliveto.
5. Eseguire le pratiche di difesa consigliate dal servizio di consulenza della

Fondazione Edmund Mach (FEM), in particolare quelle rivolte a contenere la *Bactrocera oleae*. In particolare si utilizzano i dispositivi di cattura di massa prescritti (Fly pack dacus trap), che vanno sostituiti annualmente e smaltiti come prescritto dalla normativa vigente.

6. Provvedere, ove necessario, alla slupatura delle piante colpite dalla carie del legno.
7. Praticare lo sfalcio dell'erba quando richiesto (prima dell'utilizzo di eventuali insetticidi) o almeno una volta l'anno.
8. Pulizia del prato da rifiuti.

L'attuazione di quanto scritto verrà verificato da parte del servizio di consulenza della FEM.

La non osservanza di queste disposizioni, con particolare riferimento alla mancata cura dell'applicazione delle buone pratiche agricole, comporterà la revoca del contratto di affitto e, in caso di mancata potatura o slupatura, l'addebito del costo delle relative pratiche, che verranno effettuate da terzi. "

Sono espressamente vietati sia il cambio di coltura, sia l'esercizio di attività di allevamento e di ricovero, nonché il pascolo di animali di qualsiasi genere. La parte conduttrice s'impegna, inoltre, a vigilare sui terreni dati in godimento, affinché sia rispettato ogni diritto di proprietà e non vengano effettuati, sul fondo o ai suoi margini, scarichi di materiale di rifiuto di qualsiasi natura o modifiche dei confini e/o dei passaggi; si impegna, altresì, a eseguire i periodici interventi di sfalcio dell'intera area, la raccolta o la trinciatura dell'erba e delle fronde di potatura, la pulizia dagli infestanti, lo spietramento e la regimazione delle acque, qualora queste possano causare erosione al suolo, oltre a garantire un'effettiva ed abituale presenza sui fondi. È vietata la

realizzazione sul terreno di ogni costruzione, anche a carattere provvisorio, il tutto a pena di immediata risoluzione del contratto di affittanza. L'affittuario è custode dei fondi. Ai sensi dell'art. 2051 del Codice civile, egli esonera espressamente il Comune di Riva del Garda da ogni responsabilità per danni a persone e a cose, anche di terzi.

Per l'affittuario è espressamente esclusa ogni forma di cessione del contratto, sia nella fase precedente alla stipula del contratto di affittanza, sia per l'intera durata del rapporto. La parte conduttrice s'impegna a non effettuare miglioramenti, addizioni o trasformazioni sul fondo affittato, se non previo assenso scritto della parte proprietaria. Se richiesto dall'Amministrazione comunale, l'affittuario si impegna a concedere il passaggio ad altri conduttori di fondi chiusi, ai sensi dell'art. 1051 del Codice civile, e a lasciare libere da qualsiasi coltivazione o, comunque, occupazione, le strade comunali tracciate in contiguità dei terreni da lui stesso condotti in affitto. Resta riservata alla parte proprietaria la facoltà, pur non costituendo obbligo alcuno, di eseguire addizioni, miglioramenti fondiari e trasformazioni funzionali al mantenimento dei fondi e non in contrasto con le vocazioni colturali della zona in cui è ubicato il fondo.

ART. 3

Il canone di affitto, quantificato a corpo in deroga agli artt. 8 e seguenti della legge 203/82, è stabilito €. _____(euro_____) annui che verrà corrisposto alla parte Concedente, entro il 30 settembre di ogni anno. Il suddetto canone sarà adeguato annualmente, a partire dalla seconda annata agraria 2027/2028 secondo gli indici in aumento determinati annualmente dalla competente Commissione Tecnica Provinciale e pubblicati sul Bollettino

Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige o in assenza, secondo il coefficiente di adeguamento dei canoni di affitto dei terreni agricoli pubblicato annualmente dal Servizio Agricoltura della Provincia Autonoma di Trento. Espressamente le parti rinunciano, in deroga alle disposizioni contenute nella L. 203/1982 al diritto di pretendere l'applicazione dell'equo canone in vigore nella Provincia di Trento.

ART. 4

La durata del contratto, in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 203/82, viene concordemente fissata in 8 (otto) annate agrarie a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto e fino a tutto il 10.11.2034 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge 203/82. Alla scadenza del contratto, la Parte conduttrice si impegna, per sé e per i propri familiari, a rilasciare improrogabilmente i terreni oggetto del presente contratto, liberi da persone, animali e cose, restituendoli nella piena disponibilità della Parte concedente, senza nulla avere a pretendere a qualsiasi titolo in relazione al rapporto di affitto, fatto salvo il diritto alla raccolta degli eventuali frutti pendenti. Viene esclusa qualsiasi possibilità di rinnovo tacito, non essendo nemmeno prescritto l'obbligo di formale disdetta prima della scadenza. In caso di mancato rilascio del fondo, eventualmente dopo la raccolta dei frutti pendenti, la parte Conduttrice si obbliga a pagare a favore della Concedente una penale di euro 25,00 (venticinque) per ogni giorno di ritardo nel rilascio, salvo il danno ulteriore. Nessuna ipotetica eccezione, comunque motivata, salvo il caso di cui al comma seguente, potrà consentire al Conduttore di restare nel godimento dei beni oltre la prevista scadenza del termine del 10.11.2034

avendo le parti considerato, nel contesto dell'accordo, essenziale e di rigore il predetto termine.

Qualora, entro la scadenza dell'ultima annata agraria, non sia stato individuato un nuovo affittuario, al fine di garantire la continuità della conduzione del fondo, il presente contratto sarà eccezionalmente prorogato mediante apposito atto deliberativo del Comune, senza necessità di sottoscrivere ulteriori atti, fino all'individuazione del nuovo affittuario e, comunque, non oltre il 31 dicembre del medesimo anno. Durante tale periodo di proroga, l'affittuario sarà tenuto al puntuale adempimento di tutti gli obblighi previsti dal presente contratto, ivi compresi quelli relativi alla conduzione, alla custodia e alla manutenzione del fondo, nonché al pagamento del canone e di ogni altro onere a suo carico.

L'affittuario avrà facoltà di recedere dal contratto, dandone comunicazione all'Amministrazione comunale a mezzo PEC, con un preavviso di almeno un anno, con effetto dalla scadenza dell'annata agraria successiva.

ART. 5

L'affittuario, nei limiti e modalità di esercizio dell'affittanza oggetto del presente atto, dovrà costantemente aver cura di non arrecare danni o pregiudizi ai fondi di proprietà dell'Amministrazione comunale, al verificarsi dei quali sarà tenuto a prestare idoneo risarcimento. L' affittuario è altresì ritenuto responsabile di tutti i danni a persone o cose che potessero derivare a terzi, privati cittadini ed Enti, in dipendenza dell'esercizio della presente affittanza e pertanto solleva e rende indenne fin d'ora l'Amministrazione comunale di ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria che possa pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati.

ART. 6

L'affittuario dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative ai fondi da essa presi in affitto con totale esonero dell'Amministrazione da ogni responsabilità civile verso terzi e dichiara inoltre di assumersi i rischi dei mancati raccolti derivati da avversità atmosferiche.

ART. 7

E' espressamente vietato il subaffitto e la cessione a terzi del presente contratto. Gli effetti dello stesso, pertanto, non potranno intendersi estensi a nessun'altra persona, anche familiare, se non previamente sia stata notificata litteris al concedente e dallo stesso accettata l'estensione a terzi degli effetti del presente contratto. Diversamente, il presente contratto dovrà intendersi risolto di diritto senza bisogno che la parte proprietaria abbia ad esperire procedura di cui all'art. 5 – legge n. 203/82.

ART. 8

Sono a carico dell’affittuario tutte le spese e onere per lo svolgimento dell’attività agricola, compresi eventuali canoni per consorzio iirigui e altri oneri assimilati.

L' affittuario si obbliga espressamente ad osservare la seguente normativa:

a) strumenti urbanistici comunali e sovracomunali;

b) regolamenti comunali;

c) leggi comunitarie, nazionali e regionali attinenti l'agricoltura;

d) norme antincendio ed antinfortunistiche;

e) norme igienico-sanitarie;

f) disposizioni di lotta fitosanitaria;

g) contratti collettivi nazionali di lavoro di categoria.

ART. 9

Oltre ai casi previsti dalla legislazione vigente in materia di contratti agrari nonché dalle norme del Codice Civile, il contratto di affitto potrà essere risolto di diritto, con effetto immediato, su dichiarazione del Comune, nei seguenti casi:

a) sia intervenuto a carico dell'affittuario lo stato di fallimento, di liquidazione, di cessione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi altra procedura o situazione equivalente;
b) cessione del contratto a terzi o subaffitto in violazione al divieto di cui all'art. 7;
c) cambio di cultura, svolgimento di attività agricole vietate come previsto all'art. 2;
d) colpa grave, dolo o frode dell'affittuario in relazione alla conduzione dei fondi;
e) gravi carenze nella gestione dei fondi, in particolare riferite a violazioni edilizie e/o al abbandono e deposito di materiale non pertinente all'attività agricola;

Il Comune, per quanto previsto alle lettere c) ed e), assegnerà all'affittuario un termine massimo di 60 giorni entro il quale porre rimedio alle proprie inadempienze. Decorso inutilmente tale termine, il Comune potrà dichiarare il contratto risolto per inadempimento dell'affittuario, con conseguente risarcimento degli eventuali danni subiti dal Comune.

ART. 10

Il Comune, quale proprietario dei fondi, ha diritto di accedervi in qualsiasi momento al fine di verificare il rispetto delle condizioni di cui al presente

contratto e per espletare i normali controlli sulla diligente conduzione dei terreni affittati, anche con l'intervento dei tecnici della Fondazione E.Mach in relazione agli obblighi di corretta conduzione. Le parti stabiliscono che per quanto non ulteriormente esposto nel presente atto, si farà riferimento a quanto stabilito dalla L. 3.05.1982, n. 203.

ART. 11

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto stanno e si assumono a carico dell'affittuario, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Agli effetti fiscali le parti chiedono che il presente atto sia assoggettato all'imposta di registro in misura proporzionale con l'aliquota del 0,50% ai sensi dell'art. 5, lettera a) - Parte I della Tariffa allegata al D.P.R. 26.04.1986, n. 131 sul canone di locazione di cui al precedente art. 2.

ART. 12

Le parti, inoltre, dichiarano e riconoscono:

- di essere state ritualmente assistite dalla rispettiva organizzazione professionale di categoria come sopra rappresentate;
- di essere state dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche di ogni patto e clausola del presente contratto;
- di considerare essenziali tutte le clausole del presente contratto, in particolare quelle sulla durata, il canone di affitto e la disciplina dei miglioramenti ed addizioni, che diversamente non sarebbe stato concluso, per cui l'inosservanza di una sola di esse sarà motivo per il proprietario di immediata risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cc. e conseguente restituzione del fondo, fatto salvo il risarcimento del danno;

- di riconoscere, dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contenuto del contratto è stato da ciascuna parte prestato proprio sul presupposto ed alla essenziale condizione della derogabilità all'anzidetta normativa in materia di affittanza agraria.

ART. 13

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 le parti dichiarano di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali ai fini di attività finalizzate per l'assolvimento di obblighi di legge relativi al contratto.

I rappresentanti sindacali confermano e sottoscrivono che quanto sopra stabilito è stato esaminato, discusso e concordato dalle parti da loro rappresentate, comprese le rinunce riguardanti l'esecuzione dei miglioramenti e la durata legale, e pertanto sottoscrivono il presente contratto per confermarne la validità ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della L. 3.05.1982, n. 203.

Il presente contratto, comprensivo degli allegati A) e B), è redatto in modalità elettronica e sottoscritto mediante apposizione della firma digitale delle parti contraenti e dei relativi rappresentanti sindacali nelle date di apposizione delle rispettive firme digitali ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Riva del Garda:

Il Rappresentante Sindacale:

Per l'Affittuario:

Il Rappresentante Sindacale:

SERVIZIO
LIBRO FONDIARIO
E **CATASTO**

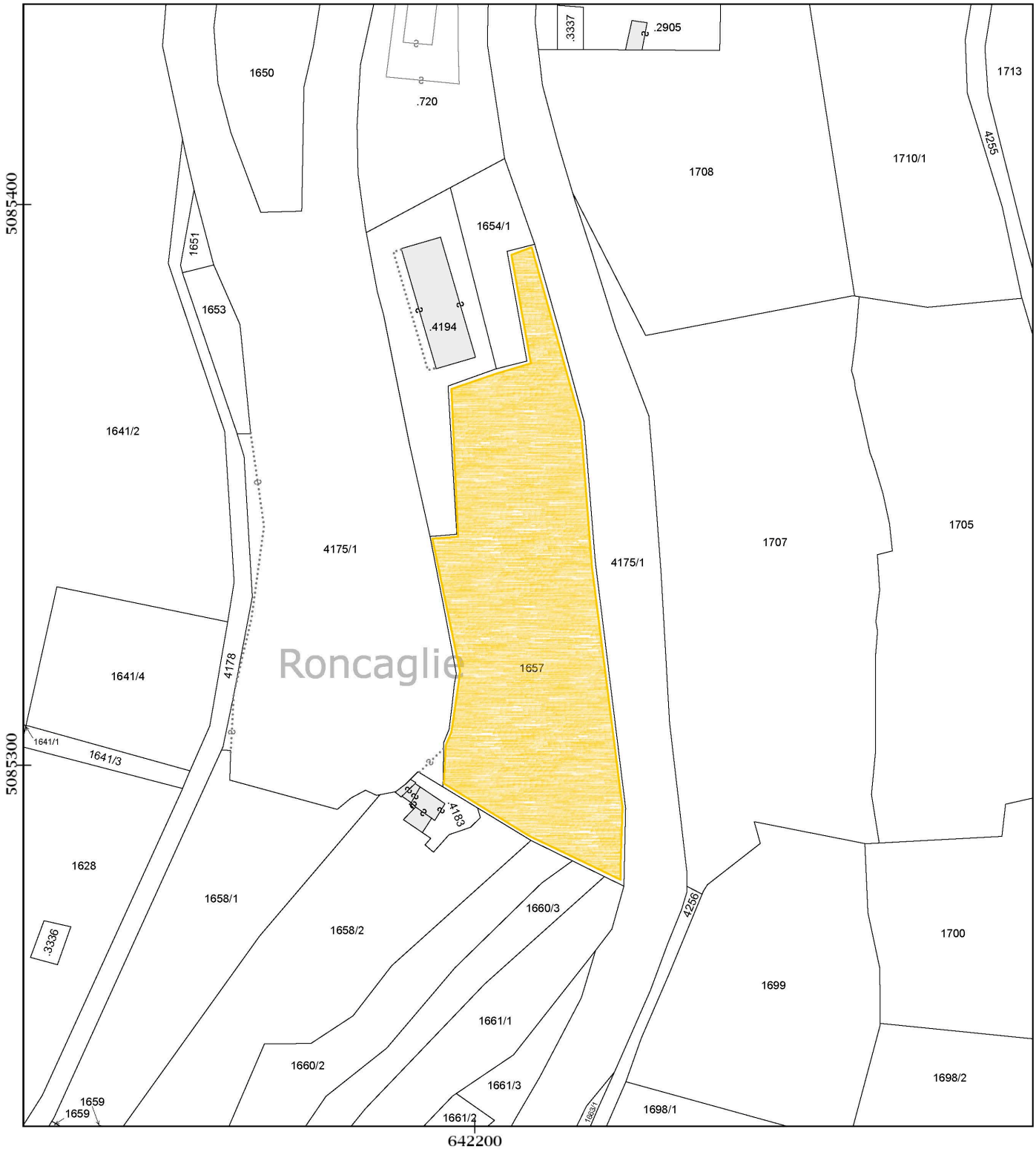
TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti altri usi

Visura Particelle Validate

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: RIVA DEL GARDA (Cod. H330) **Comune catastale: RIVA (cod. 307)** **Particella Fondiaria 1657**	**Ufficio Catasto competente** **RIVA DEL GARDA**



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000

SERVIZIO
LIBRO FONDIARIO
E **CATASTO**

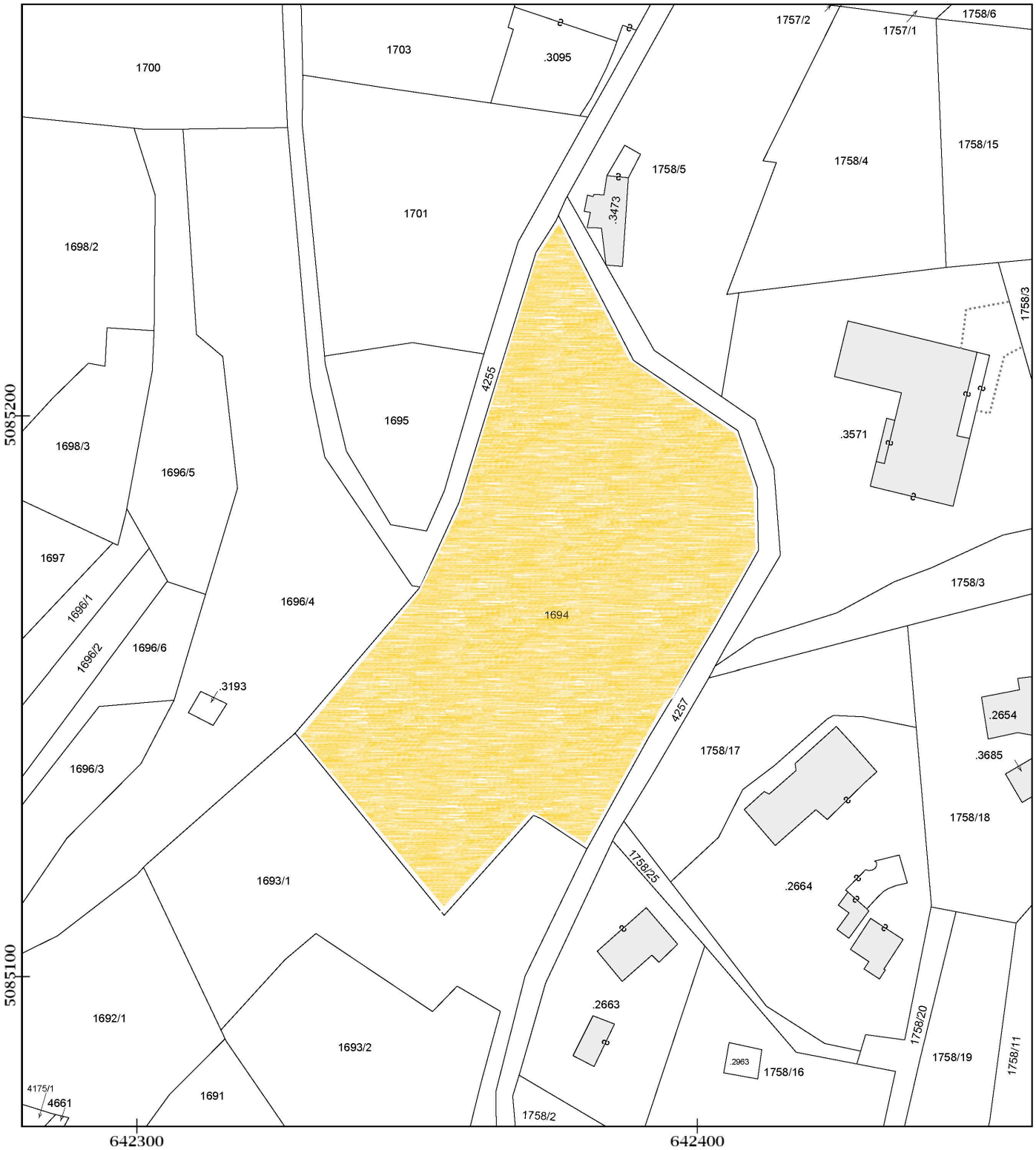
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Allegato B)

Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti altri usi

Visura Particelle Validate

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: RIVA DEL GARDA (Cod. H330) **Comune catastale: RIVA (cod. 307)** **Particella Fondiaria 1694**	**Ufficio Catasto competente** **RIVA DEL GARDA**



Scala originale 1 : 2880
Scala disegno 1 : 1000